

PROCESO N° 2021 - 240 - RECURSO DE APELACIÓN

NOTIFICACIONES A3H ABOGADOS <notificaciones.judiciales@a3habogados.com>

Jue 25/08/2022 4:04 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Zipaquira <j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas tardes

Señor

JUEZ PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ

Cordial saludo

Encontrándome dentro del término legal por medio del presente, allego a su despacho " *RECURSO DE APELACIÓN*" del proceso identificado con radicado No. 25899310300120210024000, en el que las partes intervinientes son:

DEMANDANTE: CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ

DEMANDADO: TORRES AQUA P.H

Los anexos allegados son:

1. Lo contenido en el escrito de demanda, pruebas y anexos que acompañan la misma.
2. Lo contenido en el expediente digital del proceso identificado con el número 2021 - 00240, (Correo electrónico remitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito Link de acceso al expediente digital)
3. La grabación de la continuación de la Audiencia con base en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso llevada a cabo el día 22 de agosto de 2022.
4. Acta No. 13 de Asamblea Ordinaria No Presencial de Copropietarios de fecha 14 de abril de 2021.
5. Copia del Oficio O.A.J. 0974 - 2022 emitido por parte de la Alcaldía Municipal de Chía

Nota: Los archivos correspondientes a "0047 Audiencia Continuación Art372y373CGP" y "ACTA No. 13 ASAMBLEA TORRES AQUA P.H. DEL 14 DE ABRIL DE 2021_compressed PRESIDENTE MARIO ACERO" se allegan en formato enlace Google Drive con acceso abierto, debido a que supera los Mb para adjuntarlo como archivo adjunto.

Agradezco la atención prestada y quedo atento a cualquier comentario.

Cordialmente,

ANDRÉS MAURICIO ALDANA RÍOS

Abogado - Socio

notificaciones.judiciales@a3habogados.com

Tel: (1) 9370888 Cel: 321-2419379

Carrera 13 # 29 - 41 Oficina 232

Edificio Buffetes - Parque Central Bavaria

Bogotá D.C. - Colombia

ACTA No. 13 ASAMBLEA TORRES AQUA P.H. DEL 14 D...
0047AudienciaContinuaciónArt372y373CGP.mp4

Señores

JUZGADO PRIMERO (01) CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ

E.

S.

D.

REF.: RECURSO DE APELACIÓN - SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

PROCESO No.: 2021-240

DEMANDANTE: CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ

DEMANDADO: TORRES AQUA P.H.

ANDRÉS MAURICIO ALDANA RÍOS, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 80.088.657 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional N° 191.579 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte demandante, la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.687.075, como poseedora de buena fe con título traslativo de dominio del apartamento 104 de TORRES AQUA P.H., comedidamente manifestado, mediante el presente escrito y estando dentro de los términos establecidos por la ley, que presento ante su despacho Recurso de Apelación, sobre el fallo que declaró la falta de legitimidad en la causa por activa de mi poderdante en el presente asunto, decisión proferida en la Audiencia Inicial llevada a cabo el día 22 de agosto de 2022, la cual notificada por estrados el mismo día, así:

CONSIDERACIONES QUE FUNDAMENTAN EL RECURSO

FUNDAMENTOS FÁCTICOS:

1. El día 11 de junio de 2021, el suscrito radica demanda de Impugnación de Actos de Asamblea Ordinaria de Copropietarios en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 y en cumplimiento al artículo 382 establecido en el Código General del Proceso.
2. El día 15 de julio de 2021, por medio de auto notificado por estado el día 16 de julio de 2021, el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá, admitió demanda verbal IMPUGNACIÓN ACTOS DE ASAMBLEA en contra de la copropiedad TORRES AQUA P.H.
3. Por medio del auto notificado por estado el día 16 de julio de 2021, el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá solicitó prestar caución por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000), solicitud a la cual el suscrito le dio cumplimiento y allegó la respectiva Póliza el día 10 de agosto de 2021.

4. El día 26 de agosto de 2021, por medio de auto notificado por estado el día 27 de agosto de 2021, el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá decreta “(...) la suspensión provisional de los efectos de las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria virtual celebrada el 14 de abril de 2021 por parte de la copropiedad TORRES AQUA PH. (...)” y ordena oficiar.

5. El día 15 de diciembre de 2021, el suscrito remite en físico por medio de la empresa de servicio postal INTERRAPIDISIMO la Notificación Personal de la demanda dirigida a TORRES AQUA P.H. con el número de envío 700066778011, la cual obtuvo Certificado de Entrega emitido por parte de la empresa de servicio postal, en el cual se evidencia que la Notificación fue recibida por parte de TORRES AQUA P.H. el día 16 de diciembre de 2021, sin embargo, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá no tuvo en cuenta la mencionada notificación.

6. El día 16 de diciembre de 2021, el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá remite por medio de correo electrónico el Oficio No. 1060 por medio del cual se decretó “(...) la suspensión provisional de los efectos de las decisiones adoptadas en la asamblea general ordinaria virtual celebrada el 14 de abril de 2021 por parte de la copropiedad TORRES AQUA PH. (...)”, correo electrónico con el cual TORRES AQUA P.H. fue notificada de la suspensión provisional que decretó el Juzgado en mención.

7. El día 10 de marzo de 2022, el suscrito remite nuevamente en físico por medio de la empresa de servicio postal INTERRAPIDISIMO la Notificación Personal de la demanda dirigida a TORRES AQUA P.H. con el número de envío 700071626735, la cual obtuvo Certificado de Entrega emitido por parte de la empresa de servicio postal, en el cual se evidencia que la Notificación fue recibida por parte de TORRES AQUA P.H. el día 11 de marzo de 2022, sin embargo, el Juzgado Primero Civil del Circuito de Zipaquirá no tuvo en cuenta la mencionada notificación.

8. El día 19 de mayo de 2022, el suscrito remite en físico nuevamente por medio de la empresa de servicio postal INTERRAPIDISIMO la Notificación Personal de la demanda dirigida a TORRES AQUA P.H. con el número de envío 700075840260, la cual obtuvo Certificado de Entrega emitido por parte de la empresa de servicio postal, en el cual se evidencia que la Notificación fue recibida por parte de TORRES AQUA P.H. el día 20 de mayo de 2022.

9. El día 08 de junio de 2022, el suscrito remite en físico por medio de la empresa de servicio postal INTERRAPIDISIMO la Notificación por Aviso de la demanda dirigida a TORRES AQUA P.H. con el número de envío 700077041094, la cual obtuvo Certificado de Entrega emitido por parte de la empresa de servicio postal, en el cual se evidencia que la Notificación fue recibida por parte de TORRES AQUA P.H. el día 09 de junio de 2022.

10. A pesar de haber recibido la Notificación Personal y la Notificación por Aviso, TORRES AQUA P.H. no contestó la demanda de la referencia ni realizó pronunciamiento alguno.

11. El día 28 de julio de 2022, por medio de auto notificado por estado del 29 de julio de 2022, el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá fija fecha para la realización de la Audiencia Inicial para el día 10 de agosto de 2022.

12. El día 05 de agosto de 2022, fue emitido el Oficio No. 834 dirigido a TORRES AQUA P.H., por medio del cual el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá solicitó que de manera inmediata la propiedad horizontal diera respuesta a las solicitudes realizadas por parte de mi poderdante, sin embargo, ni mi poderdante ni el suscrito han tenido la respuesta al Oficio No. 834 por parte de TORRES AQUA P.H., oficio que fue remitido por correo electrónico por parte del Juzgado a la copropiedad el día 09 de agosto de 2022.

13. El día 05 de agosto de 2022, fue emitido el Oficio No. 836 dirigido a la Alcaldía Municipal de Chía por medio del cual el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá solicitó que de manera inmediata le diera respuesta a las solicitudes realizadas por parte de mi poderdante a la entidad, oficio que fue remitido por correo electrónico por parte del Juzgado a la Alcaldía el día 09 de agosto de 2022.

14. El día 10 de agosto de 2022, se lleva a cabo la audiencia, en la cual conforme al artículo 372 del Código General del Proceso se surtió el trámite respectivo del interrogatorio de parte a la parte demandante, se realizó fijación del litigio, el control de legalidad y el decreto de pruebas (documentales, testimoniales). La parte demandada no asiste y no justifica su inasistencia dentro del término legal para hacerlo.

15. El Juzgado Primero (1) Civil del Circuito de Zipaquirá, fija nueva fecha para la continuación de la Audiencia para el día 22 de agosto de 2022, con el fin de surtir el trámite correspondiente de la prueba testimonial decretada.

16. El día 22 de agosto de 2022, se lleva a cabo Audiencia conforme al artículo 373 del Código General del Proceso y al inicio de la misma, se hacen presentes los testigos que habían sido llamados mediante la Audiencia llevada a cabo el día 10 de agosto del mismo año, de igual manera, se hace presente la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO y el abogado GERMÁN ALBERTO HERRERA, en el desarrollo de la misma, la señora PARRA CABALLERO le manifiesta al Juzgado y a todos los asistentes que ostenta la calidad de representante legal de TORRES AQUA P.H. y por ello se hace presente, sin embargo, el suscrito le solicita al Juez que requiera a la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO con el fin de que exhiba los documentos que acrediten la calidad en la cual dice actuar, los cuales no son presentados ya que argumenta que no los tiene en su poder y que la representación legal del año 2022 no ha podido ser emitida por parte de la Alcaldía Municipal de

Chía por causas imputables a mi poderdante, razón por la cual atendiendo al principio de la buena fe y con el fin de dar continuidad a la Audiencia el señor Juez decide tenerla como agente oficiosa representando a TORRES AQUA P.H., por tanto, la señora PARRA CABALLERO procede a otorgarle poder al abogado GERMÁN ALBERTO HERRERA para que la represente como su apoderado.

17. El día 22 de agosto de 2022, en la Audiencia el Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá practica pruebas donde recibe los testimonios de dos (2) de los testigos que se habían decretado en la Audiencia realizada el día 10 de agosto de 2022, lo anterior realizado por el Juzgado con base en lo estipulado en el inciso segundo del artículo 212 del Código General del Proceso, por tanto profiere sentencia en la cual, entre otros, declaró oficiosamente fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa de mi poderdante CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ.

18. El Acta No. 13 correspondiente a la Asamblea Ordinaria No Presencial de Copropietarios realizada el día 14 de abril de 2022 fue remitida a mi poderdante con posterioridad a la interposición de la demanda, por parte de la Alcaldía Municipal de Chía.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

El día 22 de agosto de 2022, se lleva a cabo la continuación de la Audiencia de fecha 10 de agosto del mismo año, dentro del proceso de la referencia, surtiéndose en la misma las etapas respectivas, conforme lo establece el artículo 373 del Código General del Proceso, por medio de la cual el señor Juez Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá profiere sentencia, así:

“(…) RESUELVE

Declarar oficiosamente fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa de CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ respecto del presente trámite de impugnación de actas de asamblea que formuló en contra de TORRES AQUA P.H. , al no acreditar aquella su condición de propietaria dentro de la misma.

Desestimar en consecuencia las súplicas de la demanda formuladas por aquella conforme quedó expuesto.

Disponer el levantamiento de las medidas cautelares que se hayan decretado en este asunto. (...)”

Conforme a la sentencia proferida, el suscrito manifiesta que interpone recurso de apelación y que el mismo lo sustentará dentro de los tres (3) días siguientes a la notificación por estrados de la sentencia conforme a lo estipulado en el

artículo 322 del Código General del Proceso, de igual manera, la parte demandada interpone recurso de apelación, por tanto, el Juzgado lo concede en el efecto suspensivo.

Ahora bien, conforme a lo argumentado por parte del Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá, el suscrito manifiesta lo siguiente:

Lo primero sea manifestar que nos encontramos dentro de un proceso de impugnación de actos de asamblea conforme a lo estipulado en el artículo 382 del Código General del Proceso y lo normado por la Ley 675 de 2001, por tanto, es importante tener en cuenta lo contemplado en la sentencia C 318 del 2002 de la Corte Constitucional ha mencionado, entre otros, las teorías jurídicas sobre pertenencia y titularidad de bienes comunes, y ha señalado:

“(...) CONCEPTO DEL PROCURADOR GENERAL DE LA NACIÓN.

Respecto de los derechos del poseedor, trae a colación la sentencia T-494 de 1992 de la Corte Constitucional, en la que se afirmó que la posesión es un derecho fundamental, al tener una conexión directa con el derecho de propiedad. Por ello, el poseedor, que no reconoce el derecho de dominio en cabeza de otro, tiene derecho, en la propiedad horizontal, de permitírsele el ejercicio de todos y cada uno de los derechos consagrados a los propietarios en los preceptos demandados. En este sentido debe entenderse el vocablo “propietario” (...).”

De acuerdo al inciso anteriormente citado, se puede mencionar que la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ tiene los mismos derechos de los cuales goza el propietario de un bien inmueble, en este caso de bien inmueble que hace parte de propiedad horizontal y por ende, tiene derecho a interponer el proceso de impugnación de actos de asamblea, contemplado en el artículo 382 del Código General del Proceso, importante es mencionar que la Ley 675 del 2001 a través del artículo 49 consagró:

“(...) 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. (...).”

Conforme a ello, al ser poseedora de buena fe con justo título traslativo de dominio (Escritura 756 del 10 de mayo de 2013, Notaría Segunda del Círculo de Chía), tiene los mismos derechos del propietario, razón por la cual la ley le permite que interponga entre otros, procesos declarativos impugnando los actos de asamblea ordinaria o extraordinaria de copropietarios, como lo es el caso concreto del proceso de la referencia, permitiendo así su acceso a la administración de justicia, así lo dispone la Sentencia No. T - 078 de 1993 de la Corte Constitucional, al mencionar:

“(…) La posesión es un derecho fundamental, que tiene una conexión íntima con el derecho de propiedad y constituye uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica que es el derecho constitucional fundamental. Reconoce igualmente la Corte, que la posesión tiene entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy considerada un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social. (…)”

Así mismo, en la Sentencia T - 494 de 1992 se ha mencionado:

“(…) la posesión es un derecho fundamental. Tiene conexión íntima con el derecho de propiedad, la cual constituye en opinión de esta Corte uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica abierta que es el derecho constitucional fundamental. La ontología y especificidad de la relación posesoria y sus consecuencias económicas y sociales son de tal relevancia en el seno de la comunidad y para el logro de sus altos fines, que esta Corte reconoce que la posesión tiene, igualmente, entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy, por sí sola, con todas sus consecuencias, un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social.

no es infundado afirmar que en la actual coyuntura colombiana la posesión es un derecho fundamental. En efecto, tiene, como ya se señaló, conexión íntima con el derecho de propiedad, la cual constituye en opinión de esta Corte uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica abierta que es el derecho constitucional fundamental.6 (…)”

Conforme a lo anterior, se puede evidenciar que mi poderdante, al ser poseedora de buena fe con justo título traslativo de dominio se entiende como propietaria, por tanto goza de los mismos derechos que tiene éste, así mismo, tiene derecho, entre otros a interponer las demandas que considere pertinentes en razón a las situaciones que rodean al apartamento 104, como lo es el caso concreto del proceso de la referencia. Ahora bien, teniendo claro que mi poderdante cuenta con derechos por su calidad como poseedora de buena fe con justo título traslativo de dominio, ¿cómo podría ejercerlos?, si el Juez Primero (1) Civil del Circuito de Zipaquirá considera que ésta no tiene legitimidad para actuar, razón por la cual es importante citar la Sentencia T - 494 de 1992, así:

“(…) En diversas sentencias, la Corte Constitucional ha expuesto algunas consideraciones sobre la importancia del debido proceso en un Estado Social de Derecho. En ellas se destaca que las competencias de las distintas jurisdicciones deben estar absolutamente regladas, sin perjuicio de acudir a los principios de interpretación en materia procesal cuando sea necesario, para garantizarle a los ciudadanos que las funciones de los jueces se ejecuten en la forma como el ordenamiento jurídico lo ha dispuesto.

Ahora bien, estima la Sala que en el presente caso se ha violado el debido proceso en dos sentidos - formal y sustancial - en virtud de un desacato de las reglas de competencia que la ley le otorga a los jueces.

Pero además constituye violación del debido proceso, el hecho de que Esther Varela, por no ser parte, no pudiera controvertir debidamente las decisiones tomadas en el juicio sucesorio en contra de sus intereses o derechos. En otras palabras, no podía ser oída ni vencida en juicio para defender su posesión u otras pretensiones.

Todo lo anterior nos lleva a concluir que la peticionaria no podía disponer de mecanismos para proteger sus derechos fundamentales, o sea, ejercer en debida forma el derecho a la defensa, pilar fundamental del debido proceso. Esto hace procedente la acción de tutela ante la amenaza que experimenta la posesión de la peticionaria. (...)”

En el caso concreto, se observa que tanto TORRES AQUA P.H. como el Juez de Primera Instancia, al no reconocer la legitimidad que tiene mi poderdante para actuar dentro del proceso, es evidente la vulneración a sus derechos fundamentales, derechos que han sido adquiridos por la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ de buena fe y por título traslativo de dominio por un término cercano a los diez (10) años.

Adicionalmente se menciona que el abogado SÉIFAR ANDRÉS ARCE ARBELÁEZ a través del Blog de Opiniones del Instituto Colombiano de Derecho Procesal hace mención acerca de la “Impugnación de decisiones adoptadas por la asamblea general de copropietarios en la propiedad horizontal: Legitimación, juez competente y caducidad” y manifiesta:

“(...) Están legitimados al interior de una copropiedad para impugnar las decisiones de la asamblea general: el administrador, el revisor fiscal, los propietarios y los moradores no propietarios de bienes privados (art. 49 Ley 675 de 2.001). (...)”¹

Con base en lo anterior, con la jurisprudencia y la normatividad citada se logra evidenciar que mi poderdante en su calidad de poseedora de buena fe con justo título traslativo de dominio está legitimada para actuar como demandante dentro del proceso de la referencia, ya que se presume como propietaria del apartamento 104.

Es importante citar nuevamente a la Sentencia C 318 del 2001, por medio de la cual consagró:

“(...) Para el Procurador, sin embargo, quienes sean poseedores con ánimo de señor y dueño, deben ser tenidos como propietarios. (...)” (subrayado fuera de texto)

¹
<https://icdp.org.co/impugnacion-de-decisiones-adoptadas-por-la-asamblea-general-de-copropietarios-en-la-propiedad-horizontal-legitimacion-juez-competente-y-caducidad/>

4.7 De otra parte, observa la Corte que quienes residan en el inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho. (...)”

De acuerdo a lo anterior, resulta claro que mi poderdante se ha visto gravemente afectada por las decisiones que han sido tomadas en la Asamblea No Presencial del 14 de abril de 2021 y en los puntos en los cuales hacen afirmaciones acerca de situaciones que no corresponden a la realidad sin permitir que ella ejerza su derecho de defensa, de contradicción y que exista un debido proceso dentro de las actuaciones que se surten dentro de la misma, ya que en ningún momento fue convocada a la Asamblea Ordinaria que se llevó a cabo el 14 de abril de 2021, y sobre la que versa el presente proceso de impugnación, solamente tuvo conocimiento de que se realizó ya que un vecino le comunicó dicha circunstancia y le remitió al correo electrónico la convocatoria que nunca le fue remitida por parte de la presunta administración.

A pesar de que como menciona el artículo 762 del Código Civil “*El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo*”, disposición que no fue tomada en cuenta por parte del Juez de Primera Instancia ni por TORRES AQUA P.H., vulnerando los derechos de mi poderdante.

Se debe señalar que en los hechos del escrito de la demanda de impugnación, el suscrito en representación de la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ narró que por medio de Escritura Pública N.º 756 del 10 de mayo de 2013 otorgada por la Notaría Segunda (2) de Chía Cundinamarca, por compra realizada a los señores LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS y DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS, mi poderdante adquiere el apartamento 104, junto con el depósito dieciocho (18) y parqueadero ocho (8) que hace parte del Edificio TORRES AQUA P.H., ubicado en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, inmueble que se identifica con el número de Matrícula Inmobiliaria 50N - 20647243.

Adicionalmente, manifestó que la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ es poseedora de buena fe con título traslativo de dominio y habita el apartamento 104 que hace parte del Edificio TORRES AQUA P.H. desde el mes de marzo de 2013, y desde esa fecha ha asumido todos y cada uno de los pagos correspondientes al bien inmueble, tales como impuestos y servicios públicos, lo anterior en concordancia con lo consagrado en los artículos 762 y 765 del Código Civil Colombiano, los cuales establecen:

*“(…) **ARTÍCULO 762. <DEFINICIÓN DE POSESIÓN>**. La posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal, tenga la cosa por sí mismo, o por otra persona que la tenga en lugar y a nombre de él.*

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifique serlo.

***ARTÍCULO 765. <JUSTO TÍTULO>**. El justo título es constitutivo o traslativo de dominio. Son constitutivos de dominio la ocupación, la accesión y la prescripción.*

Son traslativos de dominio los que por su naturaleza sirven para transferirlo, como la venta, la permuta, la donación entre vivos. Pertenecen a esta clase las sentencias de adjudicación en juicios divisorios y los actos legales de partición. (...)” (subrayado fuera de texto).

Lo anterior, permite evidenciar que desde la interposición del escrito de la demanda de impugnación de actos de asamblea se manifestó al Juzgado la situación de mi poderdante frente al bien inmueble, dando como resultado que el señor Juez Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá admitiera la demanda de la referencia, en atención a que como poseedora de buena fe con título traslativo de dominio y en atención a lo consagrado por la Ley 675 de 2001 estaba legitimada para iniciar el proceso de la referencia en contra de TORRES AQUA P.H.

Sin perjuicio de lo mencionado anteriormente, no se entiende la razón por la cual el Juez Primero Civil del Circuito de Zipaquirá realiza un desgaste procesal para en sentencia luego de practicadas las pruebas, escuchados alegatos de conclusión declare de manera oficiosa la falta de legitimación en la causa por activa, si cuenta con lo establecido en el artículo 278 del Código General del Proceso el cual establece:

“(…) Son sentencias las que deciden sobre las pretensiones de la demanda, las excepciones de mérito, cualquiera que fuere la instancia en que se pronuncien, las que deciden el incidente de liquidación de perjuicios, y las que resuelven los recursos de casación y revisión. Son autos todas las demás providencias.

En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos:

- 1. Cuando las partes o sus apoderados de común acuerdo lo soliciten, sea por iniciativa propia o por sugerencia del juez.*
- 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*
- 3. Cuando se encuentre probada la cosa juzgada, la transacción, la caducidad, la prescripción extintiva y la carencia de legitimación en la causa.(...)”*

Por tanto, se observa el evidente desgaste que hubo dentro del proceso de la referencia, ya que el Juez de Primera Instancia decreta medidas cautelares, solicita aclaración en las notificaciones, fija fechas para la realización de Audiencia, decreta y practica pruebas y escucha alegatos de conclusión en Audiencia, demostrando así que hubo un desgaste innecesario a la justicia.

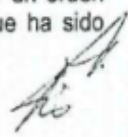
Ahora bien, respecto del Acta No. 13 correspondiente a la Asamblea General Ordinaria No Presencial de Copropietarios llevada a cabo el día 14 de abril de 2021, es importante tener en cuenta que en el punto 6 correspondiente al “Informe gestión de administración periodo 2020” la presunta administradora realiza su informe de cartera y menciona respecto al apartamento 104 lo siguiente:

- Se realizó reunión con la abogada y el apartamento 104 pero no se llegó a ningún acuerdo, ni se logró ningún tipo de abono.
- Se realizó atención a la visita de dirección de urbanismo por queja de espacio público presentado por el apartamento 104.
- Se atendió la visita de la secretaria de salud por queja de zonas húmedas presentadas por el apartamento 104.
- Se realizó atención a la visita de personería municipal e inspección cuarta de policía por respecto a queja presentada por el apartamento 104.

Conforme al informe rendido por parte de la presunta administración, resulta claro que se están vulnerando los derechos de mi poderdante, teniendo en cuenta que mencionan temas que la involucran en un cien por ciento (100%) y al no ser convocada a la Asamblea Ordinaria No Presencial no es posible que ejerza su derecho de contradicción, el derecho de defensa, vulnerando además el derecho al debido proceso consagrado en la Constitución Política, ya que lanzan afirmaciones ante la Asamblea de Copropietarios No Presencial que no corresponden a la realidad, sobre los cuales no fue posible referirse. De igual manera, se logra evidenciar mediante el Acta de Asamblea No Presencial que la administración emite informes que no se ajustan a los hechos que rodean a la copropiedad, evidenciando lo mismo los copropietarios de los apartamentos 106, 105, 309, 211, 107 y 301.

Así mismo ocurre con el “Informe de gestión consejo de administración periodo 2020”, numeral 7 del orden del día, en el cual se refiere al apartamento 104, y manifiestan:

La gestión del consejo de administración y administradora, se basó en poner en orden cada uno de los incidentes de posesos de tutelas sobre todo con el 104 que ha sido



bastante complejo, el consejo decidió de manera unánime en contratar a un abogado el cual está presente y hará su intervención, les pareció que la contratación de este abogado de la firma de abogado German Herrera era oportuno, él empezó a recoger toda la información y de esta manera se tiene abiertos 8 procesos entre tutelas e incidentes, desacatos de las mismas tutelas, esto se ha denominado por fechas, la señora del 104 ha hecho artimañas para evitar el pago de la administración que ronda entre los \$30.000.000 ha tomado los argumentos legales para evitar y poner una cortina de humo para no pagar esa deuda, en un momento se pensó condonar los intereses pero no hubo un acuerdo y ahí se tomó la decisión de tener una asesoría legal en este tema, pues ninguno de los consejeros es profesional en derecho, la señora empezó a bombardear a cada uno de los juzgados para ver que sacaba, esta es una acción temeraria que es un delito indico el abogado contratado. Ya se presento una nulidad de un desacato que se obro a favor de la copropiedad.

Hernán Ávila Apto 309 Es una dadora la que tiene la propiedad del 104 para no pagar la cuota de administración y ha puesto en contra a todos los copropietarios y en situaciones engorrosas, por fin el consejo designo a alguien que lleve el tema, esta era la solución que se debió haber planteado hace mucho rato. Quiere preguntar al abogado en cuanto tiempo se puede salir de esta situación pues se lleva 9 años hablando de lo mismo y se pierde el tiempo para hablar de temas que hagan avanzar a la comunidad y el conjunto.

German Herrera (Abogado) en cuanto al tiempo que se pueda dar para finiquitar los tramites no depende de ellos, los juzgados por el tema de pandemia no pueden ser tan agiles como se quisiera, se dio un tiempo con un acuerdo con el consejo para que en un término de 6 meses se pueda presentar un balance a la copropiedad. Si se siguen enviando derechos de petición y se continúa persistiendo por la persona del 104 sino que también por otras personas que quieren generar ese espíritu de división y de desinformación será complicado que en termino de 6 meses se pueda dar un balance positivo. Se compromete con que va a adelantar acciones correspondientes para que esto se solucione.

La persona que manifestaba que ya no quiere recibir la cantidad de correo, está el tema del habeas data se está manejando en esto pues es una infracción que se puede generar para las personas que están abusando de ese privilegio de tener la información de un copropietario para enviar información que no ha sido aprobada. Esto será un tema que se va a implementar en la copropiedad, estas personas con el conocimiento que puedan tener de cierta información hagan mal uso de ella puedan ser objeto de sanción ante las autoridades por que ciertamente se está traspasando los límites de situaciones de afirmaciones para caer en injurias y calumnias. No es pertinente en generar una advertencia si no llamar a la conducta y que dejen a las personas que quieran hacer su trabajo, que se los permita. Le dice a la asamblea que si deciden cambiar a la administradora es cuestión de ustedes, pero que llegue otra persona a empaparse de la situación que se ha venido presentando en todo este tiempo, fácilmente puede pasar unos 6 meses o 1 año porque hay mucha información que se ha tenido que manejar para poder llegar al conocimiento que se tiene y que se tiene que decantar, por eso ellos en menos de un mes han podido tener de primera mano la información de lo que ha pasado hace 3 años, es para que se tenga en cuenta que evidentemente hay mucha información que se maneja y son cientos de folios que hacen parte de los expedientes y lograr depurar todo esto no ha sido fácil, es un reto que se está adquiriendo pues hay mucha desinformación. Quien debe cumplir con el pago de sus obligaciones y no acudir a medidas rastreras y temerarias para buscar un provecho económico que no debe ser fomentado por ningún otro copropietario.

Lo anterior, permite evidenciar solo algunos apartes en los cuales resulta claro que en el desarrollo de la Asamblea No presencial en repetidas ocasiones se tocaron temas correspondientes al apartamento 104, sobre los cuales mi poderdante se pudo haber referido al ser poseedora de buena fe con justo título traslativo de dominio del bien inmueble en mención, sin embargo, no fue posible, teniendo en cuenta que no fue convocada, vulnerando así sus derechos fundamentales.

Ahora bien, refiriéndonos a lo que fue mencionado en el desarrollo de la Asamblea, resultaría claro que TORRES AQUA P.H. reconoce a mi poderdante como poseedora de buena fe con justo título traslativo de dominio, ya que hacen mención de presuntas reuniones para tratar los temas correspondientes a la cartera, y respecto a las acciones que ella ha adelantado ante las diferentes autoridades por considerar que sus derechos como poseedora se están viendo vulnerados, sin embargo, el Acta No. 13 del 14 de abril de 2021, no fue tomada en cuenta por parte del señor Juez Primero (1) Civil del Circuito de Zipaquirá, ya que la misma no fue allegada por parte de la Alcaldía Municipal de Chía ni por parte de TORRES AQUA P.H., situación que impide al Juez de Primera Instancia establecer la relevancia que el Acta tiene frente a los intereses de mi poderdante como poseedora de buena fe con justo título traslativo de dominio y consecuentemente desconociendo su legitimidad que por activa tiene dentro del proceso.

Con base en lo anterior, se cita nuevamente la Sentencia No. T-078 de 1993 de la Corte Constitucional, la cual mencionó:

“(...) La posesión es un derecho fundamental, que tiene una conexión íntima con el derecho de propiedad y constituye uno de los criterios específicos para la determinación de esa categoría jurídica que es el derecho constitucional fundamental. Reconoce igualmente la Corte, que la posesión tiene entidad autónoma de tales características y relevancia que ella es hoy considerada un derecho constitucional fundamental de carácter económico y social. (...)”

El honorable Tribunal se preguntará por qué junto con el presente escrito de sustentación del recurso de apelación se allega el Acta No. 13 del 14 de abril de 2021 y como respuesta a este interrogante debo mencionarle a los honorables magistrados del Tribunal que dicha Acta fue allegada por la oficina Asesora jurídica de la Alcaldía Municipal de Chía en respuesta a derecho de petición radicado por parte de mi representada el día 04 de abril de 2022, por tal motivo, dicha Acta no pudo ser allegada al despacho por encontrarse fuera de las etapas correspondientes para la solicitud del decreto de pruebas.

El Acta No. 13 del 14 de abril de 2021, en la que además de haber sido realizada de manera extemporánea con base en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001, se evidencia que el señor MARIO FERNANDO ACERO, fue elegido como Presidente de Asamblea y en la misma figura como propietario del apartamento 409, sin embargo, en el Certificado de

Tradición y Libertad no se evidencia que tenga tal condición, de igual manera se evidencia que la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO , actúa como representante Legal de TORRES AQUA P.H. sin contar con el debido registro de su nombramiento ante la Oficina Asesora Jurídica de Chía, lo cual resulta muy importante ya que al no ser registrado el mismo, éste no puede ser oponible a terceros.

Ahora bien, con el testimonio rendido por parte del señor MARIO FERNANDO ACERO HERNÁNDEZ se puede evidenciar que manifestó en primera medida que estuvo presente en la Asamblea de Copropietarios del día 14 de abril de 2021, fue parte de Consejo de Administración del 2020 al 2021, y que no ostenta la calidad de propietario, ya que tiene un Leasing habitacional con la entidad bancaria Davivienda, sin embargo, en el Acta de Asamblea no figura que haya comparecido por medio de poder, como debió hacerlo teniendo en cuenta su calidad de locatario, por tanto no estaba legitimado en debida forma para asistir a la Asamblea de Copropietarios No Presencial ni ser el Presidente de la misma tal como se evidencia en el Acta respectiva. Adicionalmente, durante el testimonio del señor EDDIE FABIÁN FORERO VARGAS manifestó que fue elegido como miembro del Consejo de Administración en la Asamblea del año 2021, además menciona que la administradora fue elegida por la Asamblea y no por el Consejo de Administración, sin embargo, dicha situación no se evidencia en el Acta de Asamblea, ya que en el Orden del día se estableció:

- ORDEN DEL DÍA.**
1. Verificación del quorum.
 2. Aprobación del reglamento para la asamblea.
 3. Lectura y aprobación del orden del día.
 4. Elección de Presidente y secretario de la asamblea.
 5. Elección del comité de verificadora acta asamblea.
 6. Informe gestión de administración periodo 2020.
 7. Informe de gestión consejo de administración periodo 2020.
 8. Informe proceso constructora.
 9. Presentación y aprobación de los estados financieros a corte 2020.
 10. Presentación y aprobación de proyecto de presupuesto año 2021.
 11. Elección consejo de administración periodo 2021.
 12. Elección comité de convivencia.
 13. Propositiones y varios.

De acuerdo a lo anterior y conforme al contenido del Acta se logra evidenciar que la administradora no fue elegida durante la Asamblea de Copropietarios llevada a cabo el día 14 de abril de 2021 de manera virtual y según el señor

EDDIE FABIÁN FORERO VARGAS tampoco fue elegida por parte del Consejo de Administración del mencionado año, situación que evidencia una considerable irregularidad, ya que se desconoce cómo se realizó el nombramiento o ratificación de la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO.

Continuando con lo argumentado, la Sentencia T 555 del 10 de julio de 2003, consagró:

“(...) a pesar de que la decisión de la Asamblea de Copropietarios haya sido adoptada respetando ciertos procedimientos y sistemas de mayorías, resultaría inaplicable si contrariase, por ejemplo, los derechos fundamentales a la igualdad, la libre locomoción, el derecho al trabajo o las libertades económicas. En igual sentido, carecería de efectos jurídicos una delegación en tal sentido, y por supuesto, la ejecución de la misma por el órgano correspondiente. (...)”.

La anterior jurisprudencia es citada, teniendo en cuenta que con la Asamblea de Copropietarios llevada a cabo el día 14 de abril de 2021 de manera virtual evidentemente se vulneraron los derechos de mi poderdante, teniendo en cuenta que no fue convocada en la calidad de poseedora de buena fe con justo título traslativo de dominio del apartamento 104, y por tanto no tuvo la oportunidad para ejercer sus derechos dentro de la misma, aun cuando en el desarrollo de la Asamblea se trataron temas directamente relacionados con el apartamento 104, por parte de TORRES AQUA P.H. no le han dado un trato igualitario ni le han permitido ejercer sus derechos de defensa, de contradicción y el derecho al debido proceso, los cuales si le han sido otorgados a los demás apartamentos que hacen parte de la propiedad horizontal, obligándola a aceptar decisiones que han sido tomadas en Asamblea sin tener en cuenta sus derechos como poseedora.

Ahora bien, con base en lo manifestado en el escrito de demanda, lo evidenciado en las pruebas allegadas con la misma, los testimonios rendidos en el desarrollo de la Audiencia y el contenido del Acta de la Asamblea de copropietarios llevada a cabo el día 14 de abril de 2021 de manera virtual, se evidencia que se han presentado múltiples irregularidades en cuanto al nombramiento de miembros del consejo de administración que no cuentan con la legitimidad para actuar como tal, en cuanto al nombramiento de la administradora y representante legal y en cuanto a las decisiones que han sido allí tomadas, en las cuales con la NO convocatoria a mi poderdante, le impidieron que ejerciera su derecho de defensa y de contradicción, realizando afirmaciones que no corresponden a la realidad y de las cuales mi poderdante no ha podido debatir ni manifestarse al respecto. Adicionalmente resulta irregular que TORRES AQUA P.H. se niegue a realizar la entrega del Acta No. 13 del 14 de abril de 2021 junto con sus anexos solicitados por parte de mi poderdante, desconociendo la calidad en la que actúa respecto al apartamento 104. Así mismo, existen irregularidades en la convocatoria de una Asamblea Ordinaria No Presencial y la fecha en la cual se realizó dicha asamblea,

estando ésta fuera de los términos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 de 2001.

De igual manera es importante señalar que en el desarrollo de la Asamblea Ordinaria No Presencial algunos de los asistentes a la misma se retiran al no estar conformes con los informes rendidos, tal como se evidencia en el Acta No. 13 del 14 de abril de 2021 en el numeral 6 del orden del día (Folios CRTAPH 008 a 011), lo cual no estaría conforme al artículo 44 de la Ley 675 del 2001, el cual menciona:

“(...) ART. 44. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. (...)”

Adicionalmente, en cuanto a las ASAMBLEAS EN LAS PROPIEDADES HORIZONTALES, el decreto 176 de febrero de 2021, consagró:

Artículo 14. Asambleas en las propiedades horizontales. Para efectos del quórum necesario para celebrar las asambleas no presenciales, contempladas en el artículo 42 y 43 de la Ley 675 de 2001, se debe tener presente lo mencionado en los artículos 44, 45 Y 46 de la Ley 675 de 2001 y el artículo 2.2.1.16.1 del Decreto 1074 de 2015. Así mismo, podrá darse aplicación a los artículos 1, 2 Y 3 del presente Decreto, siempre y cuando para la celebración de las asambleas se garantice la acreditación de validez de la reunión conforme a las normas establecidas para cada modalidad (presencial o no presencial) en los términos de la Ley 675 de 2001.

Respecto a las pruebas allegadas por el suscrito y las que fueron decretadas de oficio por parte del Juzgado Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá, se debe mencionar que fue emitido el Oficio No. 834 de fecha 05 de agosto de 2022, dirigido a TORRES AQUA P.H., por medio del cual el Juzgado solicitó que de manera inmediata la propiedad horizontal diera respuesta a las solicitudes realizadas por parte de mi poderdante, sin embargo, ni mi poderdante ni el suscrito han tenido la respuesta al Oficio No. 834 por parte de TORRES AQUA P.H., de igual manera fue emitido el Oficio No. 836 de fecha 05 de agosto de 2022, dirigido a la Alcaldía Municipal de Chía por medio del cual el Juzgado solicitó que de manera inmediata la entidad diera respuesta a las solicitudes realizadas por la demandante, la Alcaldía emitió respuesta, sin embargo la misma no fue tomada en cuenta en el desarrollo de la Audiencia del 22 de agosto de 2022, siendo la respuesta de gran importancia, ya que allí hicieron mención, entre otros de lo siguiente:

Es importante informarle que esta Oficina Asesora Jurídica de la Alcaldía Municipal de Chía, ha requerido en varias oportunidades a dicho conjunto, solicitando la remisión de las actas de asamblea y del consejo de administración de la copropiedad de los años 2017 a 2020, en las cuales se pueda verificar la elección de los consejeros y del administrador, sin obtener respuesta, lo que nos conduce a remitir la actuación a la Inspección de Policía de Chía (reparto).

Así mismo, se le ha solicitado al Consejo de Administración del Conjunto TORRES AQUA P.H., enviar a esta Jefatura de manera pronta el Acta en la cual se designa al actual administrador (a) de esa Propiedad Horizontal, en virtud del

artículo 8°; el numeral 1° del artículo 38; y en particular, el artículo 50 de la Ley 675 de 2001, sin que a la fecha exista pronunciamiento alguno por parte de ellos al respecto de estas solicitudes.

Se pone en conocimiento del honorable juzgado que, en reiteradas comunicaciones enviadas a la accionante, le hemos informado que se ha requerido a la copropiedad para que actualice la designación de su administrador, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, puesto que lo que se puede certificar, actualmente respecto de dicho conjunto, es que mediante Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios (Acta de fecha del 19 de noviembre de 2016), nombraron a la Señora Edna Mireya Parra Caballero identificada con cédula de ciudadanía número 52.747.815 de Bogotá, quien aceptó el cargo como Administradora y Representante Legal, sin que se haya actualizado dicha información a la fecha.

La anterior respuesta reposa en el expediente digital del proceso de la referencia y no fue tomada en cuenta por parte del señor Juez Primero (1) Civil del Circuito de Zipaquirá.

Adicional a lo que ha sido mencionado, se debe resaltar que en la Audiencia llevada a cabo el día 22 de agosto de 2022, asiste la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO y su apoderado, el abogado GERMÁN HERRERA, sin

embargo, el suscrito solicita al señor Juez que se verifique y se acredite la calidad en la que actúa la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO ya que no se cuenta con un Certificado de Existencia y Representación de TORRES AQUA P.H. que permita constatar su calidad de administradora y representante legal. El señor Juez le solicita a la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO que acredite la condición en la que actúa en la Audiencia, para lo cual ella responde que es la representante legal de TORRES AQUA P.H. y que el último Certificado que se tiene para verificar tal condición corresponde al año 2020, de igual manera manifiesta que el último acto de nombramiento con el que cuenta es anterior al año 2020 y que no ha sido posible que sea expedido un Certificado actualizado por parte de la Alcaldía Municipal de Chía en atención a un proceso iniciado por parte de mi poderdante, sin embargo, en primera medida se debe mencionar que dicha afirmación no corresponde a la realidad, teniendo en cuenta que la Alcaldía Municipal de Chía emitió el Oficio O.A.J. 0974 - 2022 dirigido a mi poderdante, por medio del cual le informa:

9. Y me sea entregado el certificado actualizado de Representación legal de TORRES AQUA P.H., para ser presentado ante entidades administrativas y judiciales y procesos vigentes.

Al respecto, como es de su pleno conocimiento no es posible que esta Oficina Asesora Jurídica, proceda a expedir certificado **actualizado** de representación legal de la Torres Aqua P.H., toda vez que no ha sido enviada documentación por parte de esa copropiedad con la cual se pueda dar lugar a actualizar la última información que reposa en el expediente. Por ende, lo que puede certificar es que según la documentación aportada, es que en Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del 19 de Noviembre de 2016 dicha copropiedad nombró a la señora Edna Mireya Parra Caballero, identificada con la cédula de ciudadanía N° 52.747.815 expedida en Bogotá como administradora y representante legal.

Conforme a lo anterior, se logra evidenciar que la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO faltó a la verdad en la Audiencia llevada a cabo el día 22 de agosto de 2022, ya que la no actualización del Certificado de Existencia y Representación de TORRES AQUA P.H. de carácter obligatorio es imputable directamente al conjunto residencial por no llevar a cabo los trámites respectivos de su nombramiento ante la Alcaldía y no por mi poderdante, como fue manifestado.

Con ocasión a lo manifestado por parte de la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO, el señor Juez Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá con base en la presunción constitucional de la buena fe la reconoce como agente oficioso de TORRES AQUA P.H., y menciona que la propiedad horizontal deberá ratificar que EDNA MIREYA PARRA CABALLERO es la representante

legal, para convalidar las actuaciones que se surtan por medio de ella, sin el cumplimiento de los requisitos formales establecidos en el artículo 57 del Código General del Proceso. Sin embargo, ni mi poderdante ni el suscrito tienen conocimiento que al día de hoy se haya realizado dicha ratificación por parte de TORRES AQUA P.H. ante las entidades correspondientes ni ante el Juzgado; cabe señalar que el apoderado de la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actuando como agente oficioso de TORRES AQUA P.H. tuvo participación en todo momento en la audiencia, se pronunció respecto a los alegatos de conclusión e interpuso recurso de apelación en contra de la sentencia proferida.

Refiriéndonos al recurso de apelación interpuesto por el apoderado de la parte demandada, es importante señalar que solicita que se condene en costas a la parte demandante, ya que con ocasión a la medida cautelar que fue decretada dentro del proceso de la referencia se ha generado afectación patrimonial y de orden operativo a TORRES AQUA P.H., sin embargo, no ha existido daño alguno que se haya podido demostrar, importante resaltar que la medida cautelar tuvo efectos desde el día 16 de diciembre de 2021 y hasta la finalización del periodo presupuestal, es decir, el día 31 de diciembre del mismo año.

De igual manera valga mencionar que durante el transcurso del proceso la parte demandada no concurrió al mismo, a pesar de haber sido notificados en debida forma, no contestaron la demanda, no propusieron excepciones de mérito, no asistieron a la Audiencia Inicial que se llevó a cabo el día 10 de agosto de 2022, y no justifican su inasistencia, razón por la cual se hace evidente un desinterés en hacerse parte del proceso, adicionalmente no han acreditado en debida forma que la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO cuente con la legitimidad para actuar en representación de TORRES AQUA P.H. y consecuentemente su apoderado, por tanto, se solicita que no se acceda a lo solicitado en el recurso de apelación respecto a la condena en costas a mi poderdante.

Abordando otro de los temas tratados dentro de la motivación de la sentencia proferida por el Juez Primero (1) Civil del Circuito de Zipaquirá es importante resaltar que la Sentencia N° 17201000545 02 del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá, Sala Civil, del 25 de Enero de 2012, en la que se pronuncia:

“(...) De manera enfática ha sostenido la Jurisprudencia de este Tribunal, que el proceso de impugnación de actos de Asamblea de copropietarios es un juicio en el que única y exclusivamente puede disputarse y definirse si la decisión censurada se ajusta o no a los estatutos de la copropiedad y, por tanto, si ellas son ineficaces o nulas, conforme a lo dispuesto en los artículos 49 de la ley 675 de 2001 (...)”

Debe resaltarse que el suscrito tanto en el escrito de la demanda, como en el transcurso del proceso ha argumentado los motivos por los cuales se radicó ante la jurisdicción ordinaria la demanda de impugnación, teniendo dentro de la misma que se han presentado múltiples irregularidades desde el Acto de Convocatoria, la realización de la Asamblea y el Acto que contiene las decisiones de la misma dentro de la copropiedad, con las cuales el suscrito cumplió con lo dispuesto por la Ley 675 de 2001 y con lo plasmado en el Código General del Proceso para iniciar este tipo de procesos.

PETICIÓN

Con fundamento en lo expuesto anteriormente, ruego al Ad quem acceda al recurso de apelación, interpuesto mediante el presente escrito y declare en su decisión lo siguiente:

1. ADMITIR, el presente escrito que sustenta el recurso de apelación sobre el fallo proferido por el señor Juez Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá, por medio del cual declaró oficiosamente fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa de mi poderdante CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ el día 22 de agosto de 2022, decisión notificada por estrados.
2. REVOCAR en su totalidad la sentencia por medio de la cual el señor Juez Primero (01) Civil del Circuito de Zipaquirá declaró oficiosamente fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa de mi poderdante CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ.

Como consecuencia de lo anterior:

1. Declarar NO fundada la excepción de falta de legitimación en la causa por activa de mi poderdante CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ.
2. Declarar la ausencia de los requisitos formales consagrados en el artículo 57 del Código General del Proceso para que la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actúe como agente oficioso de TORRES AQUA P.H.
3. Como consecuencia de la declaración de la ausencia de los requisitos formales consagrados en el artículo 57 del Código General del Proceso, no reconocer como agente oficioso a la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO en representación de TORRES AQUA P.H.
4. Declarar la nulidad de lo actuado en la Audiencia de fecha 22 de agosto de 2022, por indebida representación de la copropiedad TORRES AQUA

P.H. con base en lo estipulado en el numeral 4 del artículo 133 del Código General del Proceso que consagra:

“(...) 4. Cuando es indebida la representación de alguna de las partes, o cuando quien actúa como su apoderado judicial carece íntegramente de poder. (...)”

5. Acceder a todas y cada una de las pretensiones plasmadas en el escrito de demanda de la referencia.

PRUEBAS

1. Lo contenido en el escrito de demanda, pruebas y anexos que acompañan la misma.
2. Lo contenido en el expediente digital del proceso identificado con el número 2021 - 00240.
3. La grabación de la continuación de la Audiencia con base en los artículos 372 y 373 del Código General del Proceso llevada a cabo el día 22 de agosto de 2022.
4. Acta No. 13 de Asamblea Ordinaria No Presencial de Copropietarios de fecha 14 de abril de 2021.
5. Copia del Oficio O.A.J. 0974 - 2022 emitido por parte de la Alcaldía Municipal de Chía.

Del Señor Juez,



ANDRÉS MAURICIO ALDANA RÍOS

C.C. No. 80.088.657 de Bogotá.

T.P. No. 191.579 del C.S. de la J.



NOTIFICACIONES A3H ABOGADOS <notificaciones.judiciales@a3habogados.com>

PROCESO N° 25899310300120210024000 - SOLICITUD ACTA DE AUDIENCIA

Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Zipaquira

<j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Para: "andresmaldanarios@gmail.com" <notificaciones.judiciales@a3habogados.com>

16 de agosto de 2022,

21:29

Buenos días

Atendiendo lo solicitado me permito remitir expediente de la referencia.

 **25899310300120210024000 IMPUG**

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]

[El texto citado está oculto]

Enviado: martes, 16 de agosto de 2022 1:04 p. m.**Para:** Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Zipaquira <j01cctozip@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Asunto:** Re: PROCESO N° 25899310300120210024000 - SOLICITUD ACTA DE AUDIENCIA

[El texto citado está oculto]

SEÑOR
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ - REPARTO
E. S. D.

REF.: PROCESO DE IMPUGNACIÓN ACTO DE ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS.

DEMANDANTE: CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ
DEMANDADO: TORRES AQUA P.H.

ANDRÉS MAURICIO ALDANA RÍOS, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 80.088.657 de Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional N° 191.579 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de apoderado de la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ, mayor de edad, domiciliada en el municipio de Chía, Cundinamarca, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.687.075, mediante el presente escrito y estando dentro de los términos establecidos por la ley, interpongo ante su despacho PROCESO DE IMPUGNACIÓN del Acto de Convocatoria y del Acta de Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios llevada a cabo el día 14 de abril de 2021, en contra de TORRES AQUA P.H., identificado con NIT N° 900.571.509 - 0, representado legalmente por la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO, mayor de edad, vecina, domiciliada y residente en el municipio de Chía, Cundinamarca, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.747.815, Edificio ubicado en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, así:

HECHOS

1. La señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ, por medio de Escritura Pública N.º 756 del 10 de mayo de 2013 otorgada por la Notaría Segunda (2) de Chía Cundinamarca, por compra realizada a los señores LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS y DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS, adquiere el apartamento 104, junto con el depósito dieciocho (18) y parqueadero ocho (8) que hace parte del Edificio TORRES AQUA P.H., ubicado en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, inmueble que se identifica con el número de Matrícula Inmobiliaria 50N - 20647243.
2. La señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ es poseedora con título traslativo de dominio y habita el apartamento 104 que hace parte del Edificio TORRES AQUA P.H. desde el mes de marzo de 2013, y desde esa fecha ha asumido todos y cada uno de los pagos correspondientes al bien inmueble, tales como impuestos y servicios públicos.
3. El apartamento 104 que hace parte del Edificio TORRES AQUA P.H. presentó desde su entrega múltiples deterioros internos y externos, presentando humedad y múltiples grietas, razón por la cual, mi poderdante ha presentado desde el momento de la compraventa reclamaciones ante la administración del Edificio y ante los vendedores, los cuales se han negado a realizar los arreglos respectivos evadiendo su responsabilidad y negándose a realizar el saneamiento, razón por la cual la Escritura de Compraventa aún no ha sido registrada ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

4. Por medio de Escritura Pública No. 1118 del 30 de junio de 2011, otorgada por la Notaría Segunda (2) de Chía Cundinamarca, se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio TORRES AQUA P.H., y por medio del artículo 69 se estableció el PERIODO PRESUPUESTAL, estableciendo:

“(...) ARTÍCULO 69. PERIODO PRESUPUESTAL. El periodo presupuestal de la administración de la propiedad horizontal corresponde al año calendario, es decir del 1º de Enero al 31 de Diciembre (...)”.

5. El capítulo II del Reglamento de Propiedad Horizontal ha consagrado la ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS y por medio del artículo 39 ha dispuesto:

“(...) ARTÍCULO 39. CONSTITUCIÓN. La asamblea general estará constituida por todos los propietarios de las unidades separadas o por sus representantes o delegados debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos y en este reglamento. La asamblea se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los tres (03) meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, con el fin de examinar la situación de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la hará el Administrador con una antelación no menor a quince días calendario. Esta reunión se denomina ORDINARIA y se hará todos los años en la forma indicada.

La representación legal de la persona jurídica y la administración del Edificio corresponderá al administrador designado por la Asamblea de Propietarios para un periodo de un (1) año (...). (subrayado fuera de texto).

6. Mi poderdante, tiene conocimiento hasta el día 22 de mayo de 2021 que se llevó a cabo Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios el día 14 de abril de 2021, lo anterior atendiendo a lo que le manifiesta el señor EDUARDO CASTRO, quien es propietario del apartamento 105, quien le reenvía la Convocatoria realizada por medio virtual el día 29 de marzo de 2021 por parte de la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actuando como administradora del Edificio TORRES AQUA P.H., mensaje de datos denominado “CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H.”, en el cual remitió documentos tales como:

- Convocatoria Asamblea 2021 Oficial.
- Poder Asamblea Abril 2021.
- Cartera.
- Propositiones y Varios Abril 2021.
- Autorización de Propietarios para el Tratamiento de Datos.
- Reglamento Asamblea Virtual.

7. Junto con la Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios remiten documento denominado “AUTORIZACIÓN DE PROPIETARIOS PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS”, sin embargo, se debe mencionar que no se tuvo conocimiento con antelación de las

POLÍTICAS DE TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES del Edificio TORRES AQUA P.H., conforme a lo establecido por la Ley 1581 del 2012.

8. El día 19 de mayo de 2021, por medio de Circular No. 138, el Edificio TORRES AQUA P.H. remite a los RESIDENTES, PROPIETARIOS, VISITANTES, CONTRATISTAS documento denominado “IMPLEMENTACIÓN LEY DE PROTECCIÓN DE DATOS”, un mes y veinte días después del día en el que remitieron el documento denominado “AUTORIZACIÓN DE PROPIETARIOS PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS”, lo que llevaría a evidenciar que para dicho momento el Edificio no contaba con las Políticas y medidas para realizar el manejo de los datos personales que han sido suministrados por los propietarios de los inmuebles que hacen parte de la Propiedad Horizontal.
9. La señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actuando como administradora del Edificio TORRES AQUA P.H. desconoció la calidad de mi poderdante como poseedora de buena fe por título traslativo de dominio del apartamento 104, ya que no le fue remitida la convocatoria a la Asamblea Ordinaria a su correo electrónico tal como lo realizó con los demás propietarios de los inmuebles que hacen parte del Edificio TORRES AQUA P.H., por tanto, no le dio cumplimiento a lo establecido por medio del parágrafo 1 del artículo 39 del Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 en cuanto a:

“(…) Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. (…)”

10. La señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actuando como administradora del Edificio TORRES AQUA P.H. no le dio cumplimiento a lo establecido por medio del parágrafo 1 del artículo 39 del Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 en cuanto a:

“(…) Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. (…)”

Lo anterior, teniendo en cuenta que remitió mensaje de datos denominado “CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H.”, al señor MARIO ACERO, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.571.640 de Bogotá, quien presuntamente es el propietario del apartamento 409 del Edificio TORRES AQUA P.H., sin embargo, conforme a lo plasmado en el Certificado de Tradición y Libertad de dicho bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20647284, quien detenta tal calidad es el BANCO DAVIVIENDA S.A., por medio de la compraventa realizada a CONSTRUCCIONES AQUA S.A. a través de la Escritura Pública No. 1993 del 05 de noviembre de 2011 otorgada por la Notaría Segunda (2) de Chía, Cundinamarca.

11. La señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actuando como administradora del Edificio TORRES AQUA P.H. no le dio cumplimiento a lo establecido por medio del parágrafo 1 del artículo 39 del Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 en cuanto a:

“(...) Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. (...)”

Lo anterior, teniendo en cuenta que remitió mensaje de datos denominado “CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H.”, a la señora ANGÉLICA MONTAÑEZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 35.477.219 de Chía, quien presuntamente es la propietaria del apartamento 212 del Edificio TORRES AQUA P.H., sin embargo, conforme a lo plasmado en el Certificado de Tradición y Libertad de dicho bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20647263, quien detenta tal calidad es el BANCO DAVIVIENDA S.A., por medio de la compraventa realizada a CONSTRUCCIONES AQUA S.A. a través de la Escritura Pública No. 2157 del 30 de noviembre de 2011 otorgada por la Notaría Segunda (2) de Chía, Cundinamarca.

12. La señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actuando como administradora del Edificio TORRES AQUA P.H. no le dio cumplimiento a lo establecido por medio del parágrafo 1 del artículo 39 del Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001 en cuanto a:

“(...) Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. (...)”

Lo anterior, teniendo en cuenta que remitió mensaje de datos denominado “CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H.”, al señor FABIO ELÍAS CAÑÓN, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 19.411.275 de Bogotá, quien presuntamente es el propietario del apartamento 303 del Edificio TORRES AQUA P.H., sin embargo, conforme a lo plasmado en el Certificado de Tradición y Libertad de dicho bien inmueble identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20647266, quien detenta tal calidad es la señora CATALINA CAÑÓN GARAY, por medio de la compraventa realizada al señor FABIO ELÍAS CAÑÓN a través de la Escritura Pública No. 1320 del 09 de junio de 2016 otorgada por la Notaría Segunda (2) de Chía, Cundinamarca.

13. La administración remitió por medio virtual el día 29 de marzo de 2021 el “Reglamento de Organización para la Logística de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios de Obligatorio Cumplimiento” en el cual se establecen las reglas que regirán el desarrollo de la Asamblea, mencionando en todo momento que son los PROPIETARIOS O SUS APODERADOS quienes deberán asistir a la misma, y sobre quienes se verificará el quórum, así mismo, serán ellos quienes puedan participar con voz y voto en la respectiva asamblea, lo cual no fue acatado por parte del Edificio TORRES AQUA P.H. ya que convocan a personas que no tienen la calidad de propietarios de los inmuebles tal como se evidencia en los hechos descritos en los numerales 6, 7 y 8 del presente escrito.

14. La señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actuando como administradora del Edificio TORRES AQUA P.H. no le dio cumplimiento a lo consagrado en el artículo 39 del Reglamento de Propiedad Horizontal, en concordancia con el artículo 39 de la Ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que la Asamblea General de Propietarios no se realizó dentro del término previsto por la norma ni por el Reglamento de Propiedad Horizontal, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, es decir, contaba hasta el día 31 de marzo de 2021 para la realización de la Asamblea correspondiente.

15. La señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO actuando como administradora del Edificio TORRES AQUA P.H. no le dio cumplimiento a lo consagrado en el parágrafo 1 del artículo 39 del Reglamento de Propiedad Horizontal en concordancia con el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, el cual consagra, entre otros:

“(...)Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este (...)” (subrayado fuera de texto).

Lo anterior, ya que por medio del mensaje de datos remitido el día 29 de marzo de 2021 denominado “CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H.” envió adjunto el documento “Proposiciones y Varios Abril 2021”, sin embargo, el mismo no resultaba procedente para el desarrollo de la Asamblea virtual que se llevaría a cabo el día 14 de abril de 2021.

16. Mi poderdante interpuso Acción de Tutela teniendo como accionados al Edificio TORRES AQUA P.H., a su representante legal y al presidente del Consejo de Administración, con ocasión a la vulneración al derecho fundamental de petición, teniendo la misma auto admisorio de fecha 15 de enero de 2020. Acción de tutela interpuesta ya que no fue entregada, entre otros, el Acta de la Asamblea de Copropietarios del año 2019 ni fue resuelto el derecho de petición radicado ante el Edificio por medio del cual se solicitada la documentación.

17. Mi poderdante interpuso Acción de Tutela teniendo como accionados al Edificio TORRES AQUA P.H., a su representante legal y al presidente del Consejo de Administración, ya que existió una vulneración a sus derechos fundamentales de petición, debido proceso, buen nombre y dignidad humana, teniendo auto admisorio de fecha 18 de marzo de 2021. Acción de tutela interpuesta ya que no fue entregada, entre otros, el Acta de la Asamblea de Copropietarios del año 2020 ni fue resuelto el derecho de petición radicado ante el Edificio por medio del cual se solicitada la documentación.

18. El hecho inmediatamente anterior, resulta relevante, teniendo en cuenta que los señores EDDIE FABIÁN FORERO VEGA, MARIO ACERO, ANGÉLICA MONTAÑEZ y ERIKA MEZA confieren poder al abogado GERMÁN ALBERTO HERRERA RIVEROS quien los representa como **ACTUALES MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO ACCIONADO**, tal como se evidencia en documento denominado “ACATAMIENTO REQUERIMIENTO MIEMBROS DEL

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE ACATAMIENTO FALLO DE TUTELA”.

Lo anterior resulta importante, ya que se logra evidenciar que los señores EDDIE FABIÁN FORERO VEGA, MARIO ACERO, ANGÉLICA MONTAÑEZ y ERIKA MEZA asistieron a la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios, y fueron nombrados como miembros del Consejo de Administración del Edificio TORRES AQUA P.H. sin estar legitimados para su nombramiento el señor MARIO ACERO y ANGÉLICA MONTAÑEZ conforme a lo manifestado en los hechos descritos en los numerales 6, 7 y 8 del presente escrito, vulnerando así lo consagrado en el artículo 53 de la Ley 675 de 2001 el cual consagra:

“(…)Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.(…)” (subrayado fuera de texto).

19. Al no ser publicada el Acta de la Asamblea llevada a cabo el día 14 de abril de 2021, y a pesar de no ser obligatorio su registro ante la Alcaldía de Chía, el día 03 de mayo de 2021, mi poderdante solicita a través de correo electrónico a la Alcaldía de Chía el Acta de Asamblea Virtual llevada a cabo el día 14 de abril de 2021, con sus respectivos anexos, así mismo solicitó la entrega de los anexos del Acta de la Asamblea Virtual llevada a cabo el día 30 de octubre de 2020, lo anterior, teniendo en cuenta que la administradora no había hecho entrega de los mismos, sin embargo, no se recibió respuesta alguna.

20. Al día de la presentación del presente escrito de demanda, mi poderdante no ha tenido conocimiento del Acta de la Asamblea General de Propietarios realizada por medio virtual el día 14 de abril de 2021, ya que a pesar de no ser obligatorio su registro ante la Alcaldía de Chía, se solicitó a la Administradora del Edificio TORRES AQUA P.H., sin embargo, no ha sido posible que remita la misma, adicionalmente la misma no ha sido publicada.

De igual manera se ha solicitado ante la Oficina Jurídica de la Alcaldía de Chía los días 29 de abril y 03 de mayo de 2021, sin tener aún respuesta de su parte, por tanto, no ha sido posible conocer las decisiones que fueron tomadas durante el desarrollo de la misma, así como tampoco se ha podido determinar si en la realización de la Asamblea se dio cumplimiento a lo plasmado en el Reglamento de Propiedad Horizontal y a la Ley 675 de 2001 en cuanto al quórum para la realización de la Asamblea y la respectiva votación en cada uno de los aspectos propuestos para decisión de los propietarios.

II. PRETENSIONES

1. Que se declare la invalidez del Acto de la Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios realizada por medio virtual el día 29 de marzo de 2021, en atención a que la misma no se llevaría a cabo dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal tal como lo señala la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, no se notificó en debida forma a los propietarios conforme a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 del 2001 y por

incluir en el orden del día temas que no se deben tratar en las Asambleas que se llevarán a cabo de forma no presencial tales como "PROPOSICIONES Y VARIOS".

2. Se declare que las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios realizada el día 14 de abril de 2021 gozan de invalidez con ocasión a la realización de la misma fuera del término establecido mediante el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 del 2001, ya que no se llevó a cabo dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal tal como lo señala la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, no se notificó en debida forma a los propietarios conforme a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 del 2001 y por incluir en el orden del día temas que no se deben tratar en las Asambleas que se llevarán a cabo de forma no presencial tales como "PROPOSICIONES Y VARIOS".
3. Se declare que el acta que contiene las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios realizada el día 14 de abril de 2021 goza de invalidez con ocasión a la realización de la misma fuera del término establecido mediante el Reglamento de Propiedad Horizontal y la Ley 675 del 2001, ya que no se llevó a cabo dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal tal como lo señala la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, no se notificó en debida forma a los propietarios conforme a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 39 de la Ley 675 del 2001 y por incluir en el orden del día temas que no se deben tratar en las Asambleas que se llevarán a cabo de forma no presencial tales como "PROPOSICIONES Y VARIOS".
4. Como consecuencia de la declaración de la pretensión 1, 2 y 3, se ordene al Edificio TORRES AQUA P.H. sea registrada la sentencia que declara la invalidez del Acto de Convocatoria, invalidez de las decisiones tomadas en la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios y la invalidez del Acta de la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios de fecha 14 de abril de 2021, para que conste en su archivo.
5. Como consecuencia de la pretensión 1, 2 y 3, mi poderdante, la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ sea exonerada del pago de la multa correspondiente a la inasistencia a la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios realizada el día 14 de abril de 2021.
6. Se condene a la demandada al pago de las agencias en derecho, costas y gastos del proceso.

III. PRUEBAS

DOCUMENTALES:

1. Copia de Escritura Pública N° 756 del 10 de mayo de 2013 otorgada por la Notaría Segunda (2) de Chía Cundinamarca.
2. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble apartamento 104 del Edificio TORRES AQUA P.H. identificado con el número de matrícula inmobiliaria 50N-50N - 20647243.

3. Copia de Escritura Pública No. 1118 del 30 de junio de 2011, otorgada por la Notaría Segunda (2) de Chía Cundinamarca, por medio de la cual se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio TORRES AQUA P.H.
4. Copia del correo electrónico denominado “CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H.”, remitido el día 29 de marzo de 2021.
5. Copia de la Convocatoria a la Asamblea General Ordinaria Virtual - Año 2021 de fecha 29 de marzo de 2021.
6. Copia de documento denominado “PODER ASAMBLEA ABRIL 2021” remitido por medio de correo electrónico el día 29 de marzo de 2021.
7. Copia de documento denominado “CARTERA” remitido por medio de correo electrónico el día 29 de marzo de 2021.
8. Copia de documento denominado “PROPOSICIONES Y VARIOS ABRIL 2021” remitido por medio de correo electrónico el día 29 de marzo de 2021.
9. Copia de documento denominado “AUTORIZACIÓN DE PROPIETARIOS PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS” remitido por medio de correo electrónico el día 29 de marzo de 2021.
10. Copia del Reglamento de Organización para la Logística de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios de Obligatorio Cumplimiento suscrito por la administradora del Edificio TORRES AQUA P.H. remitido por medio de correo electrónico el día 29 de marzo de 2021.
11. Copia de correo electrónico remitido el día 03 de mayo de 2021 a la Alcaldía de Chía.
12. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble apartamento 409 del Edificio TORRES AQUA P.H., identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20647284.
13. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble apartamento 212 del Edificio TORRES AQUA P.H., identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20647263.
14. Certificado de Tradición y Libertad del inmueble apartamento 303 del Edificio TORRES AQUA P.H., identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50N - 20647266.
15. Circular No. 138 del 19 de mayo de 2021, emitida por la administradora del Edificio TORRES AQUA P.H.
16. Copia de auto admisorio de la Acción de Tutela, de fecha 15 de enero de 2020.
17. Copia de auto admisorio de la Acción de Tutela, de fecha 18 de marzo de 2021.

18. Copia de documento denominado “ACATAMIENTO REQUERIMIENTO MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN SOBRE ACATAMIENTO FALLO TUTELA” el cual menciona a los actuales miembros del Consejo de Administración.

TESTIMONIALES:

Ruego al señor Juez, citar y hacer comparecer ante su despacho:

- Al señor MARIO FERNANDO ACERO, mayor de edad, vecino del municipio de Chía Cundinamarca, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 79.571.640 de Bogotá, ubicado en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, apartamento 409, con Correo Electrónico de notificación mfacero@hotmail.com, quien bajo la gravedad de juramento deberá declarar todo cuanto le conste con respecto a los hechos de la demanda, específicamente sobre la convocatoria a asamblea ordinaria de fecha 14 de Abril de 2021, las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021 y acta que contiene las decisiones tomadas en asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021.
- A la señora ANGÉLICA MONTAÑEZ, mayor de edad, vecina del municipio de Chía Cundinamarca, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 35.477.219 de Chía, ubicada en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, apartamento 212, el Correo Electrónico de notificación [SE DESCONOCE](#), quien bajo la gravedad de juramento deberá declarar todo cuanto le conste con respecto a los hechos de la demanda, específicamente sobre la convocatoria a asamblea ordinaria de fecha 14 de Abril de 2021, las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021 y acta que contiene las decisiones tomadas en asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021.
- Al señor FABIO ELÍAS CAÑÓN, mayor de edad, vecina del municipio de Chía Cundinamarca, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 19.411.275, ubicado en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, apartamento 303, con Correo Electrónico de notificación fcanon@scalaelevadores.com, quien bajo la gravedad de juramento deberá declarar todo cuanto le conste con respecto a los hechos de la demanda, específicamente sobre la convocatoria a asamblea ordinaria de fecha 14 de Abril de 2021, las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021 y acta que contiene las decisiones tomadas en asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021.
- A la señora ERIKA MEZA, mayor de edad, vecina del municipio de Chía Cundinamarca, identificada con Cédula de Ciudadanía N° 53.357.478 de Bogotá, ubicada en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, apartamento 312, con Correo Electrónico de notificación emezab2000@gmail.com, quien bajo la gravedad de juramento deberá declarar todo cuanto le conste con respecto a los hechos de la demanda, específicamente sobre la convocatoria a asamblea ordinaria de fecha 14 de Abril de 2021, las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021 y acta que contiene las decisiones tomadas en asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021.
- Al señor EDDIE FABIÁN FORERO VEGA, mayor de edad, vecina del municipio de Chía Cundinamarca, identificado con Cédula de Ciudadanía

N° 80.546.799, ubicado en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, apartamento 304, con Correo Electrónico de notificación faforero509@gmail.com, quien bajo la gravedad de juramento deberá declarar todo cuanto le conste con respecto a los hechos de la demanda, específicamente sobre la convocatoria a asamblea ordinaria de fecha 14 de Abril de 2021, las decisiones tomadas en la asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021 y acta que contiene las decisiones tomadas en asamblea ordinaria de fecha 14 de abril de 2021.

INTERROGATORIO DE PARTE

- Solicito señor Juez, se sirva decretar interrogatorio de parte el cual deberá absolver la administradora EDIFICIO TORRES AQUA P.H., la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.747.815, el cual versará sobre los hechos de la demanda, contestación y excepciones, el cual formularé verbalmente o mediante sobre cerrado el cual allegaré antes de la audiencia si fuere procedente. La señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO se ubica en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, oficina de administración y su Correo electrónico es torresaquap.h@gmail.com.

DECLARACIÓN DE PARTE

- Solicito señor Juez, se sirva decretar interrogatorio de parte el cual deberá absolver la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 39.687.075, el cual versará sobre los hechos de la demanda, contestación y excepciones, el cual formularé verbalmente o mediante sobre cerrado el cual allegaré antes de la audiencia si fuere procedente. La señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ, se ubica en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, apartamento 104 y su Correo Electrónico es cycchala@gmail.com.

EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS

Solicito señor Juez, según lo preceptuado en el artículo 186 del Código General del Proceso y con pleno conocimiento que el artículo antes mencionado, se refiere a la exhibición de documentos por parte de la contraparte o de terceros, decreto:

1. La exhibición por parte del EDIFICIO TORRES AQUA P.H. del Acta de Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios llevada a cabo el día 14 de abril de 2021.
2. La exhibición por parte del EDIFICIO TORRES AQUA P.H. de la grabación de la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios llevada a cabo el día 14 de abril de 2021.
3. La exhibición por parte del EDIFICIO TORRES AQUA P.H. de los poderes otorgados por todos y cada uno de los propietarios de los apartamentos, para actuar en la Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios llevada a cabo el día 14 de abril de 2021, exhibición con la cual se pretende

evidenciar a los asistentes a la Asamblea que no estaban legitimados para actuar dentro de la misma.

4. La exhibición por parte del EDIFICIO TORRES AQUA P.H. de la Política de Protección de Datos que rige a la copropiedad junto con su respectiva fecha de publicación.
5. La exhibición por parte del EDIFICIO TORRES AQUA P.H. del Certificado de Existencia y Representación Legal del Edificio emitido por la Alcaldía de Chía.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco las siguientes normas: Artículo 368 y 382 del Código General del Proceso. Ley 675 de 2001, Ley 1581 del 2012.

V. COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es el señor Juez, competente para conocer del presente proceso por su naturaleza, ya que con éste se impugna un acta de asamblea de copropietarios y se trata de un proceso declarativo verbal, estipulado en el Libro Tercero, Sección Primera, Título I. El presente proceso no tiene cuantía determinada.

VI. ANEXOS

1. Adjunto los documentos enunciados en el acápite de pruebas
2. Poder Otorgado por la señora CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ en los términos establecidos en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020.

VII. NOTIFICACIONES

1. A mi poderdante en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70 del municipio de Chía, Cundinamarca, apartamento 104.
Correo Electrónico es cycchala@gmail.com.
2. Al demandado en la Calle 1 Sur No. 5 A - 70, oficina de administración del municipio de Chía, Cundinamarca.
Correo Electrónico: torresaquap.h@gmail.com
3. Al suscrito en la Carrera 13 N° 29 – 41, Oficina 232, Edificio Buffetes - Parque Central Bavaria de la ciudad de Bogotá D.C.
E-mail: notificaciones.judiciales@a3habogados.com

Del Señor Juez,

Cordialmente,



ANDRÉS MAURICIO ALDANA RÍOS

C.C. No. 80.088.657 de Bogotá.

T.P. No. 191.579 del C.S. de la J.

APROBACIÓN: AMAR

REPÚBLICA DE COLOMBIA



NOTARIA SEGUNDA DE CHÍA

Calle 12 N° 13 - 13

Teléfonos: 863 32 90 - 861 59 63

notaria2dechia@gmail.com

COPIA NÚMERO 004 DE LA
ESCRITURA PÚBLICA 00756 DE 2013
FECHA DE FIRMA: 2013/MAY/10

ACTO(s) O CONTRATO(s):
VENTA

VENDEDOR
LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS y otro(s)

COMPRADOR
CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ

Pedro León Cabarcas Santoya
Notario

Jornada continua de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 5:00 p.m.
Sábados de 9:00 a.m. a 12:00



República de Colombia

10 MAYO 2013

1

000756



Aa002651431

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 756

NUMERO: SETECIENTOS CINCUENTA Y SEIS

FECHA: DIEZ (10) DE MAYO DE DOS MIL TRECE (2.013)

OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA (2ª) DE CHÍA CUNDINAMARCA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO: CANCELACIÓN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR y COMPRAVENTA

NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO CIENTO CUATRO (104)

PARQUEADERO OCHO (8) Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO DIECIOCHO

(8) Y QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORRES AQUA-

PROPIEDAD HORIZONTAL". UBICADO EN LA CALLE PRIMERA SUR NÚMERO

CINCO A SETENTA (Calle 1ª SUR # 5A -70)/DEL MUNICIPIO DE CHÍA -

CUNDINAMARCA.

MATRICULAS INMOBILIARIAS: 50N-20647243 Y 50N-20647303

CEDULA CATASTRAL: 01-00-0108-0001-000 (EN MAYOR

EXTENSIÓN).

OTORGANTES: De: LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS y DIEGO ALEJÁNDR

SABOGAL ROJAS. A: CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ

CUANTÍA: CANCELACIÓN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR SIN

CUANTIA; y COMPRAVENTA \$ 173.000.000.00

En el Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a

los diez (10) días del mes de mayo de dos mil trece (2.013), en el despacho del

Notario Segundo (2º) de este círculo, cuya Notaria Encargada es la doctora DIANA

PATRICIA VARGAS ZAMBRANO, se otorgó la presente escritura pública que se

consignó en los siguientes términos:

PRIMERA PARTE

CANCELACIÓN DE AFECTACIÓN A VIVIENDA FAMILIAR

COMPARECENCIA.- Compareció: ANA BARBARÁ SANTOS SÁNCHEZ, mayor de

edad, domiciliada en el Municipio de Chía - Cundinamarca, identificada con cédula

de ciudadanía número 38.260.101 expedida en Ibagué quien obra en representación

de LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS, mayor de edad, domiciliada en

Medellín, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con

cédula de ciudadanía número 24.334.688 expedida en Manizales, y de DIEGO

Handwritten notes and stamps on the right margin:

- 16
- 20
- 14-may-13
- 20
- 6-sep-13
- 3
- Registral
- 40102015
- LUIS ALEXANDER ARIAS NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)
- PC009285502
- 100619 eRCEPH08EX
- 05-12-2012
- 905330340
- Cadena S.A.
- WISZJEBX

ALEJANDRO SABOGAL ROJAS, mayor de edad, domiciliado en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 80.727.761/expedida en Bogotá D.C./ en su condición de Apoderada tal como lo acredita con el poder especial que presenta para ser protocolizado en esta escritura, manifestando que dichos poderdantes Superviven actualmente y que el mandato conferido no ha sido revocado o modificado, es decir, que garantiza su vigencia y se hace responsable conforme a la Ley y manifestó:-----

PRIMERO: Que por escritura pública dos mil doscientos noventa y dos (2.292) del diecisiete (17) de diciembre de dos mil once (2011), de la Notaría Segunda (2ª) de Chía, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al folio de matrícula inmobiliaria **50N-20647243**, Los señores **LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS** y **DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS** adquirieron por compra hecha a la sociedad CONSTRUCCIONES AQUA S.A. el siguiente inmueble:-----

APARTAMENTO CIENTO CUATRO (104) QUE HACE PARTE DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORRES AQUA- PROPIEDAD HORIZONTAL". UBICADO EN LA CALLE PRIMERA SUR NÚMERO CINCO A SETENTA (Calle 1ª SUR # 5A -70) DEL MUNICIPIO DE CHIA - CUNDINAMARCA, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **50N-20647243** cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran contenidos en la citada escritura pública.-----

SEGUNDO: Que sobre el citado inmueble y por medio de la escritura pública dos mil doscientos noventa y dos (2.292) del diecisiete (17) de diciembre de dos mil once (2011), de la Notaría Segunda (2ª) de Chía, sus poderdantes **LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS** y **DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS**, los constituyeron afectación a vivienda familiar en los términos establecidos en la ley doscientos cincuenta y ocho (258) del diecisiete (17) de Enero de mil novecientos noventa y seis (1996).-----

TERCERO: Que es deseo y voluntad de los comparecientes por medio del presente instrumento público cancelar la citada afectación a Vivienda Familiar. -----

CUARTO: Que a partir de la fecha el inmueble queda libre de la afectación a vivienda familiar y solicitan al Señor Registrador de Instrumentos Públicos tomar nota de la presente cancelación, para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria **50N-20647243**-----



10 MAYO 2013

3

000756



A4002651432



SEGUNDA PARTE COMPRAVENTA

COMPARECENCIA.- Comparecieron: **ANA BARBARÁ SANTOS SÁNCHEZ**, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Chía – Cundinamarca, identificada con cédula de ciudadanía número 38.260.101 expedida en Ibagué, quien obra en representación de **LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS**, mayor de edad, domiciliada en Medellín, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, identificada con cédula de ciudadanía número 24.334.688 expedida en Manizales, y de **DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS**, mayor de edad, domiciliado en Medellín, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, identificado con cédula de ciudadanía número 80.727.761 expedida en Bogotá D.C., en su condición de Apoderada tal como lo acredita con el poder especial que presenta para ser protocolizado en esta escritura, manifestando que dichos poderdantes Superviven actualmente y que el mandato conferido no ha sido revocado o modificado, es decir, que garantiza su vigencia y se hace responsable conforme a la Ley, y quien en el texto de esta escritura se denominarán **LOS VENDEDORES**, por una parte y por la otra parte **CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ**, mayor de edad, domiciliada en el Municipio de Chía (Cundinamarca), de estado civil soltera sin unión marital de hecho, identificada con cédula de ciudadanía 39.687.075 expedida en Bogotá D.C., quien obra en nombre propio y quien en esta escritura se denominará **LA COMPRADORA**, y manifestaron:-----

PRIMERO: Que por medio del presente instrumento público **LOS VENDEDORES**, transfieren a título de venta real y material en favor de **LA COMPRADORA**, el derecho de dominio, propiedad y la posesión que tienen y ejercen sobre los siguientes inmuebles:-----

APARTAMENTO CIENTO CUATRO (104), DEPOSITO DIECIOCHO (18) Y PARQUEADERO OCHO (8) QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORRES AQUA- PROPIEDAD HORIZONTAL". UBICADO EN LA CALLE PRIMERA SUR NÚMERO CINCO A SETENTA (Calle 1ª SUR # 5A -70) DEL MUNICIPIO DE CHIA – CUNDINAMARCA. ------

Inmuebles que están comprendidos dentro de los siguientes linderos tomados del reglamento de propiedad horizontal a que fueron sometidos:-----

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

LUIS ALEXANDER BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

PC009285511

1.0002651432

05-12-2012

C. Cudatras S.A. me. 19.000.000.000

06-05-21 PC009285511

JZNTYCOEUD

THOMAS GREG & SONS

Tiene su acceso por la portería de la copropiedad, en la Calle Primera Sur Número Cinco A Setenta (Clle. 1ª Sur # 5 A – 70), de la Nomenclatura Urbana del Municipio de Chfa. Construido en el primer piso de la torre dos. Su altura libre de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts). Con un área privada de aproximadamente sesenta y cuatro metros cuadrados (64.00 M2). Consta de salón-comedor, alcoba principal con baño, segunda alcoba, baño social, cocina y zona de lavandería. Y esta alindado así: _____

POR EL SUR: Partiendo del punto 01-274 en dirección oriente, en una distancia aproximada de 0.66 Mts hasta llegar al punto 01-260, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 0.49 Mts hasta llegar al punto 01-261, lindando con muro para ductos comunes de la copropiedad, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 1.00 Mts hasta llegar al punto 01-262 lindando con hall de acceso a los apartamentos 101, 102, 103 y 104, gira en dirección norte en una distancia aproximada de 0.46 Mts hasta llegar al punto 01-263, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 0.86 Mts hasta llegar al punto 01-264, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 0.46 Mts hasta llegar al punto 01-265 lindando con muro para ductos comunes de la copropiedad, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 1.15 Mts hasta llegar al punto 01-234, gira en dirección norte en una distancia aproximada de 1.67 Mts hasta llegar al punto 01-235, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 0.87 Mts hasta llegar al punto 01-236, lindando con hall de acceso a los apartamentos 101, 102, 103 y 104, gira en dirección norte en una distancia aproximada de 0.92 Mts hasta llegar al punto 01-237, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 0.41 Mts hasta llegar al punto 01-238, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 0.92 Mts hasta llegar al punto 01-239 lindando con muro para ductos comunes de la copropiedad, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 0.66 Mts hasta llegar al punto 01-240 lindando con hall de acceso a los apartamentos 101, 102, 103 y 104, gira en dirección norte en una distancia aproximada de 0.25 Mts hasta llegar al punto 01-241, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 0.70 Mts hasta llegar al punto 01-242, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 0.25 Mts hasta llegar al punto 01-243, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 0.12 Mts hasta llegar al punto 01-244 lindando con columna común de la



LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CLASE (N)

PC009285510

06-05-21 PC009285510

MSW/HFU5NGZ

copropiedad, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 0.50 Mts hasta llegar al punto 01-245, gira en dirección oriente de 3.08 Mts hasta llegar al apunto 01-218 lindando con hall de acceso a los apartamentos 101, 102, 103 y 104. -----

POR EL ORIENTE: Partiendo del punto 01-218, en una distancia aproximada de 4.42 Mts lindando con muro que lo separa del apartamento 105 hasta llegar al punto 01-217, gira en dirección occidente en una distancia de 1.12 Mts hasta llegar al punto 01-246, gira en dirección norte en una distancia aproximada de 3.06 Mts hasta llegar al punto 01-247 lindando con terraza T-104-2 de este mismo apartamento. -----

POR EL NORTE: Partiendo del punto 01-247 en dirección occidente, en una distancia aproximada de 2.34 Mts hasta llegar al punto 01-248, lindando con zona verde común de la copropiedad, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 1.20 Mts hasta llegar al punto 01-249, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 0.25 Mts hasta llegar al punto 01-250, gira en dirección norte en una distancia aproximada de 0.60 Mts hasta llegar al punto 01-251, lindando con columna común de la copropiedad, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 5.44 Mts hasta llegar al punto 01-252 lindando con terraza T-104-1 de este mismo apartamento. _____

POR EL OCCIDENTE: Partiendo del punto 01-252 en dirección sur, en una distancia aproximada de 0.60 Mts hasta llegar al punto 01-253, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 0.125 Mts hasta llegar al punto 01-254 lindando con columna común de la copropiedad, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 4.88 Mts, hasta llegar al punto 01-255, lindando con muro que lo separa del apartamento 103, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 0.125 Mts hasta llegar al punto 01-256, gira en dirección sur un una distancia aproximada de 1.00 mts hasta llegar al punto 01-257, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 0.125 Mts hasta llegar al punto 01-258, lindando con columna común de la copropiedad, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 1.08 Mts hasta llegar al punto 01-274 y cierra. -----

El apartamento 104, tiene dos áreas libres o terrazas privadas, no modificables, que hacen parte del mismo, con un área total adicional de 6.51 Mts2 y están alinderadas así: _____

TERRAZA: T-104-1: Partiendo de 01-251 en dirección norte en una distancia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

aproximada de 0.60 Mts hasta llegar al punto 01-266, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 5.44 Mts hasta llegar al punto 01-267 lindando con zona verde común de la copropiedad, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 0.60 Mts hasta llegar al punto 01-252 lindando con columna común de la copropiedad, gira al oriente en una distancia de 5.44 Mts, hasta llegar al punto 01-251 lindando con el interior de este mismo apartamento y cierra.-----

TERRAZA: T-104-2: Partiendo de 01-217 en dirección norte en una distancia aproximada de 3.06 Mts hasta llegar al punto 01-233, lindando con terraza T105-2, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 1.12 Mts hasta llegar al punto 01-247 lindando con zona común de la copropiedad, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 3.06 Mts hasta llegar al punto 01-246, gira en dirección occidente en una distancia de 1.12 Mts hasta llegar al punto 01-217 lindando con el interior de este mismo apartamento y cierra.-----

NADIR: Con placa común de la copropiedad que lo separa del sótano con parqueaderos y depósitos.-----

CENIT: Con placa común que lo separa del apartamento 204.-----

PARAGRAFO: A este apartamento le corresponde el uso exclusivo del depósito dieciocho (18) -----

PARQUEO PRIVADO OCHO (8): Tiene su acceso por la portería de la copropiedad, en la Calle Primera Sur Número Cinco A Setenta (Clle. 1ª Sur # 5 A – 70), de la Nomenclatura Urbana del Municipio de Chía. Construido en el sótano del edificio Torres Aqua. Con altura libre de dos metros con sesenta centímetros (2.60 mts). Con un área privada de aproximadamente catorce metros con diez decímetros cuadrados (14.10 M2). Su uso es exclusivo para el parqueo de un vehículo automotor, cuyo peso no exceda de dos (2) toneladas, y está alinderado así:-----

Partiendo del punto s-98 en dirección norte, en una distancia aproximada de 1.00 Mts hasta llegar al punto s-97, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 0.125 hasta llegar al punto s-344 lindando con columna común SZC 08 de la copropiedad, gira en dirección norte en una distancia de 4.00 Mts hasta llegar al punto s-343 lindando con parqueadero 07, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 2.85 Mts hasta llegar al punto s-342 lindando con el depósito 18 y parte del depósito 19, gira en dirección sur en una distancia



República de Colombia



Aa002651434

10 MAYO 2013

7

000756

aproximada de 5.00 Mts hasta llegar al punto s-341 lindando con parqueadero 09, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 2.73 Mts hasta llegar al punto s-98 lindando con zona de circulación vehicular común de la copropiedad y cierra.

NADIR: Con placa común que lo separa del suelo sobre el que se levanto la copropiedad.

CENIT: Con placa común que lo separa del primer piso.

DEPÓSITO DIECIOCHO (18): Con altura libre de dos metros con sesenta centímetros (2.60 mts). Con un área privada de aproximadamente 3.11 Mts², y esta alinderado así:

Partiendo del punto s-329, eje de muros, en dirección norte y en una distancia aproximada de 0.88 Mts hasta llegar al punto s-330, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 0.10 Mts hasta llegar al punto s-35, gira en dirección norte en una distancia aproximada de 1.05 Mts hasta llegar al punto s-36 lindando con depósito 17, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 1.81 Mts hasta llegar al punto s-331 lindando con muro común de la copropiedad, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 1.93 hasta llegar al punto s-332 lindando con depósito 19, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 1.91 Mts hasta llegar al punto s-329 lindando con parqueadero 08 y cierra.

A estos inmuebles les corresponden los folios de matrículas inmobiliarias números 50N-20647243 para el apartamento y 50N-20647303 para el garaje y la cédula catastral número 01-00-0108-0001-000 en mayor extensión, y un coeficiente de copropiedad del uno punto quinientos cuatro por ciento (1.504%) para el apartamento y el cero punto trescientos uno por ciento (0.301%) para el garaje.

LINDEROS GENERALES: LOS LINDEROS GENERALES DEL EDIFICIO DENOMINADO "TORRES AQUA - PROPIEDAD HORIZONTAL" SON:

El edificio denominado "TORRES AQUA - PROPIEDAD HORIZONTAL", está localizado en la Calle PRIMERA SUR (1ª SUR) NÚMERO CINCO A SETENTA (5 A-70), zona urbana del Municipio de Chía; Departamento de Cundinamarca, cuenta con un área de dos mil ochocientos metros cuadrados (2.800,00 M²), y sus linderos según título de adquisición son:

POR EL NORTE: En extensión aproximada de cincuenta y dos (52,00) metros con el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

THOMAS ALEXANDER BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

PC009285509

05-12-2012

05-12-2012

Cadema S.A.

CN2YA3109G

THOMAS GREG & SONS

parque de la urbanización El Cedro.-----

POR EL SUR: En extensión aproximada de cincuenta y dos (52,00) metros con la Calle Primera Sur (1 sur).-----

POR EL ORIENTE: En extensión aproximada de cincuenta y cuatro (54,00) metros con la casa del señor JUAN VELASQUEZ.-----

POR EL OCCIDENTE: En extensión aproximada de cincuenta y cuatro (54,00) metros con la casa del señor JUAN LINEROS.-----

A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria 50N-164270 y la cedula catastral número: 01-00-0108-0001-000 (EN MAYOR EXTENSIÓN).-----

PARÁGRAFO PRIMERO: No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial, y la longitud de sus linderos, la venta se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes.-

PARÁGRAFO SEGUNDO: RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL: Que los inmuebles objeto de la presente compraventa fueron sometidos al régimen de propiedad horizontal como consta en la escritura pública mil ciento dieciocho (1.118) del treinta (30) de junio del dos mil once (2011), reformado por medio de escritura pública mil seiscientos veintiocho (1.628) del trece (13) de septiembre del dos mil once (2011), aclarado a través de la escritura pública mil ochocientos cuarenta y dos (1.842) del trece (13) de octubre del dos mil once (2011), y nuevamente reformado mediante la escritura pública ochocientos cuarenta (840) del veinticinco (25) de mayo de dos mil doce (2012), todas otorgadas en la Notaría Segunda (2ª) de Chía Cundinamarca e inscrita en los folios de matrículas inmobiliarias 50N-164270 (MATRIZ) y a los folios 50N-20647243 Y 50N-20647303.-----

PARÁGRAFO TERCERO: Se deja expresa constancia que de acuerdo con el reglamento de copropiedad, los propietarios de apartamentos en cualquiera de las torres que conforman el edificio denominado "TORRES AQUA - PROPIEDAD HORIZONTAL", tendrán derecho de usar y disfrutar las zonas comunes, pues todas ellas conforman una única unidad arquitectónica residencial.-----

SEGUNDO.- Que los inmuebles antes mencionados y que son objeto de la presente venta los adquirió **LOS VENDEDORES**, siendo solteros con unión marital de hecho, por compra hecha a la sociedad **CONSTRUCCIONES AQUA S.A.**, mediante la



República de Colombia

9

000756



A4002651435

10 MAYO 2013

escritura pública dos mil doscientos noventa y dos (2.292) del diecisiete (17) de diciembre de dos mil once (2011), de la Notaría Segunda (2ª) de Chía Cundinamarca, y debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., a los folios de matrícula inmobiliaria 50N-20647243 y 50N-20647303.

TERCERO.- Manifiesta **LOS VENEDORES** que los inmuebles que venden se encuentran libres de gravámenes tales como hipotecas, censos, anticresis, condiciones resolutorias de dominio, a excepción de lo inherente a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal a que están sometidos; que se encuentran libres de toda clase de limitaciones al dominio tales como: embargos judiciales, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, afectaciones por humedales, e.t.c.; y así mismo, libres y a paz y salvo por toda clase de servicios públicos; que en general se encuentran libres de todo; pero que en tal caso se obliga(n) a salir al saneamiento de lo vendido en los casos previstos por la ley.

CUARTO.- Que el precio acordado para esta venta es la suma de **CIENTO SETENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$173.000.000.00) MONEDA CORRIENTE**, suma esta que **LOS VENEDORES** declara tener recibida a su entera satisfacción de **LA COMPRADORA** así:

a) La suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$52.000.000) MONEDA CORRIENTE**, mediante el cheque de gerencia No. 339391 del Banco Citibank entregado el dieciocho (18) de Febrero de dos mil trece (2013), y girado a favor del Banco Davivienda S.A.

b) La suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CUARENTA Y CINCO PESOS (\$36.748.445.00) MONEDA CORRIENTE**, mediante el cheque de gerencia No. 1882845 del Banco Helm Bank S.A. entregado el diecinueve (19) de Marzo de dos mil trece (2013), y girado a favor del Banco Davivienda S.A.

c) La suma de **OCHENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y CINCO PESOS (\$84.251.555.00) MONEDA CORRIENTE** a través del cheque de gerencia No. 1883071 del Banco Helm Bank S.A. entregado el diez (10) de mayo de dos mil trece (2013), y girado a favor de Diego Alejandro Sabogal Rojas.

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT

NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

PC009285508

100655C7H68E94

06-12-2012

Cadema S.A. 06-12-2012

AT24KUDH9N

THOMAS GREG & SONS

06-05-21 PC009285508

QUINTO.- Que a partir de la fecha **LOS VENDEDORES** hace entrega real y material **LA COMPRADORA** de los inmuebles que vende junto con todos sus usos, anexidades, costumbres y dependencias que por ley le corresponden sin reserva o limitación alguna. -----

PRESENTE LA COMPRADORA CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ, de las condiciones civiles anotadas anteriormente y manifestó: -----

a) Que acepta la presente escritura pública junto con las declaraciones de voluntad en ella contenidas y en especial la venta que a él se le hace por encontrarla a satisfacción. -----

b) Que ya se encuentra en posesión real y material de los inmuebles que adquiere.

c) Que conoce, acepta y se obliga a cumplir lo establecido en el reglamento de Propiedad Horizontal a que están sometidos los inmuebles que adquieren. -----

PARÁGRAFO PRIMERO: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes y derechos entregados para su adquisición no provienen de dineros que, directa e indirectamente, estén relacionadas con alguna actividad ilícita contempladas en la Ley 793 de 2002; ni de algún acto o modo de adquisición directa o indirectamente relacionada con cualquiera de las actividades señaladas en dicha ley. Manifiestan igualmente que las operaciones que se formalizan en la presente escritura pública, no se realizan con bienes o recursos obtenidos o transferidos en operaciones que puedan ser considerados como lavado de activos. -----

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 2.003: Indagada **LA APODERADA DE LOS VENDEDORES**, manifiesta bajo la gravedad del Juramento que el inmueble objeto del presente contrato no se encuentra afectado a vivienda familiar como consta en la primera parte de este instrumento. -----

PARA DAR CUMPLIMIENTO A LA LEY 258 DEL 1.996 MODIFICADA POR LA LEY 854 DEL 2.003: Indagada **LA COMPRADORA**, manifiesta bajo la gravedad de juramento que es soltera sin unión marital de hecho, que el apartamento que adquiere mediante la presente escritura pública **NO queda** afectado a vivienda familiar, por no cumplir con los requisitos de ley. -----

===== **HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA** =====

COMPROBANTES Y ANEXOS: Se me presentaron los siguientes comprobantes y



República de Colombia

10 MAYO 2013

11

000756



Aa002651436



anexos que tuve a la vista y quedan agregados: -----

1) Alcaldía Municipal de Chía, Secretaría de Hacienda, Paz y Salvo Municipal No. 2013001656 ✓ Certifica: Que revisados los archivos Catastrales que se llevan en este despacho, se encontró que el (los) señor (es) CONSTRUCCIONES AQUA S.A., Propietario (s) inscrito (s) del predio identificado con Número Catastral 01-00-0108-0001-000, ubicado en el (la) C 1 S 5 A 70 del perímetro urbano Municipio de Chía, con superficie de: 0 Hectáreas, 2780 M2 y área construida 0 M2, Avalúo Catastral: \$516.203.000. (QUINIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL PESOS MC), Vigencia 2013/Se encuentra a PAZ Y SALVO en el Tesoro Municipal con los siguientes impuestos y contribuciones que se relacionan con este predio. PREDIAL (Pago), VALORIZACIÓN (Pago) Se expide en la Oficina de la Secretaría de Hacienda de Chía, a los 3 días del mes de abril del año DOS MIL TRECE (2013), con destino a NOTARIA - COMPRAVENTA. OBSERVACIONES: VÁLIDO ÚNICAMENTE PARA VENTA TOTAL, Valido hasta el 31 de Diciembre de dos mil doce (2012), firma TOMAS ALIRIO TOVAR VERA - Director de Rentas y GRACIELA TORRES LÓPEZ. Elaboró -----

2) SE PROTOCOLIZA PAZ Y SALVO SOBRE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN DONDE CONSTA QUE LOS INMUEBLES OBJETO DE ESTE CONTRATO SE ENCUENTRAN A PAZ Y SALVO POR DICHO CONCEPTO HASTA EL TREINTA (30) ABRIL DE DOS MIL TRECE (2013) DEBIDAMENTE FIRMADO CON RESPECTO AL PAZ Y SALVO CORRESPONDIENTE AL MES DE MAYO DE DOS MIL TRECE (2013) MANIFIESTA LA APODERADA DE LOS VENDEDORES QUE NO PRESENTA PARA SU PROTOCOLIZACIÓN EL PAZ Y SALVO A QUE SE REFIERE EL ARTÍCULO 29 DE LA LEY 675 DE 2001, PESE A HABER FORMULADO LA SOLICITUD AL REPRESENTANTE LEGAL DE LA COPROPIEDAD, CIRCUNSTANCIA ÉSTA QUE CONOCE LA COMPRADORA, QUIEN ACEPTA QUE CUALQUIER DEUDA QUE EN LA ACTUALIDAD TENGA EL INMUEBLE PARA CON LA ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO O COPROPIEDAD SERÁ DE SU CARGO DE MANERA SOLIDARIA. -----

CONSTANCIAS NOTARIALES: (Artículo 9 Decreto Ley 960 de 1970). El(La) Notario(a) responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

COLOMBIA
ALEXANDER BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHÍA (E)

PC009285507

100619-4000000000000

05-12-2012

Cadema S.A. no. 89-303000

06-05-21 PC009285507

CK8WNU2HP

THOMAS GREG & SONS

de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (Arts. 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de este instrumento. Se advirtió a el(la)(los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el(la) Notario(a) no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario (a). En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos.

NOTA DE ADVERTENCIA 1: Se advierte a los otorgantes, que son responsables PENAL Y CIVILMENTE en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.

ADVERTENCIA 2: Igualmente, se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la Oficina de Registro correspondiente dentro del término perentorio de dos (2) meses contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorios por mes o fracción del mes de retardo Ley 1579 Artículo 28 de 2012. En caso de que el acto sea una constitución de hipoteca, ampliación o constitución de patrimonio de familia, el plazo para el registro es de noventa (90) días hábiles a partir de la fecha, si no se registra dentro de este término, se deberá otorgar una nueva escritura. Artículo 32. Decreto 1250 de 1.970.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído, el presente instrumento público por los otorgantes y advertidos de las formalidades legales de su registro dentro de los términos y tiempo establecidos, estuvieron de acuerdo con él, lo revisaron y concuerda en todo con lo acordado por ellos y así lo aceptan y en tal forma, lo firman junto conmigo el(la) Notario(a) que de lo expuesto anterior doy fe y por ello lo autorizo.

El presente instrumento público se contiene en las hojas de papel notarial números:

Aa002651431, Aa002651432, Aa002651433, Aa002651434, Aa002651435, Aa002651436, Aa002651437

06 ABR. 2013

000529



Aloaldía Municipal de Chía
Secretaría de Hacienda

N. 2013001656

PAZ Y SALVO MUNICIPAL
CERTIFICA:

Que revisados los archivos Catastrales que se llevan en este despacho, se encontró que el (los) señor (es) CONSTRUCCIONES AQUA S A, Propietario (s) del predio identificado con Número Catastral: 01-00-0108-0001-000, ubicado en el (la) C 1 S 5 A 70 del perímetro urbano Municipio de Chía, con superficie de: 0 Hectáreas, 2780 M² y área construida: 0 M²; Avalúo Catastral: \$516,203,000. (QUINIENTOS DIEZ Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS TRES MIL PESOS MC.), vigencia 2013.

Se encuentra(n) a PAZ Y SALVO en el Tesoro Municipal en relación con los siguientes impuestos que se relacionan con este predio.

PREDIAL (Pago)

VALORIZACION (Pago)

Se expide en la Oficina de la Secretaría de Hacienda de Chía, a los 3 días del mes de abril del año DOS MIL TRECE (2013), con destino a:

NOTARIA - COMPRAVENTA.

OBSERVACIONES: VALIDO UNICAMENTE PARA VENTA TOTAL

VALIDO HASTA EL: 31 de Diciembre de Dos Mil Trece (2013).

TOMAS ALIRIO TOVAR VERA
Director de Rentas

GRACIELA FORRÉS LOPEZ
Elaboró

LA NOTARIA 2ª CHIA CERTIFICA QUE ESTE
DOCUMENTO COINCIDE CON EL QUE SE
ENCUENTRA PROTOCOLIZADO EN LA
ESCRITURA PUBLICA No. 529
FECHA 06- Abril DE 2013
CHIA CUND 10 MAYO 2013



LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)



PC009285505

06-05-21 PC009285505

DVIUCQJWSA

THOMAS GREG & SONS

10 MAYO 2013

000756



PAZ Y SALVO

LA ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO TORRES AQUA P.H. HACE CONSTAR QUE EL APARTAMENTO 104 Y PARQUEADERO 8 SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO POR CONCEPTO DE CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN HASTA EL 30 DE ABRIL DE 2013 LA PRESENTE CONSTANCIA SE EXPIDE A SOLICITUD DEL INTERESADO.

  TORRES AQUA P.H.
Administración
ESPERANZA BOCANEGRA BERNAL
ADMINISTRADORA R.L.

10 MAYO 2013

Envigado, mayo 8 de 2013.

000788



PODER ESPECIAL

LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS y **DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS**, mayores de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en la ciudad de Medellín, de estado civil casados, con sociedad conyugal vigente, identificados con Cédulas de Ciudadanía Nos. 24.334.688 y 80.727.761 de Manizales y Bogotá respectivamente, a usted muy atentamente manifestamos que conferimos poder especial amplio y suficiente a **ANA BÁRBARA SANTOS SANCHEZ**, mayor de edad, vecina y residente de Chía, (Cundinamarca) identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 38.260.101 de Ibagué, de estado civil casada, con unión conyugal vigente, para que en nuestro nombre y representación firme escritura pública de Venta y Cancelación de Afectación a Vivienda Familiar que recaee sobre los siguientes inmuebles: **APARTAMENTO 104, USO EXCLUSIVO DEL DEPÓSITO 18 Y GARAJE NO. 8**, localizados en el Conjunto Torres Agua Propiedad Horizontal ubicado en el municipio de Chía, en la Calle Primera Sur Número Cinco A Setenta (Calle 1 Sur No. 5 A - 70), inmuebles con folios de matrículas inmobiliarias números 50N-20647243 para el apartamento y 50N-20647303 para el garaje y la cédula catastral número 01-00-0108-0001-000 mayor extensión.

Nuestra apoderada queda ampliamente facultada para entregar el inmueble, recibir el precio, firmar la respectiva escritura pública de compraventa y cancelación de afectación a vivienda familiar, así como para aclararla, modificarla o ratificarla si fuere el caso, realizar gestiones ante la Oficina de Registro y cualquiera otra entidad y en general firmar cualquier documento o realizar cualquier gestión para la ejecución del presente mandato.

Manifestamos bajo la gravedad del juramento que nuestro estado civil es casados con sociedad conyugal vigente, y que el citado inmueble se encuentra afectado a vivienda familiar. Razón por la cual nuestra apoderada también está plenamente facultada para realizar dicha cancelación de afectación a vivienda y extender las declaraciones en el texto de la correspondiente escritura pública.

PODERDANTE

Laura Andrea Santos
LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS
 C.C. 24.334.688

PODERDANTE

Diego Alejandro Sabogal Rojas
DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS
 C.C. 80.727.761

APODERADA

Ana Bárbara Santos Sanchez
ANA BÁRBARA SANTOS SANCHEZ
 C.C. 38260101

ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

PC009285504

06-05-21 PC009285504

PDN2M9UHB1

THOMAS GREG & SONS

NOTARIA 1ª DE ENVIGADO

RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA DACTILAR
ANTE M. NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE
ENVIGADO, COMPARECÍO
CEBALLOS SANTOS LAURA ANDREA

a quien identifiqué con C.C. 24334688
y manifestó que el contenido del documento que
antecede es cierto y la firma que en él aparece es
suya, la misma que usa en todos sus actos públicos y
privados. La huella corresponde a su índice derecho y
se certifica por solicitud del interesado.

Envigado 08/05/2013 08:38:39 a.m.

s2ww2d33131cs1xw

Huella  FIRMA  



LUISHORACIO VÉLEZ ESCOBAR NOTARIO
PRIMERO DE ENVIGADO



NOTARIA 1ª DE ENVIGADO

RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO, FIRMA Y HUELLA DACTILAR
ANTE M. NOTARIO PRIMERO DEL CÍRCULO DE
ENVIGADO, COMPARECÍO
SABOGAL ROJAS DIEGO ALEJANDRO

a quien identifiqué con C.C. 80727761
y manifestó que el contenido del documento que
antecede es cierto y la firma que en él aparece es
suya, la misma que usa en todos sus actos públicos y
privados. La huella corresponde a su índice derecho y
se certifica por solicitud del interesado.

Envigado 08/05/2013 08:41:20 a.m.

88mmmmgy886uh8yn

Huella  FIRMA  



LUISHORACIO VÉLEZ ESCOBAR NOTARIO
PRIMERO DE ENVIGADO



Juan Rafael Botera
Administrador

(4) 2310401

10-05-2013



NOTARÍA SEGUNDA DE CHÍA

PEDRO LEÓN CABARCAS SANTOYA

NOTARIO

NIT. 9087566-3 - IVA Régimen Común - Actividad económica 741 00756

CALLE 12 # 13-13 - PBX: 8615983 - FAX: 8633290

notaria2dechia@hotmail.com

CERTIFICADO DE RETENCIÓN EN LA FUENTE No. 001802

(Ley 55 de 1.985)

AÑO GRAVABLE 2013

10 MAYO 2013

Fecha de expedición: 10/mayo/2013
Documento: ESCRITURA número: 00756 del: 10/mayo/2013
Acto o contrato: 0125 - VENTA
Dirección inmueble: APTO 104 Y PQ 8 DEL EDIFICIO TORRES AQUA UBICADO EN LA CL 1 SUR NO. 5A - 70
Matrícula inmueble: INMOBILIARIA - 50N-20647243 Y 50N-20647303
Base de la retención: \$ 173,000,000
Valor de la retención: \$ 1,730,000
Valor de la exención: \$ 0 (año adquisición: 2013; factor: 0.00, para 00 años)
Valor total retenido: \$ 1,730,000

RETENCIÓN EN LA FUENTE EFECTUADA A:

NOMBRE, DIRECCIÓN Y TELÉFONO	IDENTIFICACIÓN	% PARTIC	VALOR RETENCIÓN
LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS	CC 24334688	50.0000	\$ 865,000
		Menos exención:	\$ 0
		VALOR TOTAL RETENIDO:	\$ 865,000
DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS	CC 80727761	50.0000	\$ 865,000
		Menos exención:	\$ 0
		VALOR TOTAL RETENIDO:	\$ 865,000

ENTREGADO POR

RECIBIDO POR

EL VALOR TOTAL RETENIDO FUE CONSIGNADO EN LA CIUDAD DE CHÍA

Facturación por computador, SISTEMA NOTARIAL, Reg.DNDA: 3008451, V. 05.18.01, Instalada en un único servidor - NOTARÍA SEGUNDA DE CHÍA

CANCELADO
NOTARÍA SEGUNDA DE CHÍA

WIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

PC009285503

06-05-21 PC009285503

9ZJ3Q28BIP

THOMAS GREG & SONS.

ART.8 PAR.4 LEY 1579 / 2012

MATRICULA INMOBILIARIA		50N-20647243	CODIGO CATASTRAL
MATRICULA INMOBILIARIA		50N-20647303	CODIGO CATASTRAL
UBICACIÓN DEL PREDIO		MUNICIPIO	VEREDA
		CHIA	
URBANO	X	NOMBRE O DIRECCION: APARTAMENTO 104, PARQUEADERO 8 Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO 18 DEL EDIFICIO "TORRES AQUA- PROPIEDAD HORIZONTAL". UBICADO EN LA Calle 1ª SUR # 5A -70	
RURAL			

DOCUMENTO				
CLASE	NUMERO	FECHA	OFICINA DE ORIGEN	CIUDAD
ESCRITURA	756	10/05/2013	NOTARIA SEGUNDA DE CHIA	CHIA

[illegible]

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	NUMERO DE IDENTIFICACION
LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS	24,334,688
DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS	80,727,761
CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ	39,687,075

DIANA PATRICIA VARGAS ZAMBRANO
NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO ELECTORAL ENCARGADA





República de Colombia

10 MAYO 2013

000756



A002651437



DERECHOS NOTARIALES: \$ 669.533.00 ✓
RETENCIÓN EN LA FUENTE: \$ 1.730.000.00 ✓
IVA: \$ 107.125.00 ✓
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO: \$ 10.000.00 ✓
CUENTA ESPECIAL PARA EL NOTARIADO: \$ 10.000.00 ✓
DECRETO 188 DEL 12 DE FEBRERO DE 2013 DEL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO

LOS COMPARECIENTES:

ANA BARBARÁ SANTOS SÁNCHEZ

C.C.No. 38260401

HUELLA INDICE DERECHO

TELÉFONO: 8616392

DIRECCIÓN: Calle 19 No. 3-30 apt 92 Sta Clara

ESTADO CIVIL Casada

ACTIVIDAD ECONOMICA Hogar

RESOLUCION 033 /044/2007 UIAF

Obrando en nombre y representación de LAURA ANDREA CEBALLOS SANTOS y DIEGO ALEJANDRO SABOGAL ROJAS

CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ

C.C.No. 39689075

HUELLA INDICE DERECHO

TELÉFONO: 8612582

DIRECCIÓN: CALE 1 SUR #5A-70 APTO 104

ESTADO CIVIL SOLTERA

ACTIVIDAD ECONOMICA INDEPENDIENTE

RESOLUCION 033 /044/2007 UIAF

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

mm-10-05-2013 4:21 pm

mm-10-05-2013 4:21 pm

mm-12-2012 100626294PCBPF8

Pf

LUIS ALEXANDER ARIAS BETANCOURT
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA (E)

PC009285506

06-05-21 PC009285506

HZBT3L4SDO
THOMAS GREG & SONS

[Signature]
 DIANA PATRICIA VARGAS ZAMBRANO

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE CHIA CUNDINAMARCA E.



RAD 837 LMM

NOTARIA 2° DEL CIRCULO DE CHIA CUNDINAMARCA

Es fiel y ~~VERDADERA~~ *(4)* Copia de la escritura publica
 número ~~756~~ de fecha ~~10~~ de ~~MAY~~ de ~~2013~~ tomada
 de su original la que expide y autorizo en ~~10~~ hojas utiles son
 Destino a ~~INTERESADO~~
 Dada en chia (Cund.) A los ~~3~~ dias de ~~May~~ de ~~2021~~
 Decreto 1534 de 1989

[Signature]
 29 MAYO 2021



A - Si se trata de una escritura de compraventa, hipoteca, dación en pago o de otro tipo de contrato que implique transferencia de un inmueble, y si éste pertenece a Chía, el primer paso es registrar su escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte: Calle 74 N° 13 - 40 Teléfono: 345 05 00.

B- Las escrituras de constitución de hipotecas y patrimonio inembargable de familia tienen un término de 90 días hábiles para su registro, vencido dicho término no es viable su inscripción y tendrá que repetir el instrumento.

C- En los demás casos hay término de 2 meses para su registro, vencido éste se procederá su registro previo el pago de una sanción pecuniaria equivalente a la tasa de interés establecida por la ley.

En la transferencia de inmuebles, gravámenes, limitaciones de dominio, para poder firmar las escrituras es indispensable, entre otros los siguientes documentos: Comprobante Fiscal que acredite el pago de Impuesto Predial del inmueble objeto del contrato (declaración de autoavaluo o paz y salvo Municipal) y paz y salvo de valorización, para aquellos predios ubicados en Municipios y Departamentos donde este establecida tal contribución.

Si la escritura corresponde a constitución de sociedades comerciales, reforma de estatutos, debe ser registrada en la Cámara de Comercio del domicilio de la sociedad. En Bogotá D.C. existen varias sedes: Centro, Norte, Soacha, Cazuca y Feria Internacional.

Toda escritura aclaratoria genera nuevos derechos.

Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.	Zona Centro:	Calle 26 No. 13-49 Int.101 - Tel.: 286 01 69
	Zona Norte:	Calle 74 No. 13-40 - Tel.: 345 0500
	Zona Sur:	Autop. Sur (Diag. 44 S No. 50-61/71) Tel.: 238 37 80 - 238 38 61

Cámara de Comercio de Bogotá D.C.	Centro:	Carrera 9 No. 16-21 - Tel.: 334 7900
	Norte:	Carrera 15 No. 93A-10 - Tel.: 610 9988
	Feria Exposición	Carrera 40 No. 22 C-67 - Tel.: 337 73 09
	Restrepo:	Calle 15 Sur No. 19-37 - Tel.: 239 07 89
	Soacha - Cazucá	Aut. Sur 7 No. 12-92 - Tel.: 776 3525

Tesorería Distrital: Instituto Geográfico Agustín Codazzi	Carrera 30 No. 24-90 - Tel.: 269 67 11 - 269 6518
	Carrera 30 No. 48-51 - Tel.: 368 36 66 - 212 67 00

Superintendencia de Notariado y Registro:	Calle 26 No. 13-49 Interior 201 - Tel.: 281 18 77
---	---

Superintendencia de Sociedades	CAN Av. El Dorado No. 46-80 - Tel.: 222 05 66
--------------------------------	---

IDU	Calle 22 No. 6-27 - Tel.: 281 4800 - 336 77 00
-----	--



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210607339343732306

Nro Matrícula: 50N-20647243

Pagina 1 TURNO: 2021-292441

Impreso el 7 de Junio de 2021 a las 02:03:10 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 08-07-2011 RADICACIÓN: 2011-51279 CON: ESCRITURA DE: 01-07-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1118 de fecha 30-06-2011 en NOTARIA 2 de CHIA APARTAMENTO 104 con area de 64.00M2 con coeficiente de 6.51% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 1842 DEL 13-10-2011 NOTARIA 2 DE CHIA DE ACLARACION AL REGLAMENTO DE P.H., EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 1.504%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCCIONES AQUA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA GMC LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 465 DEL 25-05-2010 NOTARIA 1 DE CHIA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A. BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. -ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS, MEDIANTE ESCRITURA 3362 DEL 30-07-2004 NOTARIA 31 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO COMO AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA POR DACION EN PAGO DE MERCANTIL DE INMUEBLES LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 3632 DEL 27-10-1997 NOTARIA 50 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BORRERO OCHOA OSCAR ARMANDO Y DE SANVICENTE ARANGO MAURICIO, MEDIANTE ESCRITURA 5682 DEL 29-12-1994 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR PERMUTA PARTE RESTANTE DE SALAZAR DE SANCHEZ BARBARA POR ESCRITURA 5132 DEL 30-12-1993 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ARBOLEDA DE TRUJILLO ANA MEDIANTE ESCRITURA 8163 DEL 05-12-1961 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 50N-164270.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1 SUR 5A-70 APARTAMENTO 104 "TORRES AQUA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 164270

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-03-2011 Radicación: 2011-16962

Doc: ESCRITURA 261 del 16-02-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$225,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-07-2011 Radicación: 2011-51279



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210607339343732306

Nro Matrícula: 50N-20647243

Pagina 2 TURNO: 2021-292441

Impreso el 7 de Junio de 2021 a las 02:03:10 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1118 del 30-06-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-81926

Doc: ESCRITURA 1628 del 13-09-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SUS ARTICULOS 6,10,82,83 Y 84, COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE DE ENERGIA A FAVOR DE CODENSA S.A. ESP.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO TORRES AQUA -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2011 Radicación: 2011-83666

Doc: ESCRITURA 1842 del 13-10-2011 NOTARIA 2 de CHIA CUND

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCT.1118 DE 30-06-2011 NOT.2 CHIA, EN CORREGIR Y SUSTITUIR LOS ARTS.6,9,10 Y 19.SIENDO DIRECCION:CALLE PRIMERA SUR NO.5A-70.Y FIJAN COEFICIENTES COPROPIEDAD DEFINITIVOS DE LOS 60 APARTAMENTOS Y 60 PARQUEADEROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: TORRES AQUA P.H.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 19-01-2012 Radicación: 2012-4143

Doc: ESCRITURA 2292 del 17-12-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$153,189,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO CON USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956

A: CEBALLOS SANTOS LAURA ANDREA

CC# 24334688 X

A: SABOGAL ROJAS DIEGO ALEJANDRO

CC# 80727761 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 19-01-2012 Radicación: 2012-4143

Doc: ESCRITURA 2292 del 17-12-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CEBALLOS SANTOS LAURA ANDREA

CC# 24334688 X

DE: SABOGAL ROJAS DIEGO ALEJANDRO

CC# 80727761 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-01-2012 Radicación: 2012-4143



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210607339343732306

Nro Matrícula: 50N-20647243

Pagina 3 TURNO: 2021-292441

Impreso el 7 de Junio de 2021 a las 02:03:10 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 2292 del 17-12-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$4,061,250

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL DE HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 19-01-2012 Radicación: 2012-4143

Doc: ESCRITURA 2292 del 17-12-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CEBALLOS SANTOS LAURA ANDREA

CC# 24334688 X

A: SABOGAL ROJAS DIEGO ALEJANDRO

CC# 80727761 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 19-07-2012 Radicación: 2012-55277

Doc: ESCRITURA 840 del 25-05-2012 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1118 30-06-2011 NOT.2 CHIA EN CUANTO ELIMINAR PARQ.47 MI. 50N-20647349 MODIF.ZONA PARQ.VISIT.SE CREA PARQ.61 Y ZONA COM.SZC 45 MODIF.LINDEROS Y COEFI.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: TORRES AQUA P.H.

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-04-2013 Radicación: 2013-26908

Doc: ESCRITURA 3763 del 02-04-2013 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$91,913,400

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA.ESTE Y OTRO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: CEBALLOS SANTOS LAURA ANDREA

CC# 24334688

A: SABOGAL ROJAS DIEGO ALEJANDRO

CC# 80727761

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-9761

Fecha: 08-09-2011



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210607339343732306

Nro Matrícula: 50N-20647243

Pagina 4 TURNO: 2021-292441

Impreso el 7 de Junio de 2021 a las 02:03:10 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

TIPO DE PREDIO Y CIUDAD DE LA NOTARIA CORREGIDO SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70 ECL.C2011-9761

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2011-9620 Fecha: 28-09-2011

DIRECCION CORREGIDA SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL. C2011-9620

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-9761 Fecha: 08-09-2011

SECCION DOCUMENTO QUE SE REGISTRA CIUDAD CORREGIDA SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL. C2011-9761

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-292441

FECHA: 07-06-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: MIL CIENTO
DIECIOCHO (1.118)-----
FECHA: JUNIO TREINTA (30) DE DOS MIL ONCE
(2.011).-----
OTORGADA EN LA NOTARÍA SEGUNDA (2ª) DE CHÍA
CUNDINAMARCA.-----

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

FORMATO DE CALIFICACIÓN.-----

CODIGO NOTARIAL: 25175002.-----

MATRICULA INMOBILIARIA:-----50N-164270✓

CEDULA CATASTRAL:-----01-00-0108-0001-000

NOMBRE O DIRECCIÓN: LOTE DE TERRENO, UBICADO EN LA CALLE
PRIMERA SUR (1ª SUR) NÚMERO CINCO A SETENTA (5A - 70) DEL
MUNICIPIO DE CHÍA DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA.-----

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()-----

CODIGO NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO-----VALOR

0317 CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACIÓN:

CONSTRUCCIONES AQUA S.A.-----NIT. 900341695-6✓

Representada Por: MIGUEL ANGEL CORREDOR LOPEZ-----C.C. No.2.992.636✓

En el Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca; República de
Colombia, a los treinta (30) días del mes de Junio de dos mil once (2.011)✓
en el despacho del Notario Segundo (2º) de este círculo, cuyo Notario titular es
el Doctor PEDRO LEON CABARCAS SANTOYA, se otorgó la presente
escritura pública que se consignó en los siguientes términos:-----

COMPARECENCIA: Compareció Con Minuta Escrita: MIGUEL ANGEL
CORREDOR LOPEZ, mayor de edad, residente en el Municipio de Chía,
Departamento de Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía
número 2.992.636 expedida en Chía, de estado civil casado, con sociedad
conyugal vigente, quien obra en su condición de Gerente y Representante Legal
se la sociedad denominada, CONSTRUCCIONES AQUA S.A. Identificada con
NIT número 900.341.695-6, entidad constituida por escritura pública número
noventa y cuatro (94) de fecha treinta (30) de Enero del año dos mil diez (2010)✓
otorgada en la Notaría Segunda (2ª) del Círculo de Chía, con Matrícula✓
01965080 de la Cámara de Comercio de Bogotá, todo lo cual acredita con el
Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la cámara de
Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza con la presente escritura
pública y manifestó:-----

A) Que la sociedad **CONSTRUCCIONES AQUA S.A.**, es propietaria del siguiente predio:-----

Lote de terreno, según título de adquisición con un área aproximada de dos mil ochocientos metros cuadrados (2.800,00 mts²), y según levantamiento topográfico de dos mil setecientos ochenta metros cuadrados (2.780 mts²), siendo esta última la medida real, ubicado en el Municipio de Chía, Departamento de Cundinamarca con número de matrícula inmobiliaria 50N-164270 y con cedula catastral números 01-00-0108-0001-000, se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos según título de adquisición: ----

POR EL NORTE: En una extensión aproximada de cincuenta y dos metros (52.00 Mts), con parque Municipal de la urbanización El Cedro. -----

POR EL SUR: En una extensión aproximada de cincuenta y dos metros (52.00 Mts), con vía pública calle Primera Sur (1 Sur). -----

POR EL ORIENTE: En una extensión aproximada de cincuenta y cuatro metros con diez centímetros (54.10 Mts), con predio de propiedad de Juan Velásquez.

Y POR EL OCCIDENTE: En una extensión aproximada de cincuenta y cuatro metros (54.00 Mts), con predio de propiedad de Juan Lineros. -----

B) Que **CONSTRUCCIONES AQUA S.A.** adquirió este predio por compra a **CONSTRUCTORA GMC LTDA**, según escritura pública número cuatrocientos sesenta y cinco (465) de fecha veinticinco (25) de mayo del año dos mil diez (2.010), otorgada en la Notaría Primera de Chía, (Cundinamarca). -----

C) Que el compareciente ha decidido desarrollar en este predio atrás alinderado, un proyecto urbanístico y de vivienda que se denominará "**TORRES AQUA P.H.**", que consta de **SESENTA (60) APARTAMENTOS O UNIDADES PRIVADAS Y SESENTA (60) PARQUEADEROS O GARAJES**, las que se someterán al régimen de propiedad horizontal mediante esta escritura, así: ----

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL, "TORRES AQUA P.H." ----

ARTICULO 1. PERSONA JURÍDICA: La Propiedad Horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal (Art. 32, ley 675 de 2.001). -----

ARTICULO 2. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal es considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes. (Parágrafo Art. 32, ley 675 de



hasta llegar al punto s-325 lindando con depósito 16, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 1.91 Mts hasta llegar al punto s-324 lindando con parqueadero 06 y cierra. _____

15.6.47) DEPÓSITO DIECINUEVE (19): Con altura libre de dos metros con sesenta centímetros (2.60 mts). Con un área privada de aproximadamente 3.06 Mts², y esta

alinderado así: _____

Partiendo del punto s-332, eje de muros, en dirección norte y en una distancia aproximada de 1.93 Mts hasta llegar al punto s-331 lindando con depósito 18, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 1.87 Mts hasta llegar al punto s-334 lindando con muro común de la copropiedad, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 1.93 Mts hasta llegar al punto s-333 lindando con depósito 20, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 1.87 Mts hasta llegar al punto s-109 lindando con parqueaderos 08 y 09 y cierra. _____

15.6.48) DEPÓSITO CINCUENTA Y TRES (53): Con altura libre de dos metros con sesenta centímetros (2.60 mts). Con un área privada de aproximadamente 2.33 Mts², y esta alinderado así: _____

Partiendo del punto s-450, eje de muros, en dirección norte y en una distancia aproximada de 1.63 Mts hasta llegar al punto s-451 lindando con muro común de la copropiedad, gira en dirección occidente en una distancia aproximada de 1.72 Mts hasta llegar al punto s-452 lindando con depósito 54, gira en dirección sur en una distancia aproximada de 1.63 Mts hasta llegar al punto s-449 lindando con parqueadero 43, gira en dirección oriente en una distancia aproximada de 1.72 Mts hasta llegar al punto s-450 lindando con depósito 52 y cierra. _____

ARTICULO 16. DESTINACIÓN, USO Y GOCE DE TODOS LOS BIENES COMUNES: Están determinados por su propia naturaleza y ubicación por lo dispuesto en este reglamento y por las decisiones tomadas por los órganos de administración de la copropiedad, de acuerdo a sus respectivas atribuciones y para el efecto del consejo de administración y el administrador dictaran las directrices o reglamento que sea necesarios. _____

TITULO IV

CAPITULO I.

ABLA DE AREAS PRIVADAS Y COMUNES DE USO EXCLUSIVO, POR UNIDAD.

ARTÍCULO 17. Establece la siguiente tabla de áreas privadas y comunes por

interior con base en las cuales se determinan los coeficientes y porcentajes de cada unidad de dominio privado, aclarando que el proyecto se desarrollara en dos etapas. LA PRIMERA de veinte (20) apartamentos o interiores (torre 1), y la SEGUNDA de cuarenta (40) apartamentos o interiores. Se hará una tabla de áreas privadas para la primera etapa, el que regirá mientras el propietario inicial no incorpore la segunda etapa. Una vez incorporada la segunda etapa, regirá el cuadro de coeficientes definitivo para los sesenta (60) apartamentos o interiores:

CUADRO DE AREAS

AREA INICIAL DEL PREDIO	2.780,00	Mts2
-------------------------	----------	------

A. AREA TOTAL CONSTRUIDA

AREA CONSTRUIDA SOTANÓS

APARTAMENTOS O INTERIORES

TOTAL	
1.565,93	Mts2
3.723,50	Mts2
TOTAL	5.289,45 Mts2

B. EQUIPAMIENTO COMUNAL

SALÓN COMUNAL

AREA CONSTRUIDA PORTERIA

AREA CONSTRUIDA CIRCULACION EDIFICIO

TOTAL	
136,27	Mts2
22,01	Mts2
606,23	Mts2
TOTAL	764,51 Mts2

AREA TOTAL CONSTRUIDA EN EL PROYECTO

6.053,97 Mts2

ARTÍCULO 18. Las unidades de dominio privado que conforman la copropiedad que se denominará "TORRES AQUA P.H." se consideran como cuerpo cierto no obstante las áreas y medidas determinadas en este reglamento y así se entregaran en todo acto de enajenación o traspaso de dominio.

TITULO V

COEFICIENTES Y CUOTAS DE PARTICIPACION

CAPITULO I.- PARTICIPACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTICULO 19. Se establecen los siguientes porcentajes de participación para cada unidad de dominio privado de acuerdo a su localización, áreas construidas y al uso que racionalmente va a tener cada unidad de los servicios y bienes comunes.

PARAGRAFO PRIMERO: Este cuadro regirá desde el momento de la protocolización DE ESTE REGLAMENTO y hasta tanto el propietario inicial incorpore la segunda etapa. La columna denominada UNIDAD PRIVADA indica las veinte (20) apartamentos o unidades que integran la primera etapa que son los de la torre uno y son: 109, 110, 111, 112, 209, 210, 211, 212, 309, 310, 311, 312, 409, 410, 411, 412, 509, 510, 511 y 512.



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA
PÚBLICA, NÚMERO: MIL CIENTO DIECIOCHO (1.118)
DE FECHA: JUNIO TREINTA (30) DE DOS MIL ONCE
(2.011)

OTORGADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL
CIRCULO DE CHÍA CUNDINAMARCA.

COEFICIENTES DE LA PRIMERA ETAPA

APARTAMENTO			TERRAZA	PARQUEADERO		TOTAL AREA PRIVADA M2	%
Q	UNIDAD PRIVADA	AREA M2	AREA M2	No.	AREA M2		
1	109	47,00	2,72	53	11,50	61,22	3,957
2	110	72,00	6,56	5	14,37	92,93	6,007
3	111	72,00	6,56	24	11,22	89,78	5,803
4	112	47,00	2,72	54	11,50	61,22	3,957
5	209	47,00	2,72	57	11,50	61,22	3,957
6	210	72,00	6,56	37	10,75	89,31	5,773
7	211	72,00	6,56	38	13,89	92,45	5,976
8	212	47,00	2,72	58	11,50	61,22	3,957
9	309	47,00	2,72	59	11,50	61,22	3,957
10	310	72,00	6,56	19	17,55	96,11	6,212
11	311	72,00	6,56	20	16,48	95,04	6,143
12	312	47,00	2,72	34	11,34	61,06	3,947
13	409	47,00	2,72	29	11,36	61,08	3,948
14	410	72,00	6,56	45	16,32	94,88	6,133
15	411	72,00	6,56	46	13,16	91,72	5,928
16	412	47,00	2,72	30	13,33	63,05	4,075
17	509	47,00	2,72	32	11,34	61,06	3,947
18	510	72,00	6,56	39	17,37	95,93	6,201
19	511	72,00	6,56	40	13,89	92,45	5,976
20	512	47,00	2,72	42	14,45	64,17	4,148
TOTALES		1.190,00	92,80		264,32	1.547,12	100,00

PARAGRAFO SEGUNDO: PROCEDIMIENTO PARA LA INCORPORACION
DE LA SEGUNDA ETAPA:

a) De conformidad con la aprobación de P.H. 030/11 de MOD UN -008/05 Y ON-

174/10 fecha 29 de Junio de 2011 y el plano de Propiedad Horizontal debidamente aprobados por la Gerencia para La Planeación y Evaluación Integral de la Alcaldía de Chía, que se protocolizan con este instrumento, el proyecto "TORRES AQUA P.H." se desarrollara en dos etapas. La primera de veinte (20) apartamentos o interiores que conforman la torre uno y la segunda de cuarenta (40) apartamentos o interiores que conforman la torre dos. Desde ahora se deja constancia que AMBAS ETAPAS podrán disfrutar de todos los bienes y servicios que le permiten a los copropietarios de cualquier etapa, así como de los bienes comunes y del equipamiento que la conforman, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del artículo 7 de la ley 675 de 2001. —

b) CONSTRUCCIONES AQUA S.A., como propietario inicial, podrá decidir con exclusividad, sin necesitar autorizaciones de los copropietarios de las unidades de la primera etapa ni de terceros, sobre la incorporación de la nueva etapa. Se reserva el derecho a decidir la fecha para iniciar la construcción de la segunda etapa, si es que opta unilateralmente por construirla, pudiendo decidir que no se desarrollará. —

c) El diseño, construcción y forma de integración física y jurídica de la segunda etapa será de conformidad con las aprobaciones impartidas por la oficina de planeación de Chía, o de sus reformas debidamente aprobadas por la autoridad competente. —

d) CONSTRUCCIONES AQUA S.A., Como propietario inicial tendrá la facultad para integrar al reglamento la segunda etapa, aclarando, que desde ahora se deja expreso en el PARÁGRAFO TERCERO de esta cláusula, el cuadro de áreas que integra la segunda etapa. También quedan definidas todas las zonas comunes de ambas etapas, por lo que no se requerirá otorgar una nueva escritura para integrar la siguiente etapa. Una vez integrada la segunda etapa regirá el cuadro definitivo de coeficientes que obra en el PARÁGRAFO TERCERO de esta misma cláusula. —

e) Para que se entienda integrada la segunda etapa y se inicie el cobro de las cuotas de administración según el cuadro de coeficientes definitivos que obra en el parágrafo tercero de esta misma cláusula, bastara con que CONSTRUCCIONES AQUA S.A. otorgue la escritura de venta o enajenación a cualquier título de una cualquiera de las unidades privadas que conforman la segunda etapa. Ese día en que se escribure el primer apartamento de la segunda etapa empieza a regir el cuadro de coeficientes definitivos ya aludido. Para efectos de evitar problemas en la liquidación de las cuotas de administración en el primer cobro con los coeficientes del cuadro de coeficientes definitivos, se decide desde ahora que si la fecha del otorgamiento de la primer escritura es de la primer quincena del mes, incluido el día 15 del respectivo



mes, el cuadro se aplicara para todo el mes, pero si la escrituración se sucede en la segunda quincena el cuadro se empezará a aplicar en el mes siguiente.

f) Durante la construcción y/o ventas de la primera o de la segunda etapa, el propietario inicial tendrá completa libertad para ingresar al conjunto sus obreros, funcionarios, clientes interesados en la compra, y en general todo el personal que se requiera para elaborar los estudios, cálculos, proyectos, ventas, etc., a que haya lugar, Todo esto se hará de forma tal que le ocasione a los copropietarios que ya habiten en el conjunto de la etapa o etapas ya construidas la menor incomodidad posible. - _____

g) El propietario inicial bajo su responsabilidad podrá designar en cualquier persona (natural o jurídica) que estime conveniente las labores a que se refiere esta cláusula. _____

PARAGRAFO TERCERO: Este cuadro regirá desde el momento en que el propietario inicial otorgue la escritura de enajenación de algún apartamento o unidad de la segunda etapa, en los términos y oportunidades indicadas en el parágrafo segundo de esta misma cláusula. La columna denominada UNIDAD PRIVADA indica los cuarenta (40) apartamentos o unidades que integran la segunda etapa que son los de la torre dos y son: 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507 y 508. _____

COEFICIENTES DEFINITIVOS (PARA LAS DOS ESTAPAS)

Q	APARTAMENTO		TERRAZA	PARQUEADERO		TOTAL AREA PRIVADA M2	%
	UNIDAD PRIVADA	AREA M2	AREA M2	No.	AREA M2		
1	101	47,00	2,72	51	11,50	61,22	1,306
2	102	72,00	6,93	3	13,81	92,74	1,979
3	103	72,00	6,93	4	15,22	94,15	2,009
4	104	64,00	6,51	8	14,10	84,61	1,805
5	105	64,00	6,51	21	9,90	80,41	1,716
6	106	60,00	3,23	15	13,81	77,04	1,644
7	107	60,00	3,23	14	14,10	77,33	1,650
8	108	47,00	2,72	52	11,50	61,22	1,306
9	109	47,00	2,72	53	11,50	61,22	1,306
10	110	72,00	6,56	5	14,37	92,93	1,983
11	111	72,00	6,56	24	11,22	89,78	1,915
12	112	47,00	2,72	54	11,50	61,22	1,306
13	201	47,00	2,72	55	11,50	61,22	1,306
14	202	72,00	4,51	18	11,25	87,76	1,872
15	203	72,00	4,51	26	12,22	88,73	1,893
16	204	64,00	3,97	22	11,90	79,87	1,704
17	205	64,00	3,97	23	16,56	84,53	1,803
18	206	60,00	7,72	13	14,10	81,82	1,746
19	207	60,00	7,72	12	13,46	81,18	1,732
20	208	47,00	2,72	56	11,50	61,22	1,306

21	209	47,00	2,72	57	11,50	61,22	1,306
22	210	72,00	6,56	37	10,75	89,31	1,905
23	211	72,00	6,56	38	13,89	92,45	1,972
24	212	47,00	2,72	58	11,50	61,22	1,306
25	301	47,00	2,72	33	11,34	61,06	1,303
26	302	72,00	4,51	17	11,08	87,59	1,869
27	303	72,00	4,51	25	12,22	88,73	1,893
28	304	64,00	3,97	27	11,34	79,31	1,692
29	305	64,00	3,97	28	11,34	79,31	1,692
30	306	60,00	7,72	11	14,52	82,24	1,755
31	307	60,00	7,72	10	14,62	82,34	1,757
32	308	47,00	2,72	60	11,50	61,22	1,306
33	309	47,00	2,72	59	11,50	61,22	1,306
34	310	72,00	6,56	19	17,55	96,11	2,050
35	311	72,00	6,56	20	16,48	95,04	2,028
36	312	47,00	2,72	34	11,34	61,06	1,303
37	401	47,00	2,72	35	11,38	61,10	1,304
38	402	72,00	4,51	49	14,46	90,97	1,941
39	403	72,00	4,51	50	14,46	90,97	1,941
40	404	64,00	3,97	1	12,31	80,28	1,713
41	405	64,00	3,97	2	14,10	82,07	1,751
42	406	60,00	7,72	9	13,46	81,18	1,732
43	407	60,00	7,72	16	13,92	81,64	1,742
44	408	47,00	2,72	36	11,53	61,25	1,307
45	409	47,00	2,72	29	11,36	61,08	1,303
46	410	72,00	6,56	45	16,32	94,88	2,024
47	411	72,00	6,56	46	13,16	91,72	1,957
48	412	47,00	2,72	30	13,33	63,05	1,345
49	501	47,00	2,72	41	12,53	62,25	1,328
50	502	72,00	4,51	47	13,28	89,79	1,916
51	503	72,00	4,51	48	13,40	89,91	1,918
52	504	64,00	3,97	43	14,56	82,53	1,761
53	505	64,00	3,97	44	16,91	84,88	1,811
54	506	60,00	7,72	6	13,80	81,52	1,739
55	507	60,00	7,72	7	14,10	81,82	1,746
56	508	47,00	2,72	31	11,34	61,06	1,303
57	509	47,00	2,72	32	11,34	61,06	1,303
58	510	72,00	6,56	39	17,37	95,93	2,047
59	511	72,00	6,56	40	13,89	92,45	1,972
60	512	47,00	2,72	42	14,45	64,17	1,369

TOTALES	3.620,00	282,94	784,25	4.687,19	100,00
---------	----------	--------	--------	----------	--------

Los porcentajes aquí establecidos, además de cuantificar los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto, definen su participación en la asamblea de copropietarios y la proporción con que cada uno de ellos contribuirá en las expensas comunes del conjunto.

PARAGRAFO CUARTO: De conformidad con lo dispuesto por el Art. 28 de la ley 675, La asamblea general podrá modificar estos coeficientes de copropiedad del Conjunto, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad del conjunto en los siguientes casos:

A) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

B) Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se



anexen al mismo.

- C) Cuando se extinga la propiedad Horizontal en relación con una parte del Conjunto, y. —
- D) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. —

PARAGRAFO QUINTO: De conformidad el Artículo 26 de la ley 675 de 2.001, se aclara que este coeficiente se calculo con base en el área privada construida de cada unidad particular con respecto al área total privada de la copropiedad. —

TITULO VI.- DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS

CAPITULO I.- DERECHO DE DISPOSICION SOBRE LAS PROPIEDADES SEPARADAS.

ARTICULO 20. Cada propietario podrá disponer de su propiedad separada como verdadero dueño que es de la misma, con todas las facultades que las leyes civiles otorgan a los titulares del derecho de dominio sobre un bien singular y sin otras limitaciones que las impuestas por la ley o por el presente reglamento. De conformidad con lo establecido por el parágrafo cuarto del Artículo quinto capítulo segundo de la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal ni en sus reformas no se podrán establecer normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de los mismos a cualquier título. —

ARTICULO 21. Cada propietario podrá, por consiguiente, vender, permutar, gravar, constituir en fideicomiso, separar el usufructo de la nueva propiedad, constituir en patrimonio familiar su propiedad separada, pero no podrá fraccionarla o dividirla materialmente sin la autorización de las autoridades competentes y de la asamblea de copropietarios del conjunto residencial. Tampoco podrá separar la propiedad que se tiene en común y proindiviso sobre los bienes comunes, de la propiedad sobre el bien de dominio privado, es decir no se podrá disponer de una sin la otra. —

ARTICULO 22. Como el derecho de dominio sobre cada propiedad separada es inseparable del derecho proporcional de copropiedad en los bienes comunes, todos los actos o contratos que se relacionen con el dominio de uso y goce de una propiedad separada, comprende inseparablemente el derecho proporcional de dominio y los respectivos derechos de utilización y goce sobre la propiedad común. —

CAPITULO II.- DERECHOS DE UTILIZACION Y GOCE

ARTICULO 23. Cada propietario, o quien represente sus derechos o los

sustituya, usara la respectiva propiedad separada tan solo para la destinación prevista en el presente reglamento y no podrá ejecutar dentro de la misma actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios a cualquier título o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética o buen nombre del conjunto. —

ARTICULO 24. Cada propietario, o quien represente sus derechos o los sustituya, podrá usar de los bienes comunes en la forma y con las limitaciones y prohibiciones que en forma general están contenidas en el presente reglamento y de conformidad con las reglamentaciones especiales y precisas que establezcan los componentes órganos de administración de la copropiedad. —

ARTICULO 25. Cada propietario, o quien represente sus derechos o los sustituya, podrá ceder la tenencia de su respectiva propiedad a cualquier título, lucrativo o no; pero el tenedor tendrá los mismos derechos y estará sujeto a las mismas obligaciones y prohibiciones que el propietario cedente de la tenencia en cuanto a la utilización y goce tanto de la propiedad separada como de los bienes comunes. —

CAPITULO III.

DERECHOS RELATIVOS A LA ADMINISTRACION Y GOBIERNO DE LA COPROPIEDAD.

ARTICULO 26. Cada propietario, o quien represente sus derechos o los sustituya, que tenga sus títulos de propiedad y que esté debidamente acreditado ante el órgano competente de la copropiedad, tendrá derecho a participar con voz y voto en las reuniones de copropietarios y asumir la administración de la copropiedad o las demás responsabilidades que se relacionan con el gobierno de esta, Art. 37 ley. 675/01. —

PARAGRAFO: De conformidad con la ley 675 Art. 37 para tener el derecho a voz y voto en la asamblea general, sin importar que no esté el propietario al día en todas sus obligaciones pecuniarias con el conjunto residencial. —

ARTICULO 27. Cada propietario, o quien represente sus derechos o los sustituya, tendrá derecho a que su voto sea computado de acuerdo con la cuota de proporcionalidad atribuida en el presente reglamento a la propiedad de que sea dueño, cuando ello fuera necesario. —

TITULO VII. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

CAPITULO I.

OBLIGACIONES RELATIVAS A LA CONSERVACION Y SEGURIDAD DEL INMUEBLE.

ARTICULO 28. Los gastos relativos a la conservación de cada propiedad separada correrán a cargo exclusiva del respectivo propietario. Si por no realizar o sufragar oportunamente los gastos que demanden la conservación de su



respectiva propiedad, disminuye el valor del Conjunto, se ocasionaré persistentes o graves molestias o daños o se expusieran a peligros la seguridad de los bienes o la persona de los demás propietarios o usuarios, el infractor responderá de todo perjuicio, íntegramente.

ARTICULO 29. Para los gastos relativos a la conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, deberán contribuir cada propietario de acuerdo con la cuota de proporcionalidad establecida en el presente reglamento y en concordancia con los artículos 25 y 29 de la ley 675 del 2001. —

ARTICULO 30. Cada propietario deberá contribuir a la reconstrucción o reparación de los bienes comunes en la proporción establecida en el presente reglamento. Si las obras o edificaciones comunes se destruyeren o deteriorasen en una proporción inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial y correrá a su cargo exclusivo la reconstrucción o reparación de su respectiva unidad de dominio privado. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al 75% del conjunto, la asamblea general de propietarios decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. —

CAPITULO II.- CONTRIBUCIONES

ARTICULO 31. Cada propietario estará obligado a contribuir en la proporción que le corresponda de acuerdo con la cuota de proporcionalidad establecida en este reglamento, para los seguros de incendio, así como para los demás expensas corrientes que sea necesarios para la seguridad, y conservación, mantenimiento, administración, impuestos especiales si a ello hubiere lugar, etc. que no alcancen a ser cubiertas por las rentas de copropiedad. El monto total de las contribuciones será el señalado por la asamblea general de propietarios. —

ARTICULO 32. Las contribuciones a las que están obligados los copropietarios y lo convenidos por ellos mismos con las formalidades previstas en el presente reglamento, serán exigibles ejecutivamente. El título ejecutivo, de conformidad con la ley 675 en su Art. 48 será únicamente la certificación expedida por el administrador y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o la entidad que haga sus veces, sin ningún requisito ni procedimiento adicional. —

PARAGRAFO: Para efectos de la certificación de la deuda, y con el fin de evitar que dentro del cobro judicial se dé un fallo en contra del conjunto, el

Administrador solo la expedirá cuando esta conste en la contabilidad del conjunto, y siempre que el soporte de la misma conste en un acta aprobada. Y en cuanto a intereses se debe tener en cuenta que el Art. 30 de la ley 675/01 autorizó el cobro del equivalente a una y media vez el Interés Bancario Corriente que certifique la Superintendencia Bancaria, en ningún caso puede ser mayor, pero la asamblea puede fijar un interés menor a aquel. _____

CAPÍTULO III. RESPONSABILIDADES

ARTÍCULO 33. Los copropietarios o quienes representen sus derechos o los sustituyan, bien sea como simples usuarios de las propiedades separadas o de los bienes comunes del inmueble, se comprometen a resolver entre sí, en primer término, todas las diferencias que entre ellos surjan en relación con sus derechos de utilización y goce sobre las propiedades separadas o sobre los bienes comunes del inmueble. _____

ARTÍCULO 34. Las diferencias, en cuanto a la utilización o goce de las propiedades separadas o de los bienes comunes, que no sean resueltos mediante el procedimiento previsto en artículo anterior, o las diferencias que surjan entre los propietarios en cuanto a sus derechos como tales, o entre propietarios y/o tenedores, o entre estos y el Administrador será el establecido en el Art. 58 de la ley 675/01. _____

ARTÍCULO 35. Lo estipulado en los artículos anteriores en nada perjudican la facultad que tiene el administrador en la copropiedad de conformidad con la ley para acudir ante la autoridad competente, contra el propietario o usuario que perturbe la tranquilidad de los propietarios o usuarios o que comprometan la seguridad, solidez, salubridad o estética del conjunto. _____

TÍTULO VII.

PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS

CAPÍTULO I. _____

PROHIBICIONES GENERALES A LOS PROPIETARIOS Y USUARIOS DEL CONJUNTO. _____

ARTÍCULO 36. Prohíbese a los propietarios o usuarios del conjunto: _____

36.1) Obstruir las puertas, andenes, jardines, zonas de circulación y demás sitios que sirvan para la locomoción, de manera que se dificulte el cómodo paso, acceso o permanencia de los demás. _____

36.2) Usar habitualmente los lugares anteriormente citados como sitio de reuniones que contraríen la destinación u objeto de la zona incomodando a los demás. _____

36.3) Usar dichos sitios para almacenamiento y depósito de mercancías. _____

36.4) sostener en las paredes, pisos o techos comunes cargas o pesos excesivos; introducir maderas o hacer huecos en cavidades en los mismos o



ejecutar cualquier otro acto que atente contra la solidez del conjunto.

36.5) Producir ruidos o bullicio o conectar a alto volumen aparatos de radio o televisión y en general ejecutar acto que perturben la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios.

ARTÍCULO 37. A cada propietario le está expresamente

prohibido.

37.1) Introducir reformas que incidan en la conformación general de la copropiedad.

37.2) Destruir elementos estructurales como paredes o columnas que contribuyan al sostenimiento de las obras o construcción.

37.3) Colocar avisos exteriores de cualquier clase o naturaleza sin la previa autorización escrita del administrador general.

37.4) Almacenar o conservar sustancias húmedas o corrosivas que puedan vulnerar pisos, paredes o estructuras, o explosivos que pongan en peligro la integridad de las personas y la estabilidad del conjunto o elementos que produzcan malos olores o emanaciones peligrosas.

37.5) Montar y/o poner a funcionar maquinaria susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos.

37.6) Arrojar telas o materiales duros y no solubles, tierra, arena, etc. y en general todo lo que pueda obstruir las cañerías en desagües, lavamanos, inodoros y lavaplatos.

37.7) Tener en las unidades privadas animales peligrosos y/o mascotas que molesten o perjudiquen bienes o personas de las otras unidades. En el evento que normas posteriores o providencias de autoridades permitan tener esta clase de animales, de todos modos dentro de la copropiedad no será permitido tenerlos fuera de las unidades privadas, y debe tener las seguridades necesarias para que estos no puedan salir de ellas. Salvo los que sin ser peligrosos o molestos estén amarrados y sean conducidos por sus dueños o dependientes para trasladarlos a sitios fuera de la copropiedad. En este evento la persona que conduzca el animal deberá portar los elementos necesarios para recoger en forma inmediata los excrementos que pueda arrojar el animal en las zonas comunes. De no proceder a recogerlos, lo harán las personas encargadas del aseo, pero se le impondrá al propietario y/o tenedor del bien privado en forma solidaria, una multa equivalente a dos salarios legales mínimos diarios vigentes por cada vez que esto ocurra. De todos modos no se permite ninguna clase de animales en las zonas comunes, salvo el evento indicado

anteriormente. (Para ser conducidos fuera de El Conjunto residencial). Queda incorporada a este reglamento la Ley 746 de Julio 19 de 2002 por la cual se regula la tenencia y registro de animales potencialmente peligrosos.

37.8) Utilizar la ventanearia o los espacios exteriores privados para secar o aseolar ropas, tapetes o telas en general. —

37.9) Permitir la permanencia en las zonas comunes de personal con armas de fuego, así se trate de escoltas o personal de seguridad; si se permite su acceso, estas personas deberán permanecer dentro de la unidad privada del copropietario que autorice su ingreso. —

37.10) Producir ruidos que molesten la tranquilidad de los copropietarios. —

37.11) Ingresar vehículos de servicio público o vehículos de carga, o buses o busetas o camiones. Solo se permitirá el acceso de taxis cuando van a recoger a alguno de los residentes y solo por el tiempo necesario, que no podrá exceder de treinta minutos. En cuanto a vehículos de carga, solo se permitirá su acceso para trasteo de bienes o de materiales de construcción y estarán el tiempo apenas necesario para su descargue. —

37.12) Modificar las fachadas de las viviendas, ya que solo se permitirán las que se protocolizan en los planos con este reglamento. —

37.13) Parquear vehículos de más de dos toneladas de peso así sea en su parqueadero privado. —

37.14) Lavar las zonas comunes con manguera o agua excesiva. —

37.15) Sembrar cualquier clase de árbol en las zonas verdes comunes. —

37.16) Colocar a cualquier tipo carga excesiva sobre las placas de las zonas verdes ya que estas están diseñadas para una carga muerta de 300 kilos por mts² —

PARÁGRAFO:- Los gastos que originen la reparación causada por la contravención a lo dispuesto en el artículo precedente y en los estatutos serán de cargo del propietario o usuario que la ocasione. —

TITULO IX.

ADMINISTRACION GOBIERNO CONTROL.

CAPITULO I.- ORGANOS DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 38.

DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.- La dirección y administración de la persona jurídica "TORRES AQUA P.H." corresponderá a los siguientes órganos: (Art. 36 ley 675/01): —

38.1) La Asamblea General de Propietarios. —

38.2) El Consejo de Administración. —

38.3) El Administrador general. —

PARÁGRAFO: Existirá además un comité de convivencia cuyas funciones se



Indicarán más adelante.

CAPITULO II.**ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.**

ARTICULO 39. CONSTITUCIÓN. La asamblea general estará constituida por los todos los propietarios de las unidades separadas o por sus representantes o delegados debidamente constituidos, reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos y en este reglamento. La asamblea se reunirá por lo menos una vez al año dentro de los tres (03) meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, con el fin de examinar la situación de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la hará el Administrador con una antelación no menor a quince días calendario. Esta reunión se denomina ORDINARIA y se hará todos los años en la forma indicada.

PARÁGRAFO: Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de El Conjunto residencial, a la última dirección registrada por los mismos, que contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. (Par. 2 Art. 39 ley 675/01). Tratándose de asambleas extraordinarias, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Estas citaciones a reuniones EXTRAORDINARIAS (cuando no se trate de la ORDINARIA) se citarán por lo menos con cinco días calendario de anticipación.

ARTÍCULO 40. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada La asamblea general de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal en las instalaciones de El Conjunto residencial a las ocho (08) p.m. (Art. 40 ley 675).

ARTÍCULO 41. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción en los casos en que la ley o este reglamento exijan un quórum o mayoría superior, y de las reuniones de segunda convocatoria de que trata el Artículo 41 de la ley 675 del 2.001, 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, tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. (Art. 45 ley 675/01).

PARÁGRAFO PRIMERO: 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 Conjunto. Las mayorías superiores se tendrán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada: _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: DECISIONES QUE REQUIEREN MAYORÍAS CALIFICADAS. (Art. 46 ley 675/01) En los casos que se relacionan a continuación se requerirá por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran El Conjunto residencial: _____

41.1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce. _____

41.2) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (04) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. _____

41.3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. _____

41.4) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. _____

41.5) Reforma a los estatutos y al reglamento. _____

41.6) Desafectación de un bien común no esencial. _____

41.7) Reconstrucción de El Conjunto residencial destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). _____

41.8) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. _____

41.9) Adquisición de inmuebles para El Conjunto residencial. _____

41.10) Liquidación y disolución de la copropiedad. _____

PARÁGRAFO TERCERO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley. _____

ARTICULO 42. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades imprevistas en cualquier día por convocatorias del administrador o el revisor fiscal o el Consejo de Administración, por un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los porcentajes de participación.

ARTICULO 43. FALTA DE QUÓRUM. Si convocada una asamblea ordinaria no se sesiona por la falta de quórum se citará para una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho



pasado meridiano (8 p.m.); el cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios cualquiera que sea la cantidad de porcentajes de participación representados. En todo caso, en la convocatoria inicial deberá dejarse constancia de lo establecido en este artículo. (Art. 41 ley 675/01)

ARTICULO 44. VOTACIÓN- En los casos que

requieran votación para la aprobación de los actos de la asamblea deberán tenerse en cuenta las siguientes condiciones: _____

44.1) Cada propietario de unidad privada votará en proporción al porcentaje de participación que corresponde a la unidad. _____

44.2) Si una unidad privada perteneciere a varias personas naturales, a una sucesión ilíquida o a persona jurídica los interesados deberán designar una sola persona para que actúe en la asamblea. _____

44.3) Ni el administrador, ni los miembros del Consejo de Administración podrán representar en la asamblea derechos distintos de los propios, mientras ejercen sus cargos. Esta facultad la puede delegar en el Consejo de Administración. _____

ARTICULO 45. FUNCIONES: Son funciones y atribuciones de la asamblea general de propietarios: (Art. 38 numerales 1 a 12 y parágrafo ley 675). _____

45.1) Designar su propio presidente y el secretario de la asamblea. _____

45.2) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador. _____

45.3) Nombrar y remover libremente los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año. _____

45.4) Aprobar el presupuesto anual de El Conjunto residencial y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el Fondo de Imprevistos cuando fuere el caso. - _____

45.5) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal cuando exista, por periodos de un año en ambos casos. _____

45.6) Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. _____

45.7) Decidir sobre la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. _____

45.8) Decidir la reconstrucción de El Conjunto residencial de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2.001 Art. 13 y siguientes. _____

45.9) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de obligaciones previstas _____

en la ley 675 de 2.001 y en el presente reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en el presente reglamento de Propiedad Horizontal.

45.10) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

45.11) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la ley 675/01.

45.12) Adoptar un reglamento interno, el que será de obligatorio cumplimiento de los propietarios y usuarios.

45.13) Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades.

45.14) Fijar el aporte o cuota extraordinaria o común destinada a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, cuota que será determinada a prorrata de los respectivos porcentajes de participación establecidos en este reglamento, función esta que la asamblea podrá delegar en el administrador.

45.15) Crear los cargos que considere necesarios y fijarle su asignación.

45.16) Las demás funciones fijadas en la ley 675/01 en los decretos reglamentarios de la misma, y en el presente reglamento.

ARTICULO 46. ACTAS. Las decisiones de la asamblea general de propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el presidente y secretario de la misma. Las actas tendrán numeración consecutiva y expresarán por lo menos: lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; si esta era ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, nombres del presidente y secretario; nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su coeficiente; orden del día (los asuntos tratados); las decisiones tomadas y los votos a favor y en contra de estas o en blanco; las constancias presentadas durante la reunión; las designaciones efectuadas y la hora de terminación de la sesión. Cuando un propietario o representante lo solicite, el secretario de la asamblea expedirá copia del acta respectiva. (Art. 47 ley 675/01).

PARÁGRAFO PRIMERO: En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para la elaboración del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término de quince (15) días hábiles siguientes a la respectiva fecha de la respectiva reunión.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 de El Conjunto residencial, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar esta situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se



dejará constancia sobre el lugar y fecha de publicación.

PARÁGRAFO TERCERO: 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. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de la

copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

ARTICULO 47. OBLIGATORIEDAD- Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de los propietarios, tienen carácter obligatorio para todos los propietarios de unidades de dominio privado, incluso a los ausentes y disidentes; para el administrador, para los demás órganos o comités asesores o ejecutores de administración o dirección si los hubiere y para quienes a cualquier título usen bienes integrantes de El Conjunto residencial, siempre que tales decisiones se ajusten a las leyes, y al reglamento que rige la administración de la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 48. REUNIONES NO PRESENCIALES- 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 éste 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 la hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. (Art. 42 ley 675/01).

ARTICULO 49. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la totalidad de El Conjunto residencial. Si

los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (01) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación (Art. 43 LEY 675/01). —

ARTICULO 50. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.- En los casos de reuniones no presenciales o de decisiones por comunicación escrita, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo (Art. 44 ley 675/01). —

ARTICULO 51. IMPUGNACIONES: (Art. 49 ley 675/01). 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 a este reglamento. Esta impugnación solo se podrá intentar dentro de los dos (02) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Exceptuase de esta norma las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, las que se regirán por lo dispuesto en el capítulo segundo del título segundo de la ley 675 del 2.001. —

CAPITULO III

DEL CONCEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 52. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: Anualmente la asamblea de copropietarios elegirá por votación escrita, cinco de sus miembros para que integren el consejo de administración. Estos deberán ser propietarios de alguna unidad de dominio privado, o delegados de alguno o algunos de estos. Mientras la asamblea no decida otra cosa la gestión de los miembros del consejo de administración será ad-honorem, es decir no será remunerada. La asamblea elegirá los miembros del Consejo de Administración para que estos en reunión elijan su presidente y secretario. (Art. 53 ley 675/01). —

ARTICULO 53. ACTAS: De todas las reuniones del consejo se levantaran actas que por lo menos indicarán la fecha, hora y lugar de la reunión, forma de citación, asistentes, un resumen de los puntos tratados y sus decisiones. Estas actas se numerarán en orden cronológico y se insertarán en el libro de actas que se abrirá con tal fin y deberán estar firmadas por presidente y secretario. —

ARTICULO 54. FUNCIONES DEL CONCEJO DE ADMINISTRACIÓN: El



Consejo tendrá las siguientes funciones: —

54.1) Informar anualmente o cuando lo juzgue conveniente, a la asamblea de copropietarios sobre las cuentas que presenta al Administrador. —

54.2) Dar concepto a la asamblea de copropietarios sobre el presupuesto de gastos e ingresos que en cada ejercicio debe presentar el Administrador. —

54.3) Citar a asamblea de copropietarios cuando lo considere conveniente. —

54.4) Autorizar el nombramiento de empleados cuyos cargos haya creado la asamblea de copropietarios. —

54.5) Apoyar al Administrador en las gestiones relativas a un mejor funcionamiento de la copropiedad. —

54.6) Ejercer control sobre la gestión del administrador. —

54.7) Elegir al Administrador (Art. 50 ley 675/01). —

54.8) Nombrar y remover libremente los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, si esta función le ha sido delegada por la Asamblea general de Propietarios. (Parágrafo Art. 37 ley 675/01). —

ARTÍCULO 55. QUÓRUM Y MAYORÍAS. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, sin tener en cuenta coeficientes de copropiedad. Cada uno de los votos de los miembros de este Consejo, tendrán el mismo valor. De esta forma será quórum válido para deliberar y decidir, la asistencia y votos de por lo menos tres miembros del Consejo de administración. —

CAPITULO IV.

DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 56. GENERALIDAD La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio, corresponderán a un administrador que podrá ser persona natural o jurídica y que será designado por el Consejo de Administración por un periodo de un (1) año, contado a partir del primero de abril (1o) siguiente a su elección y podrá ser removido en cualquier momento por justa causa por la asamblea. Tendrá un suplente que lo reemplazara en sus faltas absolutas o temporales y que será designado igualmente por el Consejo de Administración. —

ARTICULO 57. ACTOS. Los actos y contratos que celebre el Administrador en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. Los Administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica a los propietarios o a terceros. Se presumirá la

culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de este reglamento. _____

ARTICULO 58. FUNCIONES- El administrador tiene funciones y atribuciones de representación, ejecución y de mera administración son entre otras las siguientes: (Art. 51 ley 675/01). _____

58.1) Convocar a reuniones ordinarias y extraordinarias de la asamblea. Y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. -

58.2) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa a El Conjunto residencial. _____

58.3) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto, las actas de la asamblea general y del Consejo de Administración. _____

58.4) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. _____

58.5) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de El Conjunto residencial o Condominio. _____

58.6) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica, que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinados a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con este reglamento. —

58.7) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento. _____

58.8) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Condominio o Urbanización, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. _____

58.9) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. _____

58.10) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. _____



58.11) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el reglamento, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso por el incumplimiento de obligaciones. _____

58.12) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2.001, en el Reglamento de Propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, y una vez se encuentren ejecutoriadas. _____

58.13) Expedir Paz y Salvo de cuentas con la administración del CONDOMINIO o Urbanización cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. _____

58.14). Celebrar todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacione con la actividad normal de la propiedad autorizada. —

58.15) Contratar todas las obras y reparaciones necesarias y cuya no ejecución inmediata pueda perjudicar el condominio o Urbanización, los bienes y servicios de uso común todo con cargo al presupuesto ordinario o a la reserva correspondiente. En todo caso deberá convocar a la asamblea para rendir el correspondiente informe y para que adopten las medidas requeridas. _____

58.16) Contratar y mantener vigente los seguros exigidos por la ley y la asamblea. La contabilidad o supervisar esta labor si estuviere encomendada a otra persona. _____

58.17) Representar a El Conjunto residencial ante cualquier entidad pública o privada. _____

58.18) Las demás funciones previstas en la ley 675 de 2.001 o en este reglamento, o las que le asigne la Asamblea General de propietarios. _____

ARTICULO 59. ADMINISTRADOR COMO PERSONA JURÍDICA. Cuando el administrador sea una persona jurídica, actuara en representación de la propiedad horizontal el representante legal de dicha persona jurídica. _____

ARTICULO 60. INVENTARIO. El administrador recibirá por riguroso inventario todos los bienes y elementos comunes de la propiedad horizontal. Por el cumplimiento de sus funciones responderá hasta de falta leve. _____

ARTICULO 61. REMUNERACIÓN. El cargo de administrador podrá ser o no remunerado. Si lo es la cuantía y forma de pago serán determinados por la asamblea. Además la asamblea decidirá si el administrador debe prestar una fianza a través de una compañía de seguros y la cuantía y modalidades correspondientes. _____

ARTICULO 62. RESPONSABILIDAD. Para todos los efectos de responsabilidad al administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo las normas del código civil a las que las sustituyan o modifiquen en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de la propiedad horizontal.

CAPITULO V.

REVISORIA FISCAL.

ARTICULO 63. Por tratarse de un Conjunto de uso residencial, es potestativo de la asamblea de copropietarios crear este cargo, (Art. 56 Ley 675/01), en todo caso el revisor fiscal elegido por la asamblea, que puede ser propietario o tenedor de bienes privados en El Conjunto residencial, tendrá un período de ejercicio de un (1) año contado a partir del primero (1ro) de abril de la correspondiente vigencia presupuestal y no podrá ser pariente del administrador dentro del cuarto 4o. grado de consanguinidad o segundo de afinidad.

ARTICULO 64. FUNCIONES. Son funciones del revisor fiscal:

63.1) Examinar las operaciones, negocios, correspondencia, actas, inventarios, libros y comprobantes de los distintos órganos de administración de El Conjunto residencial, cerciorarse de que todos los actos de estos se ajusten a la ley al presente reglamento y a las decisiones de la asamblea.

63.2) Autorizar con su firma los balances e informes del administrador.

64.3) Representar un informe a la asamblea sobre el funcionamiento de la administración la veracidad de sus cuentas y balances.

64.4) Participar en las reuniones de la asamblea con voz y sin voto.

64.5) Revisar y autorizar la ejecución presupuestal y el manejo de fondos y valores.

64.6) Informar oportunamente a la asamblea sobre las irregularidades que encuentre en la administración de la propiedad horizontal.

64.7) La demás que le puedan corresponder dada la naturaleza de su cargo o que determinen las leyes, este reglamento y la asamblea general de propietarios.

ARTICULO 65. REMUNERACIÓN. El cargo de revisor fiscal podrá o no ser remunerado. Si lo es, la cuantía y su forma de pago serán determinadas por la asamblea. Igualmente esta determinará si debe prestar una garantía de cumplimiento, su cuantía y sus modalidades.

TITULO X.

RÉGIMEN FINANCIERO

CAPITULO I.

MANEJO DE LOS FONDOS.

ARTICULO 66. MANEJO. Los fondos de la propiedad horizontal, salvo una suma prudencial para gastos menores cuya cuantía será determinada por la



asamblea, se manejarán preferencialmente en cuenta en un banco de la ciudad, corriente o de ahorros o en corporación con la firma del administrador y del presidente de la junta de administración, —

CAPITULO II.

INGRESOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO 67. FUENTES. Los ingresos provienen de las siguientes fuentes: —

- 66.1) De las contribuciones o cuotas ordinarias de los propietarios. —
- 66.2) De las contribuciones o cuotas extraordinarias determinadas por la asamblea. —
- 66.3) De los intereses o rentas o beneficios producidos por depósitos en entidades bancarias o corporaciones. —
- 66.4) De las multas. —
- 66.5) De los bienes o ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. —

CAPITULO III.

DEL PRESUPUESTO.

ARTICULO 68. -EL PRESUPUESTO La asamblea adoptara el presupuesto para la vigencia correspondiente, una vez se estudie el proyecto presentado por el administrador. En el caso que los ingresos presupuestados no cubran los gastos previstos para la vigencia, la asamblea deberá hacer los ajustes del caso en las cuotas o contribuciones asignadas a los propietarios, a fin de cubrir las diferencias establecidas. —

ARTÍCULO 69. PERIODO PRESUPUESTAL. El período presupuestal de la administración de la propiedad horizontal corresponde al año calendario, es decir del 1o de Enero al 31 de Diciembre. —

ARTICULO 70. DE LAS CUENTAS DE ADMINISTRACIÓN. Las cuentas de la administración se llevarán en libros preferencialmente foliados y mediante prácticas y procedimientos técnicos de contabilidad. Las cuentas y los balances de la administración deberán estar a disposición de los propietarios o de quienes lo representen o constituyan legalmente para su revisión y consulta, en cualquier momento pero sobre todo en la semana inmediatamente anterior a la asamblea general de propietarios. —

ARTICULO 71. FONDO DE IMPREVISTOS: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) del presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos o que la

asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa autorización de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal (Art. 35 ley 675/01).

PARÁGRAFO: El cobro a copropietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para tender las erogaciones a su cargo.

TÍTULO XI:

DISPOSICIONES VARIAS

CAPÍTULO I.

EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL LIQUIDACIÓN O DISOLUCIÓN.

ARTICULO 72. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. (Art.9 Ley 675/01) La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

72.1) La destrucción o el deterioro total de las edificaciones que integran el Conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de El Conjunto residencial, salvo cuando se decida su reconstrucción de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

72.2). La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre El Conjunto residencial.

72.3) La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARÁGRAFO: En caso de demolición o destrucción total de El Conjunto residencial, en cuanto a las zonas comunes en especial la parte vial y redes de servicios públicos, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTICULO 73. PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue por las causales indicadas en el artículo décimo de la ley 675 de 2001, transcrito en el artículo anterior de este reglamento. Una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.



ARTICULO 74. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.

Registrada la escritura de la extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad del terreno y todos los demás bienes comunes, deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. —

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de los coeficientes de copropiedad. —

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones, sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III Título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. —

ARTICULO 75. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. —

Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. —

CAPITULO II.

DE LA RECONSTRUCCIÓN DE EL CONJUNTO RESIDENCIAL: (se refiere a las zonas comunes junto con sus construcciones-).

ARTÍCULO 76. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA- Se procederá a la reconstrucción del Conjunto en los siguientes eventos: —

76.1). Cuando la destrucción o deterioro de El Conjunto residencial o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. —

76.2). Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) de El Conjunto residencial o conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. —

PARÁGRAFO PRIMERO: Las expensas de la construcción de las zonas

comunes estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: Reconstruido una Urbanización o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTICULO 77. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO. (Art. 13 ley 675/01) Cuando la destrucción o deterioro afecte un CONJUNTO o etapa que haga parte de un conjunto el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el CONJUNTO o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2° del artículo anterior. _____

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo El Conjunto residencial o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. _____

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10° de esta Ley. _____

PARÁGRAFO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. —

ARTICULO 78. SEGUROS. Según la ley todas las Urbanizaciones, Condominios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal, podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos. _____

PARÁGRAFO PRIMERO: En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente Ley, y que sean susceptibles de ser asegurados. _____

PARÁGRAFO SEGUNDO: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del CONDOMINIO o conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. _____

CAPITULO III.

NORMAS SUPLETORIAS Y COMPLEMENTARIAS.

ARTICULO 79. Todas las situaciones no previstas en el presente reglamento se



regirán por las disposiciones legales aplicables directamente o por analogía, consignadas en la ley y decretos reglamentarios del régimen de propiedad horizontal o substitutivamente en los códigos civil, de comercio o de policía y en las demás disposiciones concordantes o reformatorias de tales obras.

ARTICULO 80. SERVICIOS PÚBLICOS Y

SERVIDUMBRES PARA SERVICIOS PÚBLICOS:

Las unidades que conforman la copropiedad cuentan con los servicios públicos de acueducto y alcantarillado, energía eléctrica y gas natural, cuyos contadores para inspección de las empresas prestadoras de servicios públicos estarán ubicados así: Los de Acueducto, en la entrada de cada apartamento; Los de Energía eléctrica y gas natural estarán ubicados en el sótano en las zonas descritas en los puntos 15.6.5) ZONA COMUN SZC 05, en la 15.6.13) ZONA COMUN SZC 13 y en la 15.6.33) ZONA COMUN SZC 33 de este reglamento. Para el servicio de teléfono, se entregará tanto la ducteria como el cableado desde los apartamentos hasta el strip telefónico, donde la empresa prestadora de este servicio lo conectara. También, el conjunto cuenta con un cuarto de basuras ubicado en el sótano, dentro de la zona común descrita en el punto 15.6.7) ZONA COMUN SZC 07 de este reglamento. Por lo tanto se prohíbe acumular basuras fuera de las viviendas. La basura deberá ser depositada en bolsas debidamente cerradas, que se llevarán a este cuarto de basuras o shut de basuras.

PARAGRAFO: La administración de la copropiedad, o quien haga sus veces, permitirá el acceso a estas zonas destinadas a los contadores de los servicios públicos a los funcionarios enviados por las diferentes empresas con el fin de realizar la lectura de consumo respectivo.

ARTICULO 81. OBLIGACIONES DE MANTENIMIENTO, REPARACIÓN Y MEJORAS. Las unidades cerradas tienen a su cargo las obligaciones de mantenimiento, reparación y mejoras de las zonas comunes y el espacio público interno, que serán pagados por los copropietarios.

CAPITULO IV

DE LA PROPIEDAD DE LAS REDES, BIENES, ELEMENTOS Y EQUIPOS ELÉCTRICOS, AUTORIZADOS POR CODENSA S.A. ESP.

ARTICULO 82 BIENES COMUNES: Se consideran como bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras

de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal; incluido el alumbrado de vías peatonales o comunales. —

ARTICULO 83. PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA Y LAS

OBRAS ASOCIADAS: La propiedad de los bienes eléctricos y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluida la sub-estación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados) hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) son propiedad de CODENSA S.A. ESP., quien instaló la obra eléctrica y adquirió la obra civil de acuerdo con lo establecido en la Resolución CREG 070 de 1.998, en su numeral 9.4. Venta de Activos. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso por concepto de los activos eléctricos correspondientes y CODENSA S.A. ESP., es la responsable de los gastos que ocasione la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos. —

ARTICULO 84. SERVIDUMBRES DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA:

Teniendo en cuenta que parte de la red eléctrica enunciada en las CLAUSULA DE PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELECTRICA no va por vía pública, la copropiedad de El Conjunto residencial constituye servidumbres a favor de CODENSA S.A. ESP., sobre los terrenos donde se encuentran ubicados dichos activos. Por lo anterior, CODENSA S.A. ESP. Tendrá libre acceso a las áreas comunes del Conjunto o Urbanización, en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados, tales como: ductos, redes, transformador(es), y seccionadores entre otros. CODENSA S.A. ESP. Queda autorizada de manera irrevocable para desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados, de tal forma que se garantice la prestación del servicio. —

Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, quedarán de uso exclusivo de CODENSA S.A. ESP., únicamente con el propósito de desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP., es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; este sigue



siendo propiedad del Conjunto residencial y a su cargo estará el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre el predio. La servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP., sobre estas áreas se constituye por 100 años y en forma gratuita.

CAPITULO V.

MEMORIA DESCRIPTIVA

El "TORRES AQUA P.H.", consta de sesenta (60) apartamentos o unidades de vivienda y sesenta (60) parqueaderos o garajes, veinte (20) parqueaderos para visitantes, un (1) salón comunal, una (1) portería, sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal en cumplimiento con lo dispuesto por la Ley 675 Agosto 3 de 2001. El Conjunto residencial se encuentra localizado en el sector la balsa, zona urbana del Municipio de Chía. El predio se identifica con el número catastral 00-00-0004-0590-000, y con la matrícula inmobiliaria No. 50N-380336 de mayor extensión, de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona Norte.

De acuerdo con el proyecto arquitectónico, la copropiedad consta de un sótano y cinco pisos. El nivel de piso terminado de sótano estará aproximadamente a menos 3,00 Mts bajo nivel 0.00 de anden. El sistema de estructura de la copropiedad será de tipo convencional con vigas y columnas de concreto reforzado.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y URBANISMO:

MUROS: Sencillos (15 cms) de ladrillo a la vista, interiores en bloque pañete y/o a la vista, los muros entre apartamentos son dobles **CERRAMIENTOS:** El cerramiento lateral se construirá en malla eslabonada de 2.20 Mts de altura. El cerramiento de la fachada principal será en reja. El cerramiento de la fachada posterior será en muro de concreto prefabricado a 2.20 Mts de altura. **CUBIERTA:** Construida en estructura convencional, catalogada en este reglamento como bien común de la copropiedad, no está diseñada para uso o tránsito constante de personas, ni soporte de cargas, únicamente se podrá usar cuando se requiera el aseo de la misma y el lavado de fachadas. **VIAS INTERIORES.** a). Excavación y descapote; b). Recebo compactado en capas; c). Base granular; d). Superficie en ladrillo; e). Bordillo en concreto. **RED DE ALCANTARILLADO.** La red está diseñada conforme a las normas técnicas de seguridad y las especificaciones dadas por la CAR y por la empresa administradora de servicios públicos de Chía: Colector interno principal con pozos de inspección inicial y final, domiciliarias en tubería de PVC, cajas de inspección. **RED DE ACUEDUCTO.** a) Tubería interior para distribución de PVC, b). Domiciliarios: manguera hasta la caja del medidor. **COMUNICACIÓN:** La copropiedad cuenta con sus respectivas redes de comunicación de cada una de las unidades privadas con la portería de acceso a la misma. **RED DE ENERGIA:** De acuerdo con las exigencias de la empresa de energía, el Condominio o urbanización cuenta con redes construidas, alumbrado público interno y red requerida para la distribución de corriente domiciliaria. **MANTENIMIENTOS:** Se aclara que el mantenimiento de los bienes comunes de la copropiedad como terrazas comunes, zonas verdes, ductos, cajas de inspección de agua lluvias y aguas negras lavado de fachadas, mantenimiento de cubierta y sus elementos, etc., debe hacerse por

lo menos una vez al año para garantizar su buen funcionamiento y conservación. Según el cálculo estructural, los parqueaderos tanto privados como de visitantes no están diseñados para soportar cargas excesivas, esto es máximo 250 kilos por metro cuadrado. Y las terrazas de 300 kilos por Mts² de carga muerta.

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN DE LA COPROPIEDAD:

1) OBRAS PRELIMINARES: Se cumplió el proceso regular de descapote, limpieza de terreno y replanteo correspondiente.

2) CIMENTACION: Se rigió por las recomendaciones del estudio de suelos y los cálculos, memorias y planos estructurales diseñados y que fueron aprobados por la oficina de planeación municipal.

3) INSTALACIONES DOMICILIARIAS-SERVICIOS PUBLICOS: Para la red interna de los servicios públicos, en cada apartamento, interior o unidad privada debe cumplirse lo exigido sobre el particular por las empresas administradoras de cada servicio y por el correspondiente diseño aprobado por la oficina de planeación municipal.

4) CONDICIONES DE SALUBRIDAD. La copropiedad ha sido construida de acuerdo con los planos respectivos, debidamente aprobados por la Oficina de Planeación de la Alcaldía de Chía, contó con la aprobación de profesionales idóneos, y se emplearon materiales de primera clase. La copropiedad cuenta con los servicios públicos indispensables contratados conforme lo disponen las respectivas empresas que lo suministran. En consecuencia la copropiedad tiene servicios de energía, acueducto y alcantarillado, iluminación natural y eléctrica, comunicación interna mediante citófonos y las demás condiciones establecidas por las autoridades competentes que garantizan la seguridad, la salubridad, la higiene y el decoro con el cual se cumple la destinación del Conjunto y las normas pertinentes.

===== HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA =====

CONSTANCIAS NOTARIALES: (Artículo 9 Decreto Ley 960 de 1970). El Notario responde de la Regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. Tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de estos para celebrar el acto o contrato respectivo. (Arts 35 y 102 del Decreto Ley 960 de 1970): Ni de la autenticidad de los documentos que forman parte de éste instrumento. Se advirtió a los otorgantes de ésta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos consignados en ella, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el Notario no asume responsabilidad alguna por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso, éstos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos.

NOTA DE ADVERTENCIA 1: Se advierte a los otorgantes, que son responsables PENAL Y CIVILMENTE en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.

ADVERTENCIA 2: Igualmente, se advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la Oficina de Registro correspondiente dentro del termino



CAMILA ANDREA RODRIGUEZ OSPINA <camila.rodriguez@a3habogados.com>

Fwd: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H

1 mensaje

PAOLA ASTRID MURCIA PINEDA <paola.murcia@a3habogados.com>

11 de junio de 2021, 15:07

Para: CAMILA ANDREA RODRIGUEZ OSPINA <camila.rodriguez@a3habogados.com>

PSC Y G

----- Forwarded message -----

De: **Carmen Yolanda Chala Perez** <cychala@gmail.com>

Date: vie, 11 jun 2021 a las 10:52

Subject: Fwd: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H

To: <paola.murcia@a3habogados.com>

----- Forwarded message -----

De: **Eduardo Castro** <eduardocastro24052010@gmail.com>

Date: sáb., 22 de mayo de 2021 7:06 p. m.

Subject: Fwd: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H

To: Carmen Yolanda Chala Perez <cychala@gmail.com>

----- Forwarded message -----

De: **Eduardo Castro** <eduardocastro24052010@gmail.com>

Date: vie., 9 de abril de 2021 1:51 p. m.

Subject: Fwd: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H

To: <v79quilla@gmail.com>

----- Forwarded message -----

De: **TORRES AQUA P.H** <torresaquap.h@gmail.com>

Date: lun., 29 de marzo de 2021 8:01 p. m.

Subject: CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL VIRTUAL 2021 TORRES AQUA P.H

To:

Señor
COPROPIETARIO

De la manera mas atenta la Administración del Conjunto Residencial Torres Aqua P.H , presenta a usted Convocatoria a Asamblea General Ordinaria Virtual de Copropietarios de abril 2021.

En caso de requerir que esta convocatoria sea enviada en físico a su lugar de residencia, agradezco el envío de la dirección y los datos de contacto completos, con el fin de hacerla llegar.

NOTA: Señor Propietario los formatos de Poder, Autorización para el Manejo de Datos y Proposiciones y Varios, deben ser remitidos a la mayor brevedad al correo electrónico del conjunto torresaquap.h@gmail.com o deberán ser dejados en físico en portería dirigidos a la Administración. Solo se recibirán formatos a mas tardar el 12 de abril, luego de esta fecha no se tramitará ningún documento que llegue.

Tenga en cuenta que al ser Asamblea Virtual los lineamientos son muy estrictos y un poco complejos.

De todos depende el éxito de nuestra Asamblea.

Cordialmente.

EDNA MIREYA PARRA CABALLERO
ADMINISTRADORA
3202634720



6 adjuntos

-  **CONVOCATORIA ASAMBLEA 2021 OFICIAL.pdf**
588K
-  **PODER ASAMBLEA ABRIL 2021.pdf**
108K
-  **CARTERA.pdf**
434K
-  **PROPOSICIONES Y VARIOS ABRIL 2021.pdf**
95K
-  **AUTORIZACION DE PROPIETARIOS PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS.pdf**
291K
-  **REGLAMENTO ASAMBLEA VIRTUAL.pdf**
409K



Chía Cundinamarca 29 de Marzo de 2021

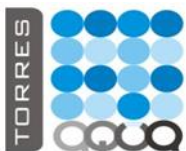
Señores
COPROPIETARIOS
TORRES AQUA P.H.
Ciudad.

REF. 1ª Convocatoria Asamblea General Ordinaria Virtual – Año 2021

Obrando en mi condición de Administradora del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES AQUA P.H.** ubicado en CHIA-Cundinamarca, me permito convocar a todos los Propietarios a la ASAMBLEA NO PRESENCIAL ORDINARIA, que se realizará el día MIÉRCOLES 14 DE ABRIL DEL 2021 a las 07:00 p.m. en forma VIRTUAL VIA INTERNET habilitando las plataformas de conexión y registro desde las 6:00 p.m. La presente convocatoria se realiza obrando de conformidad con lo estipulado en la Ley 675 /2001 Art. 37, 38, 41, 42, 44,45. Para desarrollar el siguiente Orden del Día.

1. Verificación de Quórum.
2. Lectura y aprobación del Reglamento para La Presente Asamblea
3. Lectura y aprobación del Orden del Día
4. Elección del presidente(a) y secretario(a) de la Asamblea General.
5. Nombramiento de comisión para la revisión del acta de la presenta Asamblea.
6. Informe del Consejo de administración y de la administración 2020.
7. Presentación y aprobación de estados financieros a 31 de Diciembre de 2020.
8. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2021.
9. Elección del Consejo de Administración.
10. Elección del Comité de Convivencia.
11. Propositiones y Varios.(Interesados diligenciar Formato anexo y remitirlo antes del 12 de abril de 2021 en físico o al correo electrónico de la copropiedad torresaguap.h@gmail.com)

La presente convocatoria se realiza de conformidad con lo dispuesto por el Régimen de Propiedad Horizontal establecido en la Ley 675 de 2001 artículos 39 y 45. En el evento de no haber quórum se aplicará el artículo 45 el cual establece desde ya , para la SEGUNDA CONVOCATORIA ASAMBLEA GENERAL ANUAL ORDINARIA VIRTUAL, el día lunes 19 de Abril del 2021 a las 7:00 pm, por el mismo medio y plataformas, de conformidad con el



artículo 41 de este mismo régimen se deliberará con el número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Las decisiones que se tomen obligarán a los propietarios inclusive a los ausentes o disidentes, al administrador y demás órganos de representación de acuerdo con el artículo 37 de la misma ley.

Las personas que no puedan asistir virtualmente podrán hacerse representar mediante poder debidamente diligenciado (formato Adjunto) y remitirlo al correo electrónico torresaquap.h@gmail.com como **plazo máximo hasta el día lunes 12 DE ABRIL DE 2021, después de esta fecha NO SE RECIBIRAN PODERES por procesos complejos de sistematización.**

Con el fin de dar agilidad y minimizar el tiempo de la sesión, solicitamos envíen por escrito en formato adjunto al correo del conjunto torresaquap.h@gmail.com sus proposiciones para el punto de **Proposiciones Y Varios del Orden del Día antes del día lunes 12 de ABRIL DEL 2021.**

NOTA: Los Estados Financieros serán remitidos el próximo miércoles 31 de marzo de 2021.

Cordialmente,

EDNA MIREYA PARRA CABALLERO
REPRESENTANTE LEGAL
TORRES AQUA P.H
NIT 900571509-0



Chía, _____ de 2021

PODER

Yo, _____ mayor de edad, vecino de _____, identificado con c.c. No. _____ expedida en _____, en mi calidad de Propietario del apartamento No. _____, con correo electrónico _____ confiero poder amplio y suficiente a: _____ con c.c. No. _____ y con correo electrónico _____ para que me represente con voz y voto en la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios Virtual, del Conjunto Residencial Torres Aqua P. H., que tendrá lugar el día miércoles 14 de abril de 2021 a las 7 p.m. Con inscripción previa desde las 6 p.m.

PROPIETARIO
C.C. No. _____

EL APODERADO
C.C. No. _____



REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN PARA LA LOGISTICA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

La Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES AQUA P.H.** En uso de sus facultades previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, establecen métodos y procedimientos que garanticen el normal y rápido desarrollo de la Asamblea VIRTUAL así:

PRIMERO. INSCRIPCION Y VERIFICACION DEL QUORUM:

INSCRIPCIÓN: Utilizando el ancho de banda del proveedor de Internet que cada copropietario o su apoderado tengan contratado en su unidad Residencial, podrán realizar el registro de manera virtual a La plataforma contratada por la Administración con un proveedor de los servicios de la Asamblea NO Presencial de Asistencia y Votaciones Electrónicas Virtuales, **la cual se habilitara desde las 6:00 p.m.**

VERIFICACIÓN: El Representante Legal de la copropiedad (Administración) **de conformidad con la Ley certificara el número de propietarios registrados al inicio y cierre de este proceso,** con base en los coeficientes de las unidades residenciales, dando el aval de declarar la Asamblea Formal.

SEGUNDO: PARTICIPACION Y PRESENTACION Podrán participar con voz y voto los **PROPIETARIOS O SUS APODERADOS** que les hubieren TRAMITADO el poder y remitido vía email al correo del conjunto, (formato PDF que se adjuntó a la convocatoria), y que hayan realizado el proceso de registro a la Asamblea mediante el **Link enviado al correo personal registrado en la Administración.** Los poderes que **no se encuentren debidamente diligenciados y firmados por el propietario del inmueble o con espacios en blanco no serán válidos.**

Cada propietario puede representar máximo un (1) inmueble diferente al suyo Propio.

TERCERO: ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

En razón de que la Asamblea no será Presencial sino Virtual, y considerando que el Presidente de la Asamblea es un MODERADOR y **este no toma decisiones**, y debiendo este conocer el objeto de la Asamblea, el Reglamento de copropiedad, el manual de convivencia, y ser imparcial en su actuar en beneficio del Conjunto, El Consejo de Administración propondrá un candidato, si así consideran los Asambleístas.

CUARTO: INTERVENCIONES (uso de la Palabra- Presentación de Mociones):

1. El presidente explicara la norma que rige la metodología de las Asambleas, enmarcado en el Reglamento de **PROCEDIMIENTOS PARLAMENTARIOS** de conformidad **con las Reglas de Orden de Robert.** Para los puntos del Orden del Día en el que se abra el debate este se realizara así: **1- RONDAS:** SE ABRIRAN (3) TRES RODAS. **2-PARTICIPANTES:** PARA CADA RONDA SE PERMITIRA LA INTERVENCION DE HASTA (5) CINCO PARTICIPANTES DIFERENTES (Que en su orden hubieren solicitado el uso de la palabra **levantando la mano en la plataforma**) Y EN LO POSIBLE DE PARTICIPANTES DIFERENTES EN CADA RONDA A FIN DE



LOGRAR UNA DIVERSIDAD Y EQUITAD EN LAS INTERVENCIONES. (Cerrado el registro de inscripción para el uso de la palabra no se incluirán más personas, hasta la siguiente ronda) **3- TIEMPO:** LA INTERVENCION DE CADA PARTICIPANTE PROPIETARIO O APODERADO Que desee hacer uso de la palabra para mocionar o participar en el debate, deberá Levantar la mano obturando el botón correspondiente de la plataforma Zoom, esperando a que el presidente le autorice y el sistema le active el micrófono, TENDRA UNA DURACION DE 2 MINUTOS, (Marcados por un Cronometro) finalizado el tiempo, el sistema desactiva automáticamente el micrófono (Solicitamos hacer intervenciones cortas y concretas) **4-CIERRE:** Finalizadas las (3) Tres Rondas se declarará la suficiente Ilustración y el Presidente **procederá a realizar la votación del punto en cuestión.**

2. Antes de hacer uso de la palabra se identificará el propietario o mandatario, con el nombre y número de unidad privada que representa a fin de que quede evidenciada de intervención.
3. En caso de uso de la palabra, se dirigirá únicamente a la Asamblea y no a personas en particular.
4. El uso de la palabra se hará con el debido respeto, en forma breve, clara, concisa, sobre el tema específico que se esté tratando en ese momento, evitando controversias o un lenguaje ofensivo.

Presentación de Mociones (Propuestas)

- 1- **FORMULACION:** Cualquier PROPIETARIO O PODERADO podrá formular una Moción (o Propuesta) a la Asamblea en el punto correspondiente del orden del día. **(De lo contrario estaría fuera de orden)**
- 2- **DERECHO A DEBATE:** para poder ser **sometida dicha Moción formulada a discusión o debate, esta deberá ser secundada por cualquier propietario o apoderado presente en la asamblea Virtual,**
- 3- **NEGACION AL DEBATE:** si la moción formulada por el participante **no es secundada por alguno de los propietarios o apoderados presentes en la asamblea Virtual, la moción no será considerada,** dando lugar a no ser debatida y se proseguirá con el desarrollo del orden del día. (ello para evitar utilizar tiempo en temas que la Asamblea no desea tratar en debate)

TIPOS DE MOCIONES: (Moción de orden, Suficiente Ilustración).

MOCION DE ORDEN: Los participantes podrán solicitar al Presidente de la Asamblea las mociones de orden que consideren pertinentes o manifestar la **MOCION DE FUERA DE ORDEN** cuando el tema pretendido a tratar se desvíe del Orden del Día.

MOCIÓN DE SUFICIENTE ILUSTRACIÓN: Los participantes podrán solicitar al presidente de la Asamblea la **MOCIÓN DE ORDEN DE SUFICIENTE ILUSTRACIÓN** cuando se considere que el tema ya ha tenido suficiente debate, esta se deberá someter a votación inmediatamente sea secundada. La moción de suficiente ilustración no se somete a debate.

QUINTO: Orden de la Asamblea

- 1-El Presidente de la Asamblea en (2) dos ocasiones solicitará Moción de Orden, respeto y Comportamiento a quien considere este infringiendo lo dispuesto en este reglamento o entorpezca el normal funcionamiento de la Asamblea, no siendo acatada



tales solicitudes y dejando constancia de ello, el presidente tendrá la potestad de solicitarle a la persona su retiro de la Asamblea Virtual o podrá Expulsar a quien o quienes pretendan sabotear la Asamblea.

2-A Fin de no propiciar actos que generen Irrespeto, desorden, comentarios fuera de tono, o desvíen la atención de los Asambleístas, el servicio de chat de la plataforma estará desactivado durante el desarrollo de la Asamblea.

3-Para mantener el orden, el adecuado ambiente sonoro, y a fin de evitar intervenciones no autorizadas, los micrófonos de los participantes de la asamblea desde el inicio estarán en modo de silencio (Muteados) y solo se activaran cuando se les otorgue el uso de la palabra por el tiempo establecido.

SEXTO: PROCESO DE SELECCIÓN Y ELECCION DE DIGNATARIOS

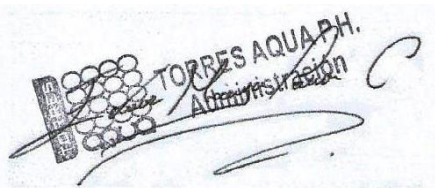
1. Todo postulante deberá estar presente en el momento de la elección. No se elegirán personas ausentes.

EDNA MIREYA PARRA CABALLERO
REPRESENTANTE LEGAL
TORRES AQUA P.H
NIT 900571509-0



CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES AQUA P.H
NIT 900.571.509-0
REPORTE DE CARTERA MOROSA A 31 DE DICIEMBRE 2020

INMUEBLE	PROPIETARIO	ADMINISTRACION	EXTRAODINARIA	SANCIONES	INTERESES DE MORA	COBRO JURIDICOS	TOTAL
APTO 102	JIMENEZ ANDRES EDUARDO	366.000					366.000
APTO 104	SABOGAL DIEGO/ CEBALOS LAURA/	19.945.747	50.000	138.500	9.433.584	380.000	29.947.831
APTO 105	SIADO DE AVILA LIA ISABEL	970.613			9.800		980.413
APTO 201	HERNANDEZ JAQUELINE	77.800					77.800
APTO 212	MONTAÑEZ ANGELICA	1.983.637			48.600		2.032.237
APTO 308	CORONADO JULIA	3.256.000			110.800		3.366.800
APTO 312	CARDENAS DE RUBIO BETINA	506.100			4.400		510.500
APTO 402	GUTIERREZ MARISOL	1.858.000			22.500		1.880.500
APTO 406	CASTRO WALTER / ARIZA IVETT	797.800			21.600		819.400
APTO 512	PARGA CATALINA /RENDON FELIPE	982.800			21.600		1.004.400
	TOTAL	30.744.497	50.000	138.500	9.672.884	380.000	40.985.881



EDNA MIREYA PARRA CABALLERO
REPRESENTANTE LEGAL
TORRES AQUA P.H
NIT 900571509-0



PROPOSICIONES Y VARIOS
Asamblea General Ordinaria Virtual – Año 2021

APARTAMENTO N° _____ PROPIETARIO: _____
FIRMA: _____

PROPOSICIONES Y VARIOS
Asamblea General Ordinaria Virtual – Año 2021

APARTAMENTO N° _____ PROPIETARIO: _____
FIRMA: _____

AUTORIZACION DE PROPIETARIOS PARA EL TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES

De conformidad con lo establecido en la Ley Estatutaria 1581 de 2012, el Decreto Reglamentario 1377 de 2013 y demás normas reglamentarias concordantes sobre protección de Datos Personales HABEAS DATA:

Teniendo en cuenta lo anterior de manera voluntaria, previa, explícita, 1- Que Autorizo a la Administración con mi consentimiento Expreso, Informada e inequívoca como Persona Natural, para que suministre mi información consignada en este documento a **PACHECO PRODUCCIONES E.U.** Para que en los términos legalmente establecidos por la Ley puedan llevar a cabo el tratamiento y manejo de mis datos personales como uno de los Propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES AQUA P.H.** 2-Que el manejo de esta información **no será comercial** y consistirá en recolectar, almacenar, usar, analizar, actualizar información propia, **únicamente para la totalidad del tiempo que dure y hasta el finiquito del fin de la labor contratada**, para ejercer la prestación de los servicios de arrendamiento de las Plataformas de conectividad vía Audio y Video y del Sistema Registro de Asistencia y Votación, para la realización total de manera virtual de la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES AQUA P.H convocada para el día 14 de Abril del 2021 a las 07:00 p.m.** en Chía- Cundinamarca, 3- Que el fin único de esta información será el poder emitir las comunicaciones necesarias, **(Asesoría Telefónica en caso que se requiera y Generar el Password para Identificación Digital de Registro para Autorización de uso de las plataformas)**, del Proveedor hacia los propietarios relacionados, en virtud de los vínculos de relaciones legales, contractuales, comerciales en el desarrollo y ejecución con los fines descritos en el contrato Comercial de prestación de servicios de arrendamiento, y **Carta Compromisoria de confidencialidad, Reserva y Buen Manejo de la Información emitida al CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES AQUA P.H.**

Los datos personales que se someten a tratamiento son:

Datos Básicos del Titular de la Información

Nombre del Propietario:

Tipo de Predio: CASA () BODEGA () APARTAMENTO () No. del Predio: Coeficiente

Dirección del Conjunto:

Teléfono Contacto: Correo Electrónico:

Información para validación de identificación Digital:

Registro y Votación – Password

(X)

Correo Electrónico

(X)

Predio

(X)

Propietario

(X)

Coeficiente Predio

Declaro que soy responsable de la veracidad de los datos suministrados. Así mismo autorizo a sociedad **PACHECO PRODUCCIONES E.U** a efectuar sus procedimientos de notificación y comunicación a la dirección de correspondencia y/o correo electrónico antes mencionados. Finalmente, manifiesto y Declaro que he sido informado (a) que **PACHECO PRODUCCIONES E.U** responsable de los datos personales obtenidos a través de los canales de comunicación por mi suministrados sobre mis derechos como titular de los datos, los previstos en la constitución y la ley, especialmente el derecho a conocer, actualizar, rectificar y suprimir los Datos personales de propietarios; así como el derecho a revocar el consentimiento otorgado para el tratamiento de datos personales. Estos derechos los puedo ejercer a través de los canales dispuestos por **PACHECO PRODUCCIONES E.U** para la atención al público y observando la Política de Tratamiento de Datos Personales de la sociedad disponible en su email:pachecoproduccioneseu@gmail.com además puedo acceder en forma gratuita a todos los datos personales que hayan sido objeto de tratamiento, ingresar y realizar preguntas, quejas o reclamos a través de los formatos correspondientes, así como la línea de atención al cliente 310 2329025 y en las oficinas del domicilio principal de la compañía ubicadas en la Calle 7 No4-81 Int 10, Chia, Cundinamarca, Colombia, disponibles de lunes a viernes de 8:00 a.m. a 6:00 p.m.

Dada a los _____ () días del mes de _____ de _____

Cordialmente,

FIRMA DE QUIEN AUTORIZA _____

NOMBRE COMPLETO: _____

Cedula No. _____ **de** _____



REGLAMENTO DE ORGANIZACIÓN PARA LA LOGISTICA DE LA ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DE OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO

La Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES AQUA P.H.** En uso de sus facultades previstas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, establecen métodos y procedimientos que garanticen el normal y rápido desarrollo de la Asamblea VIRTUAL así:

PRIMERO. INSCRIPCION Y VERIFICACION DEL QUORUM:

INSCRIPCIÓN: Utilizando el ancho de banda del proveedor de Internet que cada copropietario o su apoderado tengan contratado en su unidad Residencial, podrán realizar el registro de manera virtual a La plataforma contratada por la Administración con un proveedor de los servicios de la Asamblea NO Presencial de Asistencia y Votaciones Electrónicas Virtuales, **la cual se habilitara desde las 6:00 p.m.**

VERIFICACIÓN: El Representante Legal de la copropiedad (Administración) de conformidad con la Ley certificara el número de propietarios registrados al inicio y cierre de este proceso, con base en los coeficientes de las unidades residenciales, dando el aval de declarar la Asamblea Formal.

SEGUNDO: PARTICIPACION Y PRESENTACION Podrán participar con voz y voto los PROPIETARIOS O SUS APODERADOS que les hubieren TRAMITADO el poder y remitido vía email al correo del conjunto, (formato PDF que se adjuntó a la convocatoria), y que hayan realizado el proceso de registro a la Asamblea mediante el **Link** enviado al correo personal registrado en la Administración. Los poderes que no se encuentren debidamente diligenciados y firmados por el propietario del inmueble o con espacios en blanco no serán válidos.

Cada propietario puede representar máximo un (1) inmueble diferente al suyo Propio.

TERCERO: ELECCION DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

En razón de que la Asamblea no será Presencial sino Virtual, y considerando que el Presidente de la Asamblea es un MODERADOR y **este no toma decisiones**, y debiendo este conocer el objeto de la Asamblea, el Reglamento de copropiedad, el manual de convivencia, y ser imparcial en su actuar en beneficio del Conjunto, El Consejo de Administración propondrá un candidato, si así consideran los Asambleístas.

CUARTO: INTERVENCIONES (uso de la Palabra- Presentación de Mociones):

1. El presidente explicara la norma que rige la metodología de las Asambleas, enmarcado en el Reglamento de **PROCEDIMIENTOS PARLAMENTARIOS** de conformidad con las Reglas de Orden de Robert. Para los puntos del Orden del Día en el que se abra el debate este se realizara así: **1- RONDAS:** SE ABRIRAN (3) TRES RODAS. **2-PARTICIPANTES:** PARA CADA RONDA SE PERMITIRA LA INTERVENCION DE HASTA (5) CINCO PARTICIPANTES DIFERENTES (Que en su orden hubieren solicitado el uso de la palabra levantando la mano en la plataforma) Y EN LO POSIBLE DE PARTICIPANTES DIFERENTES EN CADA RONDA A FIN DE

Calle 1 Sur N 5ª-70 torresaquap.h@gmail.com

Chia- Cundinamarca



LOGRAR UNA DIVERSIDAD Y EQUITAD EN LAS INTERVENCIONES. (Cerrado el registro de inscripción para el uso de la palabra no se incluirán más personas, hasta la siguiente ronda) **3- TIEMPO:** LA INTERVENCION DE CADA PARTICIPANTE PROPIETARIO O APODERADO Que desee hacer uso de la palabra para mocionar o participar en el debate, deberá Levantar la mano obturando el botón correspondiente de la plataforma Zoom, esperando a que el presidente le autorice y el sistema le active el micrófono, TENDRA UNA DURACION DE 2 MINUTOS, (Marcados por un Cronometro) finalizado el tiempo, el sistema desactiva automáticamente el micrófono (Solicitamos hacer intervenciones cortas y concretas) **4-CIERRE:** Finalizadas las (3) Tres Rondas se declarará la suficiente Ilustración y el Presidente procederá a realizar la votación del punto en cuestión.

2. Antes de hacer uso de la palabra se identificará el propietario o mandatario, con el nombre y número de unidad privada que representa a fin de que quede evidenciada de intervención.
3. En caso de uso de la palabra, se dirigirá únicamente a la Asamblea y no a personas en particular.
4. El uso de la palabra se hará con el debido respeto, en forma breve, clara, concisa, sobre el tema específico que se esté tratando en ese momento, evitando controversias o un lenguaje ofensivo.

Presentación de Mociones (Propuestas)

- 1- **FORMULACION:** Cualquier PROPIETARIO O PODERADO podrá formular una Moción (o Propuesta) a la Asamblea en el punto correspondiente del orden del día. **(De lo contrario estaría fuera de orden)**
- 2- **DERECHO A DEBATE:** para poder ser sometida dicha Moción formulada a discusión o debate, esta deberá ser secundada por cualquier propietario o apoderado presente en la asamblea Virtual,
- 3- **NEGACION AL DEBATE:** si la moción formulada por el participante **no es secundada por alguno de los propietarios o apoderados presentes en la asamblea Virtual, la moción no será considerada**, dando lugar a no ser debatida y se proseguirá con el desarrollo del orden del día. (ello para evitar utilizar tiempo en temas que la Asamblea no desea tratar en debate)

TIPOS DE MOCIONES: (Moción de orden, Suficiente Ilustración).

MOCION DE ORDEN: Los participantes podrán solicitar al Presidente de la Asamblea las mociones de orden que consideren pertinentes o manifestar la **MOCION DE FUERA DE ORDEN** cuando el tema pretendido a tratar se desvíe del Orden del Día.

MOCIÓN DE SUFICIENTE ILUSTRACIÓN: Los participantes podrán solicitar al presidente de la Asamblea la **MOCIÓN DE ORDEN DE SUFICIENTE ILUSTRACIÓN** cuando se considere que el tema ya ha tenido suficiente debate, esta se deberá someter a votación inmediatamente sea secundada. La moción de suficiente ilustración no se somete a debate.

QUINTO: Orden de la Asamblea

- 1-El Presidente de la Asamblea en (2) dos ocasiones solicitará Moción de Orden, respeto y Comportamiento a quien considere este infringiendo lo dispuesto en este reglamento o entorpezca el normal funcionamiento de la Asamblea, no siendo acatada



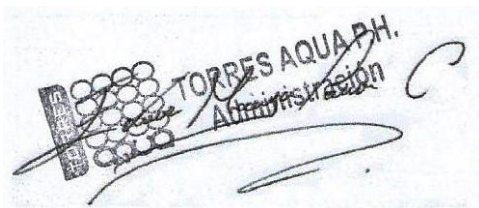
tales solicitudes y dejando constancia de ello, el presidente tendrá la potestad de solicitarle a la persona su retiro de la Asamblea Virtual o podrá Expulsar a quien o quienes pretendan sabotear la Asamblea.

2-A Fin de no propiciar actos que generen Irrespeto, desorden, comentarios fuera de tono, o desvíen la atención de los Asambleístas, el servicio de chat de la plataforma estará desactivado durante el desarrollo de la Asamblea.

3-Para mantener el orden, el adecuado ambiente sonoro, y a fin de evitar intervenciones no autorizadas, los micrófonos de los participantes de la asamblea desde el inicio estarán en modo de silencio (Muteados) y solo se activaran cuando se les otorgue el uso de la palabra por el tiempo establecido.

SEXTO: PROCESO DE SELECCIÓN Y ELECCION DE DIGNATARIOS

1. Todo postulante deberá estar presente en el momento de la elección. No se elegirán personas ausentes.



EDNA MIREYA PARRA CABALLERO
REPRESENTANTE LEGAL
TORRES AQUA P.H
NIT 900571509-0



Carmen Yolanda Chala Perez <cychala@gmail.com>

Re: ART. 47 LEY 675 DE 2001 ACTA DE ASAMBLEA 2020 Y 2021TORRES AQUA

1 mensaje

Carmen Yolanda Chala Perez <cychala@gmail.com>

3 de mayo de 2021, 12:03

Para: betty.martinez@chia.gov.co, oficinajuridica@chia.gov.co, Jose Arnulfo Avendaño Garcia

<javendano@procuraduria.gov.co>, alcalde@chia.gov.co

Cc: contactenos@personeriachia.gov.co, Contactenos Atención al ciudadano <contactenos@chia.gov.co>, Victor Hugo Hurtado Cortes <vhurtado@procuraduria.gov.co>, alirio mahecha <alirio.mahecha@personeriachia.gov.co>

Cco: Luisa Hija Mia <lmorchala@gmail.com>

Mayo 3 de 2021

Señores

OFICINA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA

Attre. Dra. Beatriz Mercedes Martinez o quien haga sus veces

Copia Alcaldia de Chia - **Dr. LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO**Dra. **FAISULY BLANCO GONZÁLEZ** y **Dr. ALIRIO MAHECHA**

Personeria Municipal de Chía

Copia **Dr. VÍCTOR HUGO HURTADO Y Dr JOSÉ ARNULFO AVENDAÑO GARCÍA**

Procuraduría General de la Nación –

Ref. Insistencia en solicitud de Intervención Art. 47 de la Ley 675 de 2001 por Violacion reiterada a la información oportuna y veraz de Torres Aqua P.H. ante la solicitud de entrega de Acta de Asamblea Virtual del 14 de Abril de 2021 con el Total de sus anexos y entrega de los anexos completos de la Asamblea Virtual del 30 de Octubre de 2020, grabacion Art. 42, 44 y 47 Ley 675 de 2001 , Decreto 398 de 2020 y Decreto 176 de 2012, por graves conductas de Suplantación de Titularidad de Propiedad que invalidan las decisiones de las Asambleas de TORRES AQUA P.H. , para ser presentadas ante la autoridad competente .

Respetada Dra. Beatriz Mercedes o quien haga sus veces

La Ley 675 de 2001 , norma en su Artículo 47 que : " 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."

El artículo 42 de la ley 675 indica que 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*". Lo anterior significa que cuando la asamblea *no presencial* o *virtual* se realiza a través de una plataforma tecnológica que utiliza audio y video, las intervenciones y votaciones de cada propietario deben quedar grabadas y ese video, que será la prueba inequívoca de lo discutido y aprobado, deberá hacer parte del acta de la asamblea.

El inciso final del artículo 44 indica, por su parte, que las actas de las asambleas no presenciales deberán firmarse por el administrador y comunicarse a los propietarios **dentro de los diez días siguientes a la reunión, y no ha sido entregada ni publicada.**

Por tanto , respetuosamente, solicito su efectiva intervención ante TORRES AQUA P.H. NIT 900.571.509-0, REPRESENTANTE LEGAL DE TORRES AQUA P.H. Sra. Edna Mireya Parra Caballero C.C. 52.747.815, torresaquap.h@gmail.com Y ASAMBLEA DE PROPIETARIOS TORRES AQUA P.H. Miembros del Consejo 2020 -2021, Sra. Erika Mesa, (Apto 302) emezab2000@gmail.com y el Sr. Eddie Fabian Forero Vega (Apto 304) faforero509@gmail.com, para que me sean entregadas la Actas de Consejo de la Administración de la No. 64 a la Actual y se me entregue de manera INMEDIATA , el Acta de Asamblea No. 13 con el total de anexos , del Ejercicio Financiero de 2020, y de igual manera, se me entreguen el total de los anexos del Acta No. 12 de Octubre 30 de 2020, que además como no fui convocada a ninguna de las dos asambleas , en lesión de la sentencia C-318 de 2002, tengan el total de anexos y control de registros de asistencia, con los poderes otorgados, la lista de morosos , los estados financieros y los documentos que la Ley 675 de 2001, exige para la convocatoria , de la siguiente manera:

1.) De acuerdo con el Decreto 176 de 2021 y los Artículos 39 y 40 de la Ley 675 de 2021, la Asamblea de Copropietarios del año 2021, correspondiente al ejercicio Financiero se debió realizar a más tardar el 30 de Marzo, y que por elegir a los miembros del consejo debe garantizar la legalidad y transparencia de este acto, por tanto solicitamos entregar la copia de:

- a. Acta No. 13 de Asamblea Ordinaria Virtual de 2021
- b. Anexo de Convocatoria a cada propietario, garantizando que se evidencie cada uno de los Propietarios por nombre y dirección (Art. 39 Ley 675 de 2001)
- c. Anexo de la Lista de morosos a Diciembre 30 de 2020
- d. Anexo de Estados Financieros a Diciembre 30 de 2020
- e. Anexo de Presupuesto 2021-2022
- f. Anexo de autorización de uso de datos Personales de cada uno de los asistentes (Ley 1581 de 2012)
- g. Anexo de la Grabación en que se identifica cada asistente como Propietario y registra sus datos, de nombre, cédula , y si tiene poderes para representar a otros copropietarios
- h. Anexo de copia física de Poderes entregados identificados en la grabación, con nombre de quien otorga el poder, con cédula, numero del apartamento y el nombre de quien recibe el poder , con cédula de ciudadanía con el número de apartamento , dirección de correo.
- i. Entrega de los contratos de arrendamiento, leasing o Escritura de Titulo de Traslaticio de Dominio Vigente a Octubre de 2020, de los señores Andrés Eduardo Jiménez, (Apto 103) Fabio Elías Cañón, (apto 303), Angelica Montañez , Apto 212 y Mario Acero (Apto 409)
- j. Entrega de la Grabación completa de la Asamblea en que se evidencian el debido proceso en cada una de las presentación, votaciones y decisiones tomadas.

2.) Y en cuanto a la Asamblea del 30 de Octubre de 2020 entregue, lo que la ley le obliga :

- a. Anexo de Convocatoria de la Asamblea del 30 de Octubre de 2020, a cada propietario, garantizando que se evidencie cada uno de los Propietarios por nombre y dirección (Art. 39 Ley 675 de 2001)
- b. Anexo de la Lista de morosos a Diciembre 30 de 2019
- c. Anexo de Estados Financieros a Diciembre 30 de 2019
- d. Anexo de Presupuesto 2019-2020
- e. Anexo de autorización de uso de datos Personales de cada uno de los asistentes (Ley 1581 de 2012)
- k. Anexo de la Grabación en que se identifica cada asistente como Propietario y registra sus datos, de nombre, cédula , y si tiene poderes para representar a otros copropietarios
- f. Anexo de copia física de Poderes entregados identificados en la grabación, con nombre de quien otorga el poder, con cédula, número del apartamento y el nombre de quien recibe el poder , con cédula de ciudadanía con el número de apartamento , dirección de correo.

- h. Entrega de la Grabación completa de la Asamblea en que se evidencian el debido proceso en cada una de las presentación, votaciones y decisiones tomadas.

Adicionalmente , pongo nuevamente en su conocimiento , que la Sra. Edna Mireya Parra Caballero, en calidad de Representante Legal de TORRES AQUA P.H. , **en extralimitación de sus funciones ha OCULTADO los actos FRAUDULENTOS DE SUPLANTACIÓN DE TITULARIDAD** , teniendo en cuenta que tres de los miembros del Consejo elegidos en Octubre 30 de 2020, Sr. Mario Acero (Apto 409) , Angelica Montañez (Apto 212) y Fabio Elias Cañon (Apto 303), fueron elegidos por votación , en la que también participó el Sr. Andres Jimenez (Apto 102) que también suplanta Titularidad, quienes han actuado fraudulentamente , con mala Fe y temeridad , deslealtad a la confianza otorgada por los Asambleístas, con la presunta complicidad de la Sra. Edna Mireya Parra Caballero, quien por deber de su cargo, debía verificar el estado de propiedad al momento de convocar a las Asambleas, (Art. 32 y 51 núm. 1 y 2, de la Ley 675 de 2001).

Tomaron decisiones que afectan los procesos judiciales vigentes , elevados en mi contra 2015 - 00381 del Juzgado 01 Civil Municipal de Chía y han obstruido el cumplimiento de las Acciones de Tutela 2020-00007 (J.01P) y 2020 -00280 con incidente de desacato 2021-00031 (J.02P) y han obstruido dolosamente la respuesta de Fondo veraz y oportuna de los derechos de petición de Octubre 30 , Diciembre 22 de 2020 y el 15 de Enero y del 8 de Febrero , y han obstruido el acatamiento de la Acción de Tutela 2021-00086 (J.01P) , y han obstruido la entrega de pruebas relevantes y resolutorias denuncia Penal realizada el 14 de Diciembre de 2020, NUC 258996000418202051196, y han obstruido la resolución de la queja Exp 04-2019 de la Inspección 4 de Policía Municipal de Chía, por lesión de la Ley 1801 de 2016,

Por esta razón , y actuando en mi calidad de poseedora de Buena Fe por Título Traslaticio de Dominio , solicitó respetuosamente, que la respuesta de su despacho a este acto legal, esté acompañado con el certificado de Representación Legal de TORRES AQUA P.H. de la Sra. Edna Mireya Parra Caballero y si la Sra. no es la Representante Legal de quien esté ejerciendo dicho cargo, ya que ninguna persona jurídica puede quedarse sin representación Legal, esto, porque a la fecha no hay confianza de los actos realizados por al Sra. Mireya Parra al interior de la Copropiedad y deben ser entregados a la mayor brevedad a los Juzgados.

De igual manera , acogiéndome al Derecho de petición Art. 23 CP/91 y de acceso a la Información Pública, Art. 74 CP/91, respetuosamente solicito que a mi cargo , se me permita Fotocopiar el Total del Expediente de Inscripción de la Personería Jurídica de TORRES AQUA P.H. A, desde la radicación de la solicitud hasta la fecha, esto para fines Judiciales, por lo cual quedo en espera de la confirmación cuando puedo acercarme a su despacho del cual , le pido datos de dirección y número de la Oficina donde puedo reclamarlos.

NOTIFICACIONES

Carmen Yolanda Chala Perez cychala@gmail.com

TORRES AQUA P.H. torresaquap.h@gmail.com Y ASAMBLEA DE PROPIETARIOS TORRES AQUA P.H. Miembros del Consejo 2020 -2021, Sra. Erika Mesa, (Apto 302) emezab2000@gmail.com y el Sr. Eddie Fabian Forero Vega (Apto 304) faforero509@gmail.com, q

Respetuosamente,

CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ

C.C. 39687075

Habitante regular y pacífica

Poseedora de buena Fe por Título Traslaticio de Dominio Apto 104

TORRES AQUA P.H.

Calle 1 Sur No. 5 A - 70

Chia Cundinamarca

El jue, 29 abr 2021 a las 12:26, Carmen Yolanda Chala Perez (<cychala@gmail.com>) escribió:
Abril 29 de 2021

Señores
OFICINA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
Attre. Dra. Beatriz Mercedes Martinez

Copia Alcaldia de Chia - **Dr. LUIS CARLOS SEGURA RUBIANO**
Dra. FAISULY BLANCO GONZÁLEZ y Dr. ALIRIO MAHECHA
Personeria Municipal de Chía
Copia Dr. **VICTOR HUGO HURTADO Y Dr JOSÉ ARNULFO AVENDAÑO GARCÍA**
Procuraduría General de la Nación –

Ref. Violacion reiterada a la información oportuna y veraz de Torres Aqua P.H. ante la solicitud de entrega de Acta de Asamblea Virtual del 14 de Abril de 2021 con el Total de sus anexos y entrega de los anexos completos de la Asamblea Virtual del 30 de Octubre de 2020, grabacion Art. 42, 44 y 47 Ley 675 de 2001 , Decreto 398 de 2020 y Decreto 176 de 2012, por graves conductas de Suplantación de Titularidad de Propiedad que invalidan las decisiones de las Asambleas de TORRES AQUA P.H. , para ser presentadas ante la autoridad competente .

Respetada Dra. Beatriz Mercedes

La Ley 675 de 2001 , norma en su Artículo 47 que : " 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."

El artículo 42 de la ley 675 indica que 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*". Lo anterior significa que cuando la asamblea *no presencial* o *virtual* se realiza a través de una plataforma tecnológica que utiliza audio y video, las intervenciones y votaciones de cada propietario deben quedar grabadas y ese video, que será la prueba inequívoca de lo discutido y aprobado, deberá hacer parte del acta de la asamblea.

El inciso final del artículo 44 indica, por su parte, que las actas de las asambleas no presenciales deberán firmarse por el administrador y comunicarse a los propietarios **dentro de los diez días siguientes a la reunión, y no ha sido entregada ni publicada.**

Por tanto , respetuosamente, solicito su efectiva intervención ante TORRES AQUA P.H. NIT 900.571.509-0, REPRESENTANTE LEGAL DE TORRES AQUA P.H. Sra. Edna Mireya Parra Caballero C.C. 52.747.815, torresaquap.h@gmail.com Y ASAMBLEA DE PROPIETARIOS TORRES AQUA P.H. Miembros del Consejo 2020 -2021, Sra. Erika Mesa, (Apto 302) emezab2000@gmail.com y el Sr. Eddie Fabian Forero Vega (Apto 304) faforero509@gmail.com, para que me sean entregadas la Actas de Consejo de la Administración de la No. 64 a la Actual y se me entregue de manera INMEDIATA , el Acta de Asamblea No. 13 con el total de anexos , del Ejercicio Financiero de 2020, y de igual manera, se me entreguen el total de los anexos del Acta No. 12 de Octubre 30 de 2020, que además como no fui

convocada a ninguna de las dos asambleas , en lesión de la sentencia C-318 de 2002, tengan el total de anexos y control de registros de asistencia, con los poderes otorgados, la lista de morosos , los estados financieros y los documentos que la Ley 675 de 2001, exige para la convocatoria , de la siguiente manera:

1.) De acuerdo con el Decreto 176 de 2021 y los Artículos 39 y 40 de la Ley 675 de 2021, la Asamblea de Copropietarios del año 2021, correspondiente al ejercicio Financiero se debió realizar a más tardar el 30 de Marzo, y que por elegir a los miembros del consejo debe garantizar la legalidad y transparencia de este acto, por tanto solicitamos entregar la copia de:

- a. Acta No. 13 de Asamblea Ordinaria Virtual de 2021
- b. Anexo de Convocatoria a cada propietario, garantizando que se evidencie cada uno de los Propietarios por nombre y dirección (Art. 39 Ley 675 de 2001)
- c. Anexo de la Lista de morosos a Diciembre 30 de 2020
- d. Anexo de Estados Financieros a Diciembre 30 de 2020
- e. Anexo de Presupuesto 2021-2022
- f. Anexo de autorización de uso de datos Personales de cada uno de los asistentes (Ley 1581 de 2012)
- g. Anexo de la Grabación en que se identifica cada asistente como Propietario y registra sus datos, de nombre, cédula , y si tiene poderes para representar a otros copropietarios
- h. Anexo de copia física de Poderes entregados identificados en la grabación, con nombre de quien otorga el poder, con cédula, numero del apartamento y el nombre de quien recibe el poder , con cédula de ciudadanía con el número de apartamento , dirección de correo.
- i. Entrega de los contratos de arrendamiento, leasing o Escritura de Título de Traslaticio de Dominio Vigente a Octubre de 2020, de los señores Andrés Eduardo Jiménez, (Apto 103) Fabio Elías Cañón, (apto 303), Angelica Montañez , Apto 212 y Mario Acero (Apto 409)
- j. Entrega de la Grabación completa de la Asamblea en que se evidencian el debido proceso en cada una de las presentación, votaciones y decisiones tomadas.

2.) Y en cuanto a la Asamblea del 30 de Octubre de 2020 entregue, lo que la ley le obliga :

- a. Anexo de Convocatoria de la Asamblea del 30 de Octubre de 2020, a cada propietario, garantizando que se evidencie cada uno de los Propietarios por nombre y dirección (Art. 39 Ley 675 de 2001)
- b. Anexo de la Lista de morosos a Diciembre 30 de 2019
- c. Anexo de Estados Financieros a Diciembre 30 de 2019
- d. Anexo de Presupuesto 2019-2020
- e. Anexo de autorización de uso de datos Personales de cada uno de los asistentes (Ley 1581 de 2012)
- k. Anexo de la Grabación en que se identifica cada asistente como Propietario y registra sus datos, de nombre, cédula , y si tiene poderes para representar a otros copropietarios
- f. Anexo de copia física de Poderes entregados identificados en la grabación, con nombre de quien otorga el poder, con cédula, número del apartamento y el nombre de quien recibe el poder , con cédula de ciudadanía con el número de apartamento , dirección de correo.
- h. Entrega de la Grabación completa de la Asamblea en que se evidencian el debido proceso en cada una de las presentación, votaciones y decisiones tomadas.

Adicionalmente , pongo nuevamente en su conocimiento , que la Sra. Edna Mireya Parra Caballero, en calidad de Representante Legal de TORRES AQUA P.H. , en extralimitación de sus funciones ha OCULTADO los actos FRAUDULENTOS DE SUPLANTACIÓN DE TITULARIDAD , teniendo en cuenta que tres de los miembros del Consejo elegidos en Octubre 30 de 2020, Sr. Mario Acero (Apto 409) , Angelica Montañez (Apto 212) y Fabio Elias Cañon (Apto 303), fueron elegidos por votación , en la que también participó el Sr. Andres Jimenez (Apto 102) que también suplanta Titularidad, quienes han actuado fraudulentamente , con mala Fe y temeridad , deslealtad a la confianza otorgada por los

Asambleístas, con la presunta complicidad de la Sra. Edna Mireya Parra Caballero, quien por deber de su cargo, debía verificar el estado de propiedad al momento de convocar a las Asambleas, (Art. 32 y 51 núm. 1 y 2, de la Ley 675 de 2001).

Tomaron decisiones que afectan los procesos judiciales vigentes , elevados en mi contra 2015 – 00381 del Juzgado 01 Civil Municipal de Chía y han obstruido el cumplimiento de las Acciones de Tutela 2020-00007 (J.01P) y 2020 -00031 (J.02P) y han obstruido dolosamente la respuesta de Fondo veraz y oportuna de los derechos de petición de Octubre 30 , Diciembre 22 de 2020 y el 15 de Enero y del 8 de Febrero , y han obstruido el acatamiento de la Acción de Tutela 2021-00086 (J.01P) , y han obstruido la entrega de pruebas relevantes y resolutorias denuncia Penal realizada el 14 de Diciembre de 2020, NUC 258996000418202051196, y han obstruido la resolución de la queja Exp 04-2019 de la Inspección 4 de Policía Municipal de Chía, por lesión de la Ley 1801 de 2016,

Por esta razón , y actuando en mi calidad de poseedora de Buena Fe por Título Traslaticio de Dominio , solicitó respetuosamente, que la respuesta de su despacho a este acto legal, esté acompañado con el certificado de Representación Legal de TORRES AQUA P.H. de la Sra. Edna Mireya Parra Caballero y si la Sra. no es la Representante Legal de quien esté ejerciendo dicho cargo, ya que ninguna persona jurídica puede quedarse sin representación Legal, esto, porque a la fecha no hay confianza de los actos realizados por al Sra. Mireya Parra al interior de la Copropiedad y deben ser entregados a la mayor brevedad a los Juzgados.

De igual manera , acogiéndome al Derecho de petición Art. 23 CP/91 y de acceso a la Información Pública, Art. 74 CP/91, respetuosamente solicito que a mi cargo , se me permita Fotocopiar el Total del Expediente de Inscripción de la Personería Jurídica de TORRES AQUA P.H. A, desde la radicación de la solicitud hasta la fecha, esto para fines Judiciales, por lo cual quedo en espera de la confirmación cuando puedo acercarme a su despacho del cual , le pido datos de dirección y número de la Oficina donde puedo reclamarlos.

NOTIFICACIONES

Carmen Yolanda Chala Perez cychala@gmail.com
TORRES AQUA P.H. torresaquap.h@gmail.com Y ASAMBLEA DE PROPIETARIOS TORRES AQUA P.H. Miembros del Consejo 2020 -2021, Sra. Erika Mesa, (Apto 302) emezab2000@gmail.com y el Sr. Eddie Fabian Forero Vega (Apto 304) faforero509@gmail.com, q

Respetuosamente,

CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ

C.C. 39687075

Habitante regular y pacífica

Poseedora de buena Fe por Título Traslaticio de Dominio Apto 104

TORRES AQUA P.H.

Calle 1 Sur No. 5 A - 70

Chia Cundinamarca

El vie, 29 ene 2021 a las 20:48, Carmen Yolanda Chala Perez (<cychala@gmail.com>) escribió:
Enero 29 de 2021

Señores
OFICINA JURÍDICA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE CHÍA
Attre. Dra. Beatriz Mercedes Martinez

Copia Dra. **FAISULY BLANCO GONZÁLEZ**
Personería Municipal de Chía
Copia Dr. **JOSÉ ARNULFO AVENDAÑO GARCÍA**
Procuraduría General de la Nación –

Ref. Evidencia de la Violacion reiterada a la información oportuna y veraz en la respuesta incompleta de Torres Aqua P.H. ante la solicitud de entrega de Acta del 30 de Octubre de 2020 Art. 44 y 47 Ley 675 de 2001 y Decreto 398 de 2020

Por medio de la presente pongo en su conocimiento que la Sra. Edana Mireya Parra Caballero , en su calidad de administradora, el día de hoy envió archivos incompletos de lo solicitado en cuanto al acto desde el pasado mes de Diciembre de 2020.

En dicha comunicación está evadiendo insistentemente la obligación LEGAL de anexar los soportes de la Asamblea Virtual de TORRES AQUA P.H. realizada el pasado 30 de Octubre de 2020, ya que por debido Proceso, Art. 29 CP/91, el acta comprende el total de documentos que deberían evidenciar el cumplimiento de la Ley 675 de 2001 y del decreto 398 de 2020, deliberadamente omitido por la Sra. Parra, con abuso del derecho , Art. 95 CP/91 y en Violacion de la Ley y la Constitución , Art. 6 CP/91

1. El Artículo 47 de la Ley 675 de 2001, exige que se evidencie la fecha de Publicación , en lo enviado por la Señora NO SE EVIDENCIA " En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. . "
2. No se evidencia la convocatoria realizada de acuerdo con el Art. 39 de la Ley 675 de 2001 con el anexo del estado de cartera, en el que se encuentra el apto 104 " 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."
3. No se evidencian los anexos de poderes otorgados, que comprobarían la legalidad de las votaciones, exigidos por el Art. 18 de la Ley 222 de 1995
4. No se anexan los soportes de las votaciones realizadas.
5. No se anexan las actas del consejo que dan soporte al informe de la administradora y a sus decisiones , habiendo existido la renuncia de la Presidenta del consejo y debiéndose por ley 675 de 2001 aplicar el Art.,38 " 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año,
6. No se anexan los soportes de cada uno de los temas tratados en cuanto a las acciones en contra de Construcciones Aqua en Liquidación, ni los otros temas y el del comité de convivencia no está firmado, perdiendo su legalidad.

Como bien solicité en la comunicación del 25 de Enero de los corrientes, que nuevamente anexo, el cumplimiento de la Ley 675 Art. 47 y decreto 398 de 2020, no se limita al cuerpo del acta, sino que para validar la legalidad del acta, sus anexos completos deben ser entregados , documentos de convocatoria , poderes, soportes de votación, ya que no solamente se me suprimió ilegal e inconstitucionalmente , el derecho a la participación dentro de la asamblea, sino que también se me suprimió el derecho al debido Proceso, Art. 29 CP/91, al obstruir la impugnación y ahora también se me quiere obstruir el derecho de recibir del total de documentos que deberían evidenciar el cumplimiento de la Ley 675 de 2001 y del decreto 398 de 2020 en la asamblea del 30 de Octubre de 2020, actuando además , la Sra. Parra, con abuso del derecho , Art. 95 CP/91 y en Violacion de la Ley y la Constitución , Art. 6 CP/91

Respetuosamente

CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ

C.C. 39687075

Poseedora por Titulo Traslaticio de Dominio Apto 104 Garaje 8

TORRES AQUA P.H.

Calle 1 Sur No. 5 A – 70 (104)

Chía Cundinamarca

----- Forwarded message -----

De: **TORRES AQUA P.H** <torresaquap.h@gmail.com>

Date: vie, 29 ene 2021 a las 13:29

Subject: ACTA DE ASAMBLEA 2020 TORRES AQUA

To: Carmen Yolanda Chala Perez <cychala@gmail.com>, <adriana.hernandez@chia.gov.co>, <contactenos@chia.gov.co>, TORRES AQUA P.H <torresaquap.h@gmail.com>

Señores buenas tardes.

Dando respuesta a su amable solicitud, remito en archivos adjuntos copia del Acta de Asamblea de Propietarios de Torres Aqua P.H 2020.

Cordialmente.

EDNA MIREYA PARRA CABALLERO
ADMINISTRADORA
3202634720



Libre de virus. www.avast.com

--

Carmen Yolanda Chala Pérez

--

Carmen Yolanda Chala Pérez

--

Carmen Yolanda Chala Pérez



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210421626542098272

Nro Matrícula: 50N-20647284

Pagina 1 TURNO: 2021-210508

Impreso el 21 de Abril de 2021 a las 01:53:39 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 08-07-2011 RADICACIÓN: 2011-51279 CON: ESCRITURA DE: 01-07-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1118 de fecha 30-06-2011 en NOTARIA 2 de CHIA APARTAMENTO 409 con area de 47.00M2 con coeficiente de 2.72% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 1842 DEL 13-10-2011 NOTARIA 2 DE CHIA DE ACLARACION AL REGLAMENTO DE P.H., EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 1.061%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCCIONES AQUA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA GMC LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 465 DEL 25-05-2010 NOTARIA 1 DE CHIA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A. BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. -ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS, MEDIANTE ESCRITURA 3362 DEL 30-07-2004 NOTARIA 31 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO COMO AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA POR DACION EN PAGO DE MERCANTIL DE INMUEBLES LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 3632 DEL 27-10-1997 NOTARIA 50 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BORRERO OCHOA OSCAR ARMANDO Y DE SANVICENTE ARANGO MAURICIO, MEDIANTE ESCRITURA 5682 DEL 29-12-1994 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR PERMUTA PARTE RESTANTE DE SALAZAR DE SANCHEZ BARBARA POR ESCRITURA 5132 DEL 30-12-1993 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ARBOLEDA DE TRUJILLO ANA MEDIANTE ESCRITURA 8163 DEL 05-12-1961 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 50N-164270.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1 SUR 5A-70 APARTAMENTO 409 "TORRES AQUA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 164270

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-03-2011 Radicación: 2011-16962

Doc: ESCRITURA 261 del 16-02-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$225,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. " BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-07-2011 Radicación: 2011-51279



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210421626542098272

Nro Matrícula: 50N-20647284

Pagina 2 TURNO: 2021-210508

Impreso el 21 de Abril de 2021 a las 01:53:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1118 del 30-06-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-81926

Doc: ESCRITURA 1628 del 13-09-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SUS ARTICULOS 6,10,82,83 Y 84, COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE DE ENERGIA A FAVOR DE CODENSA S.A. ESP.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO TORRES AQUA -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2011 Radicación: 2011-83666

Doc: ESCRITURA 1842 del 13-10-2011 NOTARIA 2 de CHIA CUND

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCT.1118 DE 30-06-2011 NOT.2 CHIA, EN CORREGIR Y SUSTITUIR LOS ARTS.6,9,10 Y 19.SIENDO DIRECCION:CALLE PRIMERA SUR NO.5A-70.Y FIJAN COEFICIENTES COPROPIEDAD DEFINITIVOS DE LOS 60 APARTAMENTOS Y 60 PARQUEADEROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: TORRES AQUA P.H.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-01-2012 Radicación: 2012-586

Doc: ESCRITURA 1993 del 05-11-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$2,931,750

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. " BBVA COLOMBIA"

NIT# 8600345941

A: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-01-2012 Radicación: 2012-586

Doc: ESCRITURA 1993 del 05-11-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$129,250,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO. Y EL USO EXCLUSIVO DEL DEPOSITO 39

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-07-2012 Radicación: 2012-55277



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210421626542098272

Nro Matrícula: 50N-20647284

Pagina 3 TURNO: 2021-210508

Impreso el 21 de Abril de 2021 a las 01:53:39 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 840 del 25-05-2012 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1118

30-06-2011 NOT.2 CHIA EN CUANTO ELIMINAR PARQ.47 MI. 50N-20647349 MODIF.ZONA PARQ.VISIT.SE CREA PARQ.61 Y ZONA COM.SZC 45

MODIF.LINDEROS Y COEFI.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: TORRES AQUA P.H.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-9761 Fecha: 08-09-2011

TIPO DE PREDIO Y CIUDAD DE LA NOTARIA CORREGIDO SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70 ECL.C2011-9761

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2011-9620 Fecha: 28-09-2011

DIRECCION CORREGIDA SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL. C2011-9620

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-9761 Fecha: 08-09-2011

SECCION DOCUMENTO QUE SE REGISTRA CIUDAD CORREGIDA SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL. C2011-9761

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-210508

FECHA: 21-04-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 9999992021487

Nro Matrícula: 50N-20647263

Pagina 1 TURNO: 2021-197197

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 14 de Abril de 2021 a las 11:19:12 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 08-07-2011 RADICACIÓN: 2011-51279 CON: ESCRITURA DE: 01-07-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1118 de fecha 30-06-2011 en NOTARIA 2 de CHIA APARTAMENTO 212 con area de 47.00M2 con coeficiente de 2.72% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 1842 DEL 13-10-2011 NOTARIA 2 DE CHIA DE ACLARACION AL REGLAMENTO DE P.H., EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 1.061%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCCIONES AQUA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA GMC LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 465 DEL 25-05-2010 NOTARIA 1 DE CHIA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A. BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. -ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS, MEDIANTE ESCRITURA 3362 DEL 30-07-2004 NOTARIA 31 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO COMO AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA POR DACION EN PAGO DE MERCANTIL DE INMUEBLES LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 3632 DEL 27-10-1997 NOTARIA 50 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BORRERO OCHOA OSCAR ARMANDO Y DE SANVICENTE ARANGO MAURICIO, MEDIANTE ESCRITURA 5682 DEL 29-12-1994 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR PERMUTA PARTE RESTANTE DE SALAZAR DE SANCHEZ BARBARA POR ESCRITURA 5132 DEL 30-12-1993 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ARBOLEDA DE TRUJILLO ANA MEDIANTE ESCRITURA 8163 DEL 05-12-1961 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 50N-164270.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1 SUR 5A-70 APARTAMENTO 212 "TORRES AQUA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 164270

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-03-2011 Radicación: 2011-16962

Doc: ESCRITURA 261 del 16-02-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$225,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 9999992021487

Nro Matrícula: 50N-20647263

Pagina 2 TURNO: 2021-197197

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 14 de Abril de 2021 a las 11:19:12 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-07-2011 Radicación: 2011-51279

Doc: ESCRITURA 1118 del 30-06-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-81926

Doc: ESCRITURA 1628 del 13-09-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SUS ARTICULOS 6,10,82,83 Y 84, COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE DE ENERGIA A FAVOR DE CODENSA S.A. ESP.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO TORRES AQUA -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2011 Radicación: 2011-83666

Doc: ESCRITURA 1842 del 13-10-2011 NOTARIA 2 de CHIA CUND

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCT.1118 DE 30-06-2011 NOT.2 CHIA, EN CORREGIR Y SUSTITUIR LOS ARTS.6,9,10 Y 19.SIENDO DIRECCION:CALLE PRIMERA SUR NO.5A-70.Y FIJAN COEFICIENTES COPROPIEDAD DEFINITIVOS DE LOS 60 APARTAMENTOS Y 60 PARQUEADEROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: TORRES AQUA P.H.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 04-01-2012 Radicación: 2012-580

Doc: ESCRITURA 2157 del 30-11-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$2,938,500

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LIBERACION ESTE Y OTRO PARCIAL HIPOTECA MAYOR EXTENSION

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 04-01-2012 Radicación: 2012-580

Doc: ESCRITURA 2157 del 30-11-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$115,250,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO, USO EXCLUSIVO DEPOSITO 66

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 9999992021487

Nro Matrícula: 50N-20647263

Pagina 3 TURNO: 2021-197197

COPIA SIMPLE A SOLICITUD DE ENTIDAD EXENTA, ORGANOS DE CONTROL O JUDICIALES

Impreso el 14 de Abril de 2021 a las 11:19:12 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-07-2012 Radicación: 2012-55277

Doc: ESCRITURA 840 del 25-05-2012 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1118
30-06-2011 NOT.2 CHIA EN CUANTO ELIMINAR PARQ.47 MI. 50N-20647349 MODIF.ZONA PARQ.VISIT.SE CREA PARQ.61 Y ZONA COM.SZC 45
MODIF.LINDEROS Y COEFI.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: TORRES AQUA P.H.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *7*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-9761 Fecha: 08-09-2011

TIPO DE PREDIO Y CIUDAD DE LA NOTARIA CORREGIDO SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70 ECL.C2011-9761

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2011-9620 Fecha: 28-09-2011

DIRECCION CORREGIDA SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL. C2011-9620

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-9761 Fecha: 08-09-2011

SECCION DOCUMENTO QUE SE REGISTRA CIUDAD CORREGIDA SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL. C2011-9761

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: LUIS ALEXANDER VELASQUEZ INFANTE

TURNO: 2021-197197

FECHA: 14-04-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210408286841525519

Nro Matrícula: 50N-20647266

Pagina 1 TURNO: 2021-184081

Impreso el 8 de Abril de 2021 a las 08:55:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CHIA VEREDA: CHIA

FECHA APERTURA: 08-07-2011 RADICACIÓN: 2011-51279 CON: ESCRITURA DE: 01-07-2011

CODIGO CATASTRAL: 25175010000001080901900000199 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

=====

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 1118 de fecha 30-06-2011 en NOTARIA 2 de CHIA APARTAMENTO 303 con area de 72.00M2 con coeficiente de 4.51% (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984). SEGUN ESCRITURA 1842 DEL 13-10-2011 NOTARIA 2 DE CHIA DE ACLARACION AL REGLAMENTO DE P.H., EL COEFICIENTE ACTUAL ES DE 1.632%.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCCIONES AQUA S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A CONSTRUCTORA GMC LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 465 DEL 25-05-2010 NOTARIA 1 DE CHIA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A. BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A. -ANTES CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA LAS VILLAS, MEDIANTE ESCRITURA 3362 DEL 30-07-2004 NOTARIA 31 DE BOGOTA, ESTE ADQUIRIO COMO AHORRAMAS CORPORACION DE AHORRO Y VIVIENDA POR DACION EN PAGO DE MERCANTIL DE INMUEBLES LTDA, MEDIANTE ESCRITURA 3632 DEL 27-10-1997 NOTARIA 50 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A BORRERO OCHOA OSCAR ARMANDO Y DE SANVICENTE ARANGO MAURICIO, MEDIANTE ESCRITURA 5682 DEL 29-12-1994 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTOS ADQUIRIERON POR PERMUTA PARTE RESTANTE DE SALAZAR DE SANCHEZ BARBARA POR ESCRITURA 5132 DEL 30-12-1993 NOTARIA 45 DE BOGOTA, ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A ARBOLEDA DE TRUJILLO ANA MEDIANTE ESCRITURA 8163 DEL 05-12-1961 NOTARIA 5 DE BOGOTA, REGISTRADA EN EL FOLIO 50N-164270.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CALLE 1 SUR 5A-70 APARTAMENTO 303 "TORRES AQUA" P.H.

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 164270

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 03-03-2011 Radicación: 2011-16962

Doc: ESCRITURA 261 del 16-02-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$225,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA: 0204 HIPOTECA ABIERTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

A: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 01-07-2011 Radicación: 2011-51279



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210408286841525519

Nro Matrícula: 50N-20647266

Pagina 2 TURNO: 2021-184081

Impreso el 8 de Abril de 2021 a las 08:55:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Doc: ESCRITURA 1118 del 30-06-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 11-10-2011 Radicación: 2011-81926

Doc: ESCRITURA 1628 del 13-09-2011 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN SUS ARTICULOS 6,10,82,83 Y 84, COMO CONSECUENCIA DE LA CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE DE ENERGIA A FAVOR DE CODENSA S.A. ESP.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: EDIFICIO TORRES AQUA -PROPIEDAD HORIZONTAL-

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-10-2011 Radicación: 2011-83666

Doc: ESCRITURA 1842 del 13-10-2011 NOTARIA 2 de CHIA CUND

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCT.1118 DE 30-06-2011 NOT.2 CHIA, EN CORREGIR Y SUSTITUIR LOS ARTS.6,9,10 Y 19.SIENDO DIRECCION:CALLE PRIMERA SUR NO.5A-70.Y FIJAN COEFICIENTES COPROPIEDAD DEFINITIVOS DE LOS 60 APARTAMENTOS Y 60 PARQUEADEROS.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: TORRES AQUA P.H.

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 08-05-2012 Radicación: 2012-34769

Doc: ESCRITURA 562 del 11-04-2012 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$4,259,250

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES LA HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956 X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 08-05-2012 Radicación: 2012-34769

Doc: ESCRITURA 562 del 11-04-2012 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$175,050,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CONSTRUCCIONES AQUA S.A.

NIT# 9003416956

A: CA/ON FABIO ELIAS

CC# 19411275 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 19-07-2012 Radicación: 2012-55277

Doc: ESCRITURA 840 del 25-05-2012 NOTARIA 2 de CHIA

VALOR ACTO: \$



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210408286841525519

Nro Matrícula: 50N-20647266

Pagina 3 TURNO: 2021-184081

Impreso el 8 de Abril de 2021 a las 08:55:57 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.1118
30-06-2011 NOT.2 CHIA EN CUANTO ELIMINAR PARQ.47 MI. 50N-20647349 MODIF.ZONA PARQ.VISIT.SE CREA PARQ.61 Y ZONA COM.SZC 45
MODIF.LINDEROS Y COEFI.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: TORRES AQUA P.H.

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 16-06-2016 Radicación: 2016-40200

Doc: ESCRITURA 1320 del 09-06-2016 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$103.000.000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA (JUNTO CON OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: CA/ON FABIO ELIAS

CC# 19411275

A: CA/ON GARAY CATALINA

CC# 1126786895 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 16-06-2016 Radicación: 2016-40200

Doc: ESCRITURA 1320 del 09-06-2016 NOTARIA SEGUNDA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO: 0333 RESERVA DERECHO DE USUFRUCTO (JUNTO CON OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: CA/ON FABIO ELIAS

CC# 19411275

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *9*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-9761 Fecha: 08-09-2011

TIPO DE PREDIO Y CIUDAD DE LA NOTARIA CORREGIDO SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70 ECL.C2011-9761

Anotación Nro: 0 Nro corrección: 2 Radicación: C2011-9620 Fecha: 28-09-2011

DIRECCION CORREGIDA SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL. C2011-9620

Anotación Nro: 2 Nro corrección: 1 Radicación: C2011-9761 Fecha: 08-09-2011

SECCION DOCUMENTO QUE SE REGISTRA CIUDAD CORREGIDA SEGUN TITULO VALE. ART.35 DL.1250/70. ECL. C2011-9761



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210408286841525519

Nro Matrícula: 50N-20647266

Pagina 4 TURNO: 2021-184081

Impreso el 8 de Abril de 2021 a las 08:55:57 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-184081

FECHA: 08-04-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



Doctora

Sinndy Mayerly Betancourt Caicedo

Juez Segundo (2º) Penal Municipal de Chía (Cundinamarca)

j02pmpalchia@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

Radicado:	25175-40-46-000-2021-00067-00
Acción de tutela:	2020-00280
Incidentante:	CARMEN YOLANDA CHALA y LUISA MOR
Incidentados:	TORRES AQUA P.H. a través de su Representante Legal y Administradora – EDNA MIREYA PARRA CABALLERO y del actual Presidente del Consejo De Administración – FABIAN FORERO

Asunto: **Acatamiento requerimiento miembros del Consejo de Administración sobre acatamiento fallo de tutela**

Germán Alberto Herrera Riveros, obrando como apoderado de los señores **Eddie Fabian Forero Vega, Mario Acero, Angélica Montañez y Erika Meza**, actuales miembros del Consejo de Administración del Conjunto accionado, me permito manifestar que a efecto de dar cumplimiento a su providencia del veintidós (22) de abril de dos mil veintiuno (2021), en cuanto a los puntos dos y tres de la parte resolutive de la sentencia proferida dentro de la acción de tutela 2020-00280, del 26 de noviembre de 2020, decisión confirmada y modificada por el Juzgado Primero Penal del Circuito para Adolescentes de Zipaquirá el 29 de enero de 2021, los cuales para mayor claridad me permito transcribir a continuación:

SEGUNDO: REQUERIR a EDNA MIREYA PARRA CABALLERO identificada con c.c. 52.747.815 de Bogotá, en su calidad de Representante Legal de Torres Aqua P.H. y al actual PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN – EDDIE FABIAN FORERO VEGA identificado con C.C. 80.546.799, para que, en el término de 24 horas contadas a partir de la notificación del presente auto, procedan a dar respuesta al punto faltante del derecho de petición del 27 de mayo de 2020, esto es, al punto 19, que solicitaba: “19. Que me sea enviado escaneado, la copia del Artículo del manual de Convivencia o el reglamento de Propiedad Horizontal, en que está estipulado la frecuencia con que se reúne el Consejo de la Administración y se me envíen escaneadas [as copias de las Actas de Junio de 2017 a la fecha, las cuales deben estar realizándose en ocasión del estado de Emergencia actual por los ajustes que se deben realizar por las disposiciones de los decretos Nacionales y Municipales.”

TERCERO: REQUERIR a EDNA MIREYA PARRA CABALLERO identificada con c.c. 52.747.815 de Bogotá, en su calidad de Representante Legal de Torres Aqua P.H. y al actual PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN – EDDIE FABIAN FORERO VEGA identificado con C.C. 80.546.799 para que, en el término de 24 horas contadas a partir de la notificación del presente auto, informe porque la respuesta del derecho de petición no se encuentra suscrita por el actual PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN – EDDIE FABIAN FORERO VEGA identificado con C.C. 80.546.799.

Al respecto, es pertinente tener en cuenta lo siguiente:

- Habida cuenta que de parte de la administradora del Conjunto se ha dado respuesta de manera íntegra al derecho de petición del 27 de mayo de 2020, de parte del señor **Eddie Fabian Forero Vega**, se ratifica de manera expresa y favorable de las respuestas brindadas por parte de la representante legal del Conjunto, las cuales se encuentran contenidas en el documento calendado al 29 de abril de esta anualidad, en el cual se reitera la respuesta emitida por parte de la copropiedad al referido derecho de petición aludido, por estar en un todo de acuerdo con las respuestas emitidas.
- Que la razón por la que no se suscribió dicha respuesta por parte del señor **Eddie Fabian Forero Vega**, obedece no a una razón de desacuerdo con dicho contenido, sino que casualmente, de conformidad con el ordenamiento normativo y el reglamentario de la Copropiedad accionada, se tiene que la función de emitir la respuesta a los as



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO PENAL MUNICIPAL DE CHÍA

RADICADO	25175-40-46-001-2020-0007
PROCESO	ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE	CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ
ACCIONADO	TORRES AQUA P. H. NIT 900.571.509-0. Sra. MAUREEN MAYA (Apto. 511), Presidenta Consejo de Administración 2019-2020. Sra. EDNA MIREYA PARRA CABALLERO, Representante Legal.

Chía –Cundinamarca–, quince (15) de enero de dos mil veinte (2020).

Correspondió por reparto en la presente fecha, acción de tutela instaurada por la Sra. **CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ**, en contra de **TORRES AQUA P. H., MAUREEN MAYA y EDNA MIREYA PARRA CABALLERO**, por la presunta vulneración a su derecho fundamental de petición.

Por todo lo anterior, una vez revisado el cumplimiento de los requisitos contenidos en el Decreto 2591 de 1991 y el artículo 86 de la Constitución Política, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Admitir la acción de tutela de la referencia, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2591 de 1991. Tramítese por el procedimiento preferente y sumario.

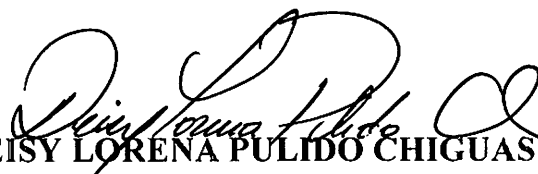
SEGUNDO: Entérese a las accionadas para que en nombre propio (MAUREEN MAYA y EDNA MIREYA PARRA CABALLERO), y/o a través de su Representante Legal o quien haga sus veces (TORRES AQUA P. H.), previa acreditación del cargo, haciéndole(s) entrega en copia del escrito petitorio, ejerzan su derecho a la Defensa en el perentorio término de dos (2) días aportando las pruebas que soporte su exposición.

TERCERO: Tener como pruebas con el valor que les asigne la ley, los documentos que la parte accionante aportó con su solicitud.

CUARTO: Notifíquese a la accionante y accionada(s), por el medio más expedito y eficaz.

QUINTO: Adviértase que los informes se considerarán rendidos bajo juramento, según lo dispuesto en el artículo 19 del decreto 2591 de 1991 y conforme al artículo 20 ibídem, si los informes y los documentos no se aportan en el término otorgado, los hechos de la acción se tendrán por ciertos y se resolverá de plano.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


DEISY LORENA PULIDO CHIGUASUQUE
JUEZ



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO PENAL MUNICIPAL DE CHÍA

RADICADO	25175-40-46-001-2020-0007
PROCESO	ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE	CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ
ACCIONADO	TORRES AQUA P. H. NIT 900.571.509-0. Sra. MAUREEN MAYA (Apto. 511), Presidenta Consejo de Administración 2019-2020. Sra. EDNA MIREYA PARRA CABALLERO, Representante Legal.

Chía –Cundinamarca–, quince (15) de enero de dos mil veinte (2020).

Correspondió por reparto en la presente fecha, acción de tutela instaurada por la Sra. **CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ**, en contra de **TORRES AQUA P. H.**, **MAUREEN MAYA** y **EDNA MIREYA PARRA CABALLERO**, por la presunta vulneración a su derecho fundamental de petición.

Por todo lo anterior, una vez revisado el cumplimiento de los requisitos contenidos en el Decreto 2591 de 1991 y el artículo 86 de la Constitución Política, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: Admitir la acción de tutela de la referencia, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2591 de 1991. Tramítese por el procedimiento preferente y sumario.

SEGUNDO: Entérese a las accionadas para que en nombre propio (MAUREEN MAYA y EDNA MIREYA PARRA CABALLERO), y/o a través de su Representante Legal o quien haga sus veces (TORRES AQUA P. H.), previa acreditación del cargo, haciéndole(s) entrega en copia del escrito petitorio, ejerzan su derecho a la Defensa en el perentorio término de dos (2) días aportando las pruebas que soporte su exposición.

TERCERO: Tener como pruebas con el valor que les asigne la ley, los documentos que la parte accionante aportó con su solicitud.

CUARTO: Notifíquese a la accionante y accionada(s), por el medio más expedito y eficaz.

QUINTO: Adviértase que los informes se considerarán rendidos bajo juramento, según lo dispuesto en el artículo 19 del decreto 2591 de 1991 y conforme al artículo 20 ibídem, si los informes y los documentos no se aportan en el término otorgado, los hechos de la acción se tendrán por ciertos y se resolverá de plano.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

DEISY LORENA PULIDO CHIGUASUQUE

JUEZ



REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL

JUZGADO PRIMERO PENAL MUNICIPAL DE CHÍA

RADICADO	25175-40-46-001-2021-00086-00
PROCESO	ACCIÓN DE TUTELA
ACCIONANTE	CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ y LUISA MOR CHALA
ACCIONADO	TORRES AQUA P. H. (REPRESENTACIÓN LEGAL Y CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN).

Chía –Cundinamarca–, dieciocho (18) de marzo de dos mil veintiuno (2021).

Correspondió por reparto en la presente fecha, acción de tutela instaurada por la Sras. **CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ y LUISA MOR CHALA**, en contra de **TORRES AQUA P. H. (FABIÁN FORERO y EDNA MIREYA PARRA CABALLERO**, en sus calidades de Presidente el Consejo de Administración y Representante Legal, respectivamente), por la presunta vulneración a sus derechos fundamentales de petición, debido proceso, buen nombre y dignidad humana.

Por todo lo anterior, una vez revisado el cumplimiento de los requisitos contenidos en el Decreto 2591 de 1991 y el artículo 86 de la Constitución Política, el Despacho,

RESUELVE:

PRIMERO: ADMITIR la acción de tutela de la referencia, de conformidad con lo establecido en el Decreto 2591 de 1991. Tramítese por el procedimiento preferente y sumario.

SEGUNDO: Entérese a los accionados EDNA MIREYA PARRA CABALLERO y FABIÁN FORERO, en sus calidades de Representante Legal y Presidente del Consejo de Administración de la persona jurídica TORRES AQUA P. H., previa acreditación de sus cargos, haciéndole(s) entrega en copia del escrito petitorio, ejerza(n) su derecho a la Defensa en el perentorio término de dos (2) días aportando las pruebas que soporten su exposición, allegando dentro de la misma, los Estatutos y/o documentales que regulan la participación y votación en las Asambleas dentro de la Propiedad Horizontal que representan.

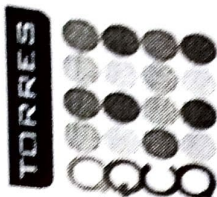
TERCERO: Tener como pruebas con el valor que les asigne la ley, los documentos que la parte accionante aportó con su solicitud.

CUARTO: Notifíquese a la accionante y accionadas, por el medio más expedito y eficaz.

QUINTO: Adviértase que los informes se considerarán rendidos bajo juramento, según lo dispuesto en el artículo 19 del decreto 2591 de 1991 y conforme al artículo 20 ibídem, si los informes y los documentos no se aportan en el término otorgado, los hechos de la acción se tendrán por ciertos y se resolverá de plano.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

NIDIA MARIELA ORTIZ NÚÑEZ
Juez



CIRCULAR No. 138
MAYO 19 DE 2021

PARA: RESIDENTES, PROPIETARIOS, VISITANTES, CONTRATISTAS.

ASUNTO: IMPLEMENTACION LEY DE PROTECCION DE DATOS.

Respetado Residente, contratista, visitante.

Recientemente la Superintendencia de Industria y Comercio vigila el cumplimiento de la Ley 1581 de 2012, donde se dictan lineamientos generales para la protección de datos personales, en desarrollo del derecho constitucional que tienen todas las personas a conocer, actualizar y rectificar la información que se haya recopilado de ellas en bases de datos o archivos y los demás derechos, libertades y garantías constitucionales a que se refiere el artículo 15 de la Constitución Política, así como el derecho a la información consagrado en el artículo 20 de la misma.

Por tal razón en la presente circular damos a conocer como procederá la administración de la copropiedad, para evitar futuras e innecesarias sanciones:

En la recepción se hará entrega del formato de autorización y actualización de datos de cada unidad residencial, al finalizar su diligenciamiento solicitamos por favor sea devuelto a la oficina de administración o dejarlo en sobre cerrado.

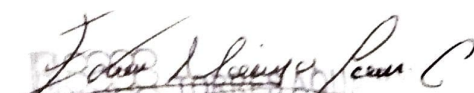
El plazo máximo de la entrega de dicho formato será el próximo **31 de mayo de 2021**.

La autorización que cada uno de ustedes nos otorgue es de gran importancia para el debido uso de sus datos y así asegurar la confidencialidad de los mismos.

El cumplimiento de la LEY 1581 de 2012 es un conjunto de compromisos y responsabilidades de cada uno de los miembros de la Copropiedad, lo anterior con el fin de solicitar la veracidad de la información que nos otorguen y la entrega oportuna de la misma.

Esperamos que esta información sea útil y quedamos atentos a cualquier solicitud de aclaración.

Cordialmente


EDNA PARRA CABALLERO
ADMINISTRADORA



POR UNA CULTURA DE LA LEGALIDAD, MÁS SEGURA.

001

O.A.J. 0974-2022

Señora
CARMEN YOLANDA CHALA PEREZ
Correo electrónico: cychala@gmail.com

ASUNTO: RESPUESTA SOLICITUD COPIAS EXPEDIENTE Radicado N° 20229999908090 y correo electrónico del 4 de abril de 2022.

Respetada señora Carmen:

Cordial saludo, deseándole éxitos en sus labores diarias, con toda atención nos referimos a su comunicación citada en el asunto en la cual realiza varias solicitudes las cuales serán atendidas en el mismo orden en que fueron planteadas, así:

1. Copias de los memoriales de radicación N° 20229999902927 y 20229999902954 del 2 y 3 de febrero de 2022 de TORRES AQUA P.H:

Radicado N° 20229999902927: 22 folios

Radicado N° 20229999902954: 5 folios

2. Copia de los Formularios de trámite de actualización de administrador de TORRES AQUA P.H. del año 2022.

Al respecto, nos permitimos informar que no ha sido enviada documentación correspondiente al año 2022, los documentos que fueron remitidos por la copropiedad respecto al trámite objeto de su interés, son los que figuran en los radicados señalados anteriormente y corresponden a las asambleas celebradas en el año 2021.

3. Copia del Acta de Asamblea del 14 de Abril de 2021, en que se realizó el nombramiento de los miembros del consejo de la administración anexa a dichos formularios, según radicados y solicitada desde el 29 de abril de 2021.



POR UNA CULTURA DE LA LEGALIDAD, MÁS SEGURA.

7. Respuestas u Oficios gestionados por esta oficina ante TORRES AQUA P.H. o ante cualquier entidad judicial en que yo esté vinculada como parte, emitidas desde Agosto 30 de 2021. (Art. 37 CPACA).

Sobre el particular, revisado el expediente de Torre Aqua, reposan actuaciones posteriores al 30 de agosto de 2021 en folios 550 al 751 de los cuales remitimos copia para su conocimiento.

8. La copia de la respuesta de TORRES AQUA P.H, ante la solicitud del oficio O.A.J. 709 de 2022.

La copropiedad TORRES AQUA P.H., no ha dado respuesta a la solicitud del oficio O.A.J. 709 de 2022, razón por la cual no es posible que se adjunte copia de una contestación que no ha sido enviada a esta Alcaldía.

9. Y me sea entregado el certificado actualizado de Representación legal de TORRES AQUA P.H., para ser presentado ante entidades administrativas y judiciales y procesos vigentes.

Al respecto, como es de su pleno conocimiento no es posible que esta Oficina Asesora Jurídica, proceda a expedir certificado **actualizado** de representación legal de la Torres Aqua P.H., toda vez que no ha sido enviada documentación por parte de esa copropiedad con la cual se pueda dar lugar a actualizar la última información que reposa en el expediente. Por ende, lo que puede certificar es que según la documentación aportada, es que en Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del 19 de Noviembre de 2016 dicha copropiedad nombró a la señora Edna Mireya Parra Caballero, identificada con la cédula de ciudadanía N° 52.747.815 expedida en Bogotá como administradora y representante legal.



POR UNA CULTURA DE LA LEGALIDAD, MÁS SEGURA.

Finalmente, en cuanto a sus apreciaciones realizadas en correo del 4 de abril de 2022, se le reitera una vez más que no somos un órgano de inspección, control y vigilancia, puesto que la única función de esta Oficina Asesora Jurídica es la señalada en el artículo 8 de la Ley 675 de 2001, en consecuencia sobre las presuntas irregularidades que se presentan respecto de la convocatoria de la asamblea de Torres Aqua P.H., de 2022 y de quien actúa como representante legal, deben ser solucionadas por la asamblea general de copropietarios y en su defecto puestas en conocimiento de la justicia ordinaria, a través de un proceso verbal sumario.

Con invariable respeto,


Dr. JUAN RICARDO ALFONSO ROJAS
Jefe Oficina Asesora Jurídica.

“La niñez es la esperanza de la humanidad y representa un universo de formación integral que mediante el buen ejemplo de todos, tendrá en sus manos la construcción de una mejor sociedad y un mejor país”

Revisó: JUAN RICARDO ALFONSO ROJAS, Jefe Oficina Asesora Jurídica

Elaboró: Adriana Hernández, P.O.A.J. 

GESTIÓN DOCUMENTAL-

ORIGINAL SOLICITANTE 1ª Copia- Dependencia Productora-OAJ

2ª Copia- Consecutivo Correspondencia,

3ª Copia- Personería Municipal de Chía, Procuraduría General de la Nación.



NOTIFICACIONES A3H ABOGADOS <notificaciones.judiciales@a3habogados.com>

Poder Especial Carmen Yolanda Chala Perez Impugnacion Torres Aqua P.H.

1 mensaje

Carmen Yolanda Chala Perez <cychala@gmail.com>

10 de junio de 2021, 16:01

Para: NOTIFICACIONES A3H ABOGADOS <notificaciones.judiciales@a3habogados.com>

**Señores JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ (REPARTO)
E. S. D.****REF.: Poder Especial**

CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada como aparece al final al pie de mi firma, obrando en nombre propio y en calidad de Poseedora de Buena Fe por Título Traslaticio de Dominio, conforme a la Escritura 756 de Mayo 10 de 2013 de Notaría 2da de Chía, del apartamento 104, garaje 8 que hace parte de TORRES AQUA P.H. del Municipio de Chía, por medio del presente escrito manifiesto a usted que otorgo PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, al doctor **ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.088.657 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 191.579 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, inicie y lleve hasta su terminación PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS conforme lo estipulado en el Artículo 382 del Código General del Proceso, impugnación frente al acto de Convocatoria realizada por la administración de la copropiedad a la Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2021, a las decisiones tomadas en asamblea ordinaria realizada el día 14 de abril de 2021 y al acta correspondiente a la asamblea ordinaria realizada el día 14 de abril de 2021, la cual no ha sido publicada, en contra de la Copropiedad TORRES AQUA P.H. identificada con NIT 900.571.509-0, representada legalmente por la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO, identificada con la cédula de ciudadanía C.C.52.747.815 de Bogotá o quien haga sus veces. De igual manera para que adelante cualquier actuación, solicitud y pruebas necesarias

Mi apoderado queda facultado para recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir, reasumir, suscribir actas, informes, tramitar cuentas, y todo en cuanto a derecho sea necesario para el cumplimiento de su función y las otorgadas por el artículo 77 del Código General del Proceso

Así mismo, manifiesto mediante el presente escrito, que el Doctor ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS, recibe notificaciones mediante el correo electrónico notificaciones.judiciales@a3habogados.com, correo que se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Abogados.

Lo anterior, atendiendo lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020.
Sírvese, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del señor juez,

CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ
C.C.No. 39.687.075 de Bogotá

--

Carmen Yolanda Chala Pérez**Poder Carmen Yolanda Chala Impugnacion Torres aqua 2021.pdf**
70K

Señores

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ZIPAQUIRÁ (REPARTO)

E. S. D.

REF.: Poder Especial

CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ, mayor de edad, domiciliada en esta ciudad, identificada como aparece al final al pie de mi firma, obrando en nombre propio y en calidad de Poseedora de Buena Fe por Título Traslaticio de Dominio, conforme a la Escritura 756 de Mayo 10 de 2013 de Notaría 2da de Chía, del apartamento 104, garaje 8 que hace parte de TORRES AQUA P.H. del Municipio de Chía, por medio del presente escrito manifiesto a usted que otorgo PODER ESPECIAL, amplio y suficiente, al doctor **ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS**, mayor de edad, vecino de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.088.657 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 191.579 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, inicie y lleve hasta su terminación PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS, JUNTAS DIRECTIVAS O DE SOCIOS conforme lo estipulado en el Artículo 382 del Código General del Proceso, impugnación frente al acto de Convocatoria realizada por la administración de la copropiedad a la Asamblea Ordinaria de fecha 14 de abril de 2021, a las decisiones tomadas en asamblea ordinaria realizada el día 14 de abril de 2021 y al acta correspondiente a la asamblea ordinaria realizada el día 14 de abril de 2021, la cual no ha sido publicada, en contra de la Copropiedad TORRES AQUA P.H. identificada con NIT 900.571.509-0, representada legalmente por la señora EDNA MIREYA PARRA CABALLERO, identificada con la cédula de ciudadanía C.C.52.747.815 de Bogotá o quien haga sus veces. De igual manera para que adelante cualquier actuación, solicitud y pruebas necesarias

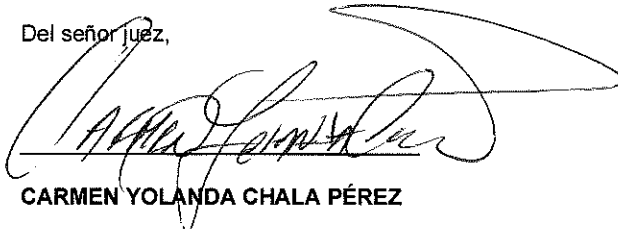
Mi apoderado queda facultado para recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir, reasumir, suscribir actas, informes, tramitar cuentas, y todo en cuanto a derecho sea necesario para el cumplimiento de su función y las otorgadas por el artículo 77 del Código General del Proceso

Así mismo, manifiesto mediante el presente escrito, que el Doctor **ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS**, recibe notificaciones mediante el correo electrónico notificacionesjudiciales@a3habogados.com, correo que se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Abogados.

Lo anterior, atendiendo lo dispuesto en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020.

Sírvase, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del señor juez,



CARMEN YOLANDA CHALA PÉREZ

C.C.No. 39.687.075 de Bogotá

Acepto:



ANDRÉS MAURICIO ALDANA RIOS

C.C. 80.088.657 de Bogotá D.C.

T.P. 191.579 del C.S. de la J.

ACTA No. 13

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS DE FORMA NO
PRESENCIAL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES AQUA P.H

Siendo las 7:00 P.M., se inicia la Asamblea General Ordinaria de FORMA NO PRESENCIAL, convocada para el día 14 de abril del año 2021 de conformidad con la Ley 675 del 2001 por medio de la plataforma Zoom.

Señores copropietarios del Conjunto Residencial Torres Aqua:

El suscrito administrador del Conjunto Residencial Torres Aqua PH, Edna Parra Caballero, de conformidad con el art. 39 de la ley 675 de 2001, actual régimen para la propiedad horizontal que permite convocar a Asamblea Ordinaria de copropietarios no presencial, obrando con lo estipulado en la ley 675 de 2001 art. 42 y los decretos 398 del 13 de marzo de 2020, art. 2.2 1 16 y 1 16 reuniones no presenciales según decreto 579 de 2020 art. 2 numeral 1 de forma virtual, vía internet para desarrollar el siguiente orden del día.

ORDEN DEL DÍA.

1. Verificación del quorum.
2. Aprobación del reglamento para la asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Elección de Presidente y secretario de la asamblea.
5. Elección del comité de verificadora acta asamblea.
6. Informe gestión de administración periodo 2020.
7. Informe de gestión consejo de administración periodo 2020.
8. Informe proceso constructora.
9. Presentación y aprobación de los estados financieros a corte 2020.
10. Presentación y aprobación de proyecto de presupuesto año 2021.
11. Elección consejo de administración periodo 2021.
12. Elección comité de convivencia.
13. Propositiones y varios.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quorum

Edna Parra (Representante Legal) Pide que se tome asistencia.

Apto 101: Con poder	Apto 307: Con poder
Apto 102: Presente	Apto 308: Con poder
Apto 103: Con poder	Apto 309: Presente
Apto 104:	Apto 310:
Apto 105: Por poder	Apto 311: Presente
Apto 106: Por poder	Apto 312: Presente
Apto 107: Presente	Apto 401: Presente
Apto 108:	Apto 402: Presente
Apto 109: Presente	Apto 403: Presente
Apto 110: Presente	Apto 404: Presente
Apto 111: Presente	Apto 405: Con poder
Apto 112:	Apto 406: Presente
Apto 201: Con poder	Apto 407: Presente
Apto 202: Presente	Apto 408: Presente
Apto 203: Presente	Apto 409: Presente
Apto 204: Con poder	Apto 410: Presente
Apto 205:	Apto 411: Con poder
Apto 206: Presente	Apto 412: Presente
Apto 207: Presente	Apto 501: Con poder
Apto 208: Con poder	Apto 502:
Apto 209: Con poder	Apto 503: Presente
Apto 210:	Apto 504: Con poder
Apto 211: Presente	Apto 505: Con poder
Apto 212: Presente	Apto 506: Presente
Apto 301: Presente	Apto 507: Con poder
Apto 302: Presente	Apto 508: Presente
Apto 303: Presente	Apto 509: Con poder
Apto 304: Presente	Apto 510: Con poder
Apto 305: Presente	Apto 511: Presente
Apto 306: Presente	Apto 512: Con poder

La asistencia termina con 53 personas presentes y con poder con un quorum de mayoría calificada del 87.89% siendo la asamblea es formal, de liberatoria y decisoria.

2. Aprobación del reglamento para la asamblea

LECTURA DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA:

Edna Parra (Representante Legal) da lectura al reglamento de la asamblea.

El reglamento de la asamblea se adjunta al acta y hace parte integral de la misma.

Edna Parra (Representante Legal) Se somete a votación el reglamento de la asamblea, levantando la mano en la plataforma las personas que no estén de acuerdo con el mismo.

Aprobado el reglamento de la asamblea por unanimidad

3. Lectura y aprobación del orden del día

Edna Parra (Representante Legal) Da lectura al orden del día. Y se somete a votación.

Fabio Cañón apto 303 Solicita modificar el punto 6 del orden del día, pues propone separar el informe de la administración y el informe de consejo. No ve el informe con respecto al constructor del conjunto, solicita a la asamblea que se incluya dentro del orden del día.

Edna Parra (Representante Legal) teniendo en cuenta la solicitud del señor Fabio Cañón, se sometería a votación por parte de la asamblea que se separe el informe de la administración y el de consejo de administración y como tema numero 8 informe con respecto al manejo con la constructora. La persona que no esté de acuerdo por favor levantar la mano en la plataforma.

Moderador Finaliza la votación con tres manos levantadas de los Aptos 202, 211, 101, 107. Se aprueba por mayoría la inclusión de los puntos en el orden del día.

Edna Parra (Representante Legal) Indica que se agregaría estos puntos en el orden del día y procede a leer el orden del día modificado

Pide que levante la mano las personas que no están de acuerdo con el orden del día.

Se aprueba por mayoría el orden del día con la modificación solicitada en el 5 punto. Haciendo salvedad que el apto 211 y 107 votaron en contra.

4. Elección de Presidente y Secretario de la asamblea

Edna Parra (Representante Legal) Solicita que levante la mano las personas que se quieran postular a presidente y secretario de la asamblea.

Postulados:

➤ Mario Acero Apto 409

Mauren Maya Apto 106 Manifiesta que no está de acuerdo con el orden del día, que los temas planteados no son para tratar en una asamblea seria, se dejan por fuera los graves problemas que está presentando la copropiedad, la poca transparencia en temas financieras, pide que la administradora ponga su carta de renuncia.

Mauren Maya Apto 106 (La señora hace una proposición para modificar el orden del día) Solicita a todos los representantes y copropietarios que se modifique el orden del día, que se hable de los problemas que tienen el edificio, solicita a la administradora que ponga en consideración su cargo por respeto y dignidad y que sea la asamblea que decida si se

nombra otro administrador que garantice transparencia como hasta el momento no lo ha hecho la señora Edna Parra. Solicita que la asamblea autorice que se hablen de los temas importantes, tienen y registro de la asamblea del 30 de marzo de 2019 donde se autorizó la auditoría y se evidencia el sabotaje de la señora Edna para no proceder con esto y generando dudas sobre sus razones administrativas, no se ha abordado los temas de la humedad, la condena, el edificio tuvo que pagar por los desacatos de la señora administradora Edna Parra. Pide que esos temas sean expuestos con claridad y transparencia en esta asamblea y se lleven al diálogo los problemas que realmente están afectando al edificio.

- Elección de nuevo administrador y contadora.
- Contratar un auditor fiscal que haga una revisión exhaustiva de todos los años que la señora Parra ha estado en frente del edificio.
- Contratar asesoría legal prudente y ética, que termine cualquier vínculo contractual con la abogada Fabiola Urrea.
- Revisar el acuerdo con la constructora y el seguro en relación con la placa y las filtraciones.
- Revisar los contratos con todas las empresas que tiene el edificio
- El anterior consejo fue financiado y pide que se retomen las denuncias que no pudieron ser expuestas en 30 de octubre.
- Pide que se haga un análisis sobre la negligencia administrativa.
- Pide que los postulantes a consejo y comité de convivencia sean personas comprometidas y que aporten a la comunidad.

Moderador Hace la apreciación con respecto a los solicitado por la señora Mauren, plantea 9 puntos a parte de los planteado por la asamblea, de acuerdo al reglamento aprobado por ustedes cada punto de la señora es una moción y alguien tiene que secundar estos puntos, si nadie secunda la moción de cada punto no es procedimental incluirlo como se estipulo en el reglamento.

Fabián Forero apto 304 (Presidente del consejo de administración) pide respeto para los demás propietarios y el punto de la aprobación del orden del día ya fue aprobado, los temas que propone la señora Mauren si se van a tratar, pero se debe continuar con el orden del día.

Moderador se activa una ronda de intervenciones.

Sandra Garzón apto 101 es apoderada del apartamento 101 indica que son nuevos en el edificio y escuchando lo planteado por la señora Mauren y para poder tomar las decisiones que están dentro del orden del día si quisiera que se tocaran esos temas, pregunta en qué punto se van a tocar. Sería importante que se debatiera la elección del administrador si sigue por parte del consejo o que sea parte de los puntos a votar en la asamblea.

Edna Parra (Representante Legal) Informa a todos los asistentes de la asamblea que se presentara la información de los informes de administración y los del consejo donde se tratan todos los temas que menciona la señora Mauren.

Adela Lopez Apto 211 Presenta la una moción con el respeto a los asistentes, quiere solicitar que la administradora ponga su carta a disposición de la asamblea en razón a los serios cuestionamientos que se hará a su gestión, también en razón a poder decisorios

de la asamblea y como el mayor ente de poder en la propiedad horizontal decida si hay motivo suficiente para que Edna Parra sea relevada de su cargo como administradora y se proceda con lo que establece la ley 675 por el tema.

Camilo Palacios Apto 403 – 505 pide a la asamblea y a las personas que están como representantes que esta asamblea se lleve de una manera pacífica, respetuosa y organizada y que se aborden los temas que se aprueben de una forma organizada. No se sabe si desde el orden del día estaban estos puntos y de inmediato se está solicitando que se incluya o excluyan algunos y que se cambien el orden del día. Es importante la comunicación adecuada y tener respeto por las personas que se encuentran presente. Pide que la asamblea tome muy en cuenta todos los informes que se han presentado en veces pasadas y el que se presentara el día de hoy y que sean evaluado y no asumir por el conocimiento de 1 o 2 personas.

Eduardo Castro Apto 105 Propone que se continúe con el orden del día para continuar en la asamblea. Le parece importante el informe que dio el antiguo consejo que estaba a cargo y es un informe que tiene toda la validez. En la asamblea anterior no se valoró ese informe, se puso a disposición a atreves del correo de muchas personas, son unas denuncias graves de lo que se está haciendo y es importante que se tome en cuenta.

Fabián Forero Apto 304 (Presidente del consejo de administración) Pide que se prosiga con el orden del día estipulado y deja claridad que los puntos delicados de conocimientos de todos, serán tratados en los puntos de administración y consejeros. Que se continúe con la elección del presidente y secretario de la asamblea. hace 15 días se envió la convocatoria y si alguien tenía alguna inquietud pudo haber enviado una solicitud para modificar el orden del día.

Edna Parra (Representante Legal) Se continua con el 4 punto de elección de presidente y secretario de la asamblea.

Postulados:

- Mario Acero Apto 409
- Mauren Maya Apto 106

Edna Parra (Representante Legal) Se cierra el tiempo para las postulaciones y se pide que se realice la votación para la persona idónea que maneje la asamblea.

Moderador se inicia la votación indicando que se realiza de la siguiente manera:

Opción 1: Mario Acero Apto 409

Opción 2: Mauren Maya Apto 106

Apto 101: Opción 1	Apto 307: Opción 1
Apto 102: Opción 2	Apto 308: Opción 1
Apto 103: Opción 1	Apto 309: Opción 1
Apto 104:	Apto 310:
Apto 105: Opción 2	Apto 311: Opción 1
Apto 106: Opción 2	Apto 312: Opción 1
Apto 107:	Apto 401: Voto en blanco
Apto 108: Opción 1	Apto 402: Opción 1
Apto 109: Opción 1	Apto 403: Opción 1
Apto 110: Opción 1	Apto 404: Opción 1
Apto 111: Opción 1	Apto 405: Opción 1
Apto 112: Opción 1	Apto 406: Opción 1
Apto 201: Opción 1	Apto 407: Opción 1
Apto 202: Opción 1	Apto 408: Opción 1
Apto 203: Opción 1	Apto 409: Opción 1
Apto 204: Voto en blanco	Apto 410: Opción 1
Apto 205:	Apto 411: Opción 1
Apto 206: Opción 1	Apto 412: Opción 1
Apto 207: Opción 1	Apto 501: Opción 1
Apto 208:	Apto 502: Opción 1
Apto 209: Opción 1	Apto 503: Opción 2
Apto 210:	Apto 504: Opción 1
Apto 211: Opción 2	Apto 505: Opción 1
Apto 212: Opción 1	Apto 506: Opción 1
Apto 301: Opción 1	Apto 507: Opción 1
Apto 302: Opción 1	Apto 508: Opción 1
Apto 303: Opción 1	Apto 509: Opción 1
Apto 304: Opción 1	Apto 510: Opción 1
Apto 305: Opción 1	Apto 511: Voto en blanco
Apto 306: Opción 1	Apto 512: Opción 1

Opción 1: 46 votos
Opción 2: 5 votos
Abstenciones: 3

Coeficiente: 75.56%
Coeficiente: 9.2%

Quorum total: 84.49%

Por mayoría calificada es elegido el señor Mario Acero del Apto 409 como presidente de la asamblea.

Mario Acero Apto 409 (Presidente de la asamblea) Quien se postula como secretaria de la asamblea, propone a la administración para que ejecute este rol, se indica que levanten la mano las personas que no estén de acuerdo con esa postulación

Es aprobado por unanimidad que la señora Edna Parra actúe como secretaria de la asamblea,

5. Elección del comité de verificadora acta de la presente asamblea.

Edna Parra (Representante Legal) Pide a la comunidad que se postulen 3 personas para conformar el comité de verificación del acta.

Postulados:

- Mauren Maya Apto 106
- Fabio Cañón Apto 303
- Erika Mesas Apto 302
- Fabián Forero Apto 304

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) somete a votación los postulantes. Si hay alguien que esté en contra de algunos de los postulantes que levante la mano en la plataforma.

Se aprueba por unanimidad la comisión de verificación del acta de la presente asamblea.

6. Informe gestión de administración periodo 2020.

Edna Parra (Representante Legal) presenta el informe de la gestión en el año 2020.

El informe se adjunta al acta y hace parte integral de la misma.

Resumen:

- Con el fin de facilitar el tema de los pagos en las cuotas de administración se envió capacitación de cómo hacer el pago a través del formato PSE.
- Se expidió circular de acuerdo con el decreto presidencial que indicaba los beneficios que se ofrecían durante 3 meses, que eran pago de cuotas con descuento desde el abril a junio para todos los propietarios, también la no sanción económica y no se generaron intereses por mora para aquellos apartamentos que presentaran mora y la no generación de sanciones durante el mismo tiempo comprendido.
- Se realizaron boletines epidemiológicos con el fin de tener a toda la comunidad informada sobre el comportamiento del virus Covid-19 en el municipio de Chía, estas circulares y boletines fueron publicados en los ascensores y diferentes carteleros de la copropiedad.
- Se realizaron capacitaciones para la toma de temperatura, con el termómetro suministrado por el corredor de seguros.
- Se dio información sobre el correcto uso del tapabocas y el adecuado lavado de manos.
- Se implementaron las planillas de visitantes con toma de temperatura. Al igual que tapetes de desinfección en las zonas de ingreso, también se implementaron los

dispensadores de gel anti bacterial en la entrada del conjunto y acceso a zonas de ascensores.

- Se realizó la fumigación general en zonas comunes con amonio cuaternario al igual que por las diferentes vías y pasillos.
- Se implementaron planillas para los formatos de limpieza y desinfección para la portería.
- Se realizaron las recargas de los extintores y se realizó lavado de tanques de reserva en dos ocasiones.
- Suministro de caretas protectoras a los vigilantes y personal de aseo, guantes de nitrilo, tapabocas.
- Se hicieron el lavado general de tubería de aguas negras del conjunto.
- Lavado general del sótano y limpieza general de puertas de depósitos.
- Se realizó la impermeabilización y pintura de traga lucen en zonas verdes occidentales.
- Fumigación y control de roedores en zonas comunes en dos ocasiones.
- Se realizó fumigación para evitar el virus en zonas comunes en dos oportunidades.
- Se participó en las reuniones de socialización de protocolos y manejo de Covid-19 por parte de la secretaria de salud del municipio.
- Se realizó la participación en la reunión de oficina jurídica de la alcaldía para la socialización de los decretos 420, 398 y decretos municipales que hacían alusión al manejo de reuniones ya aglomeraciones.

Cartera:

- Se generó acuerdo de pago con el apartamento 406.
- Se realizó reunión con la abogada y el apartamento 104 pero no se llegó a ningún acuerdo, ni se logró ningún tipo de abono.
- Se realizó atención a la visita de dirección de urbanismo por queja de espacio público presentado por el apartamento 104.
- Se atendió la visita de la secretaria de salud por queja de zonas húmedas presentadas por el apartamento 104.
- Se realizó atención a la visita de personería municipal e inspección cuarta de policía por respecto a queja presentada por el apartamento 104.
- Se dio atención a reunión de convivencia para el apartamento 406 la presidenta del consejo y el comité de convivencia.
- Se realizó llamado de atención al apartamento 404 junto con el acompañamiento del comité de convivencia por quejas de aceite y mal uso de los parqueaderos.
- Se realizó convocatoria para la asamblea de marzo de 2020 y asamblea de octubre de 2020.



- Se generó renovación de pólizas de zonas comunes.
- Se cambió la puerta de ingreso de la puerta principal peatonal a través de la aseguradora.
- Se brindó reparación al daño de tuberías que presentó los apartamentos 511 y 411.
- Manejo presentado para el caso del apartamento 104 en cuanto a gestión de cartera *se informa a continuación la lectura de la gestión realizada el año anterior*. Dentro de proceso de la señora ha ido adelantando unas actuaciones con el fin de entorpecer el proceso civil, actualmente para los juzgados que retiraron las sanciones del conjunto se encuentran en proceso de tutela, la señora en los tutelo, la deuda asciende a los \$60.000.000 millones de pesos.
- Se encuentra un proceso de tutela por parte del apartamento 511.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Solicita que se dé la palabra a las personas que quieren intervenir en este punto.

Mauren Maya apto 106 Quiere señalar que el informe que acaba de presentar la señora administradora es falso, pregunta cuantos salarios mínimos han salido por parte de las arcas del edificio parar pagar las ordenes de desacato con la que la justicia multado al edificio Torres Aqua, este ha sido condenado en las últimas veces 4 o 6 veces por desacato de la administradora. En estas condenas se ha ordenado desde 2 días de prisión para la administradora y el presidente del consejo y multas de SMLV esta información ha tratado de ser ocultada por la administradora, se trató de informar al edificio por que fue vinculada al proceso y con esfuerzo logro retirarse, pidió una circular para que la comunidad fuera enterada de la situación y la señora Edna pidió que se arrancara del ascensor, la señora Chala acuso de dolo y fraude a la seora administrador y acá ha sido silenciada y no ha sido escuchada. El último mensaje del juzgado dice que de persistir la conducta omisiva de la señora Edna, pueden hacerse acreedores a una investigación penal por el delito de fraude a resolución judicial por la fiscalía. El edificio ha sido condenado y sancionado y ha salido varios millones de pesos para pagar la irresponsabilidad de Edna que incumple las sentencias. Fue presidente del consejo de administración, pero no pudo tener acceso al archivo judicial.

Se retira de manera voluntaria de la Asamblea siendo las 9:08 p.m.

Eduardo Castro apto 105 Se adhiere a lo que dice la señora Mauren, la manipulación por parte de la administradora es impresionante. El consejo es responsable de la administración le pide el favor a la administradora que se retire de su cargo. Ya se tuvo muchos inconvenientes junto con la doctora Fabiola que es abogada y responsabiliza al consejo de administración por no tomar las medidas pertinentes del cambio de la administración. Es residente y hay prohibición de todo, el tema de convivencia es tenaz. Da las gracias a la administradora y quiere retirarse de la reunión por la manipulación que se ha hecho a toda la asamblea.

Hernán Ávila Apto 309 Expresa que desde que compro el apartamento en el 2010 se ha mantenido y sigue igual, es un tema recurrente que se ve a la luz que la persona no quiere cancelar es importante conocer el informe de la abogada que se tiene frente a ese proceso, que indique cuantas sanciones ha tenido el conjunto, ella es la encargada de asesorar a la administradora y al consejo, si no está cumpliendo esa función debe ser cambiada.



Adela López Apto 211 Se retira de la asamblea por que no se ha dicho la verdad, tiene copia del juzgado primero penal municipal de Chía en que condena a la señora Edna Parra a un salario mínimo y este dinero sale de la copropiedad.

Rita Emilia Apto 107 Indica que también se retira de la asamblea porque no es seria, en la asamblea pasada se sintió ofendida, no está a gusto con la administración, el juzgado segundo notifico la decisión de declarar la existencia de desacato de la señora Edna Parra y la condeno, entonces no sabe de dónde viene con un informe mentiroso. Pide que la administradora renuncie y que llegue a trabajar alguien con más cariño.

Mario Acero Apto 409 (Presidente de la asamblea) Expresa que las personas que están decidiendo que se retiran de la asamblea es por voluntad propia, pues no se les está impidiendo su participación, ni su intervención, ni los comentarios en la asamblea, incluso sería bueno que continuarán para llegar a puntos de solución.

Rita Emilia Apto 107 No quisiera retirarse, pero si la reunión se llevara a cabo hasta las 2 o 3 de la mañana sin ninguna garantía o solución de los mismos problemas de hace 5 años, no hay sentido de quedarse en la asamblea. El año pasado se aprobó el revisor fiscal y no se ha realizado la auditoria, se ha manejado muy mal la asamblea, después que hacen llegar cosas de un juzgado y esto no puede ser ignorado. El día de mañana que se pidan cuotas extraordinarias, no pagara "un solo peso" pues no sacara de su bolsillo dinero para pagar por los desacatos de las personas que lo tienen que llevar a cabo.

Fernando Rodríguez Apto 501 Quería pedir que no se retiren porque este es el momento de solucionar los problemas, pero se tiene que dejar que las personas expongan los puntos de vista. Debe quedar planteado el rumbo que se debe seguir.

Luz Mila Puentes Apto 301 Quiere intervenir en el tema como se presentan las cosas, los propietarios no tienen ninguna información, todos los años en las mismas reuniones se dicen lo mismo, la administradora tiene que dar el avance de estas demandas, porque se enteran por información que les dan, pero no por parte de la administradora. Por que como propietarios no pueden asumir costos que desconocen.

Mario Acero Apto 409 (Presidente de la asamblea) Cree que ya está más que claro las exposiciones de varios participantes de la asamblea, se quiere escuchar el informe de gestión del consejo de administración donde seguramente habrá varias respuestas a estas inquietudes.

7. Informe de gestión consejo de administración periodo 2020.

Mario Acero Apto 409 (Presidente de la asamblea) en este informe participará Fabián Forero y con la intervención de un abogado que dará un soporte y respaldo en esta intervención

Fabián Forero Apto 304 (Presidente del consejo) no será extenso en su intervención por que básicamente el consejo conformado por Fabio, Mario Acero, Angelica Montañez y él, ellos recibieron el consejo en octubre de 2020 puesto que el anterior consejo inicio su administración en marzo a octubre de 2020 19 meses de gestión de ese consejo. Es propietario desde que inicio la copropiedad, ha estado en el consejo de administración y ha evidenciado cada uno de los problemas y el tema del apartamento 104.

La gestión del consejo de administración y administradora, se basó en poner en orden cada uno de los incidentes de posesos de tutelas sobre todo con el 104 que ha sido

bastante complejo, el consejo decidió de manera unánime en contratar a un abogado el cual está presente y hará su intervención, les pareció que la contratación de este abogado de la firma de abogado German Herrera era oportuno, él empezó a recoger toda la información y de esta manera se tiene abiertos 8 procesos entre tutelas e incidentes, desacatos de las mismas tutelas, esto se ha denominado por fechas, la señora del 104 ha hecho artimañas para evitar el pago de la administración que ronda entre los \$30.000.000 ha tomado los argumentos legales para evitar y poner una cortina de humo para no pagar esa deuda, en un momento se pensó condonar los intereses pero no hubo un acuerdo y ahí se tomó la decisión de tener una asesoría legal en este tema, pues ninguno de los consejeros es profesional en derecho, la señora empezó a bombardear a cada uno de los juzgados para ver que sacaba, esta es una acción temeraria que es un delito indico el abogado contratado. Ya se presento una nulidad de un desacato que se obro a favor de la copropiedad.

Se han seguido todos los lineamientos, el primer objetivo era el tema legal y el segundo era temas de presupuesto. El conjunto ya va a cumplir 10 años de construcción y este debe tener un mantenimiento rutinarios y preventivos, se hizo un ejercicio que incide en los bolsillos, para temas de ascensores, vías, bombas. Dentro del presupuesto se van a provisionar algunos gastos. Ha estado preocupado por el tema del pago de la luz, está trabajando con un tema solar que presentara una propuesta a la administración y el consejo, que si se acepta el proyecto se estarían ahorrando cerca de 1 millones de pesos de la luz exterior.

Otro tema de importancia que le parece una falta de respeto es que, el consejo se tomó en octubre de 2020 y hubo una tutela en enero de 2020, incidente de desacato de julio de 2020 y esto era un tema del anterior consejo de administración. Lo que propuso ese consejo fue atacar y atacar. Se llevan 7 meses de ejecución y es una irresponsabilidad de la anterior presidenta de administración por que se dedicaron a pelear y a hacer acusaciones sin fundamentos, si las tienen las invitan a que saquen a la luz. La inquilina indico que temerariamente la señora Mauren fue a entregarle un documento y como no se encontraba se molestó, ella esta puerta por puerta tocando y poniendo su buen nombre en voz de todos los copropietarios. Don Fernando Rodríguez indico que se deben dar soluciones y no nos debemos enfrascar en esas discusiones. El abogado ya está trabajando en eso y ahora se sumó una tutela del apartamento 511 donde están pidiendo una cosa a la administración y el mismo tema al consejo de administración. *Lee los deberes de los consejeros.* Si todo esto de las tutelas paso por que el consejo de administración pasado no convoco a una asamblea extraordinaria.

Le parece que cada una de las personas merecen respeto, como es posible que la señora Mauren trate mal a los guardas de seguridad indicándoles que ellos trabajan para ella, no se puede por de bajar a los guardas, es inaudito.

German Herrera (Abogado) fue contratado por las tutelas que se venían presentando en contra de la copropiedad, si bien es cierto que están dirigidas a la administración es la copropiedad la que responde. Tuvo acceso a la información y se han presentado cualquier cantidad de objeciones y acusaciones, quejas al consejo superior de la judicatura donde objetivamente hablando por que no conoce a la abogada, pero todo esto ha sido una serie de palos en la rueda que se ha querido acumular para evadir con los pagos de administración, esto ha generado todo el tema que tienen, son cerca de 17 tutelas que han tendió que atender y esto ha desviado el objeto de la administración. Mientras la administradora tiene unas funciones que por ley están establecidas, ella no ha podido atender sus labores ordinarias por tener que estar atendiendo una cantidad de situaciones que no le son propias del cargo que desempeña, esto ha generado molestias para algunas personas y se ha considerado que no se está llevando de manera correcta la labor como administradora. Por eso el consejo hace poco decidió contactar la firma para que ellos fueran los que estuvieran en frente de las tuteas, todas estas son el mismo

678

hecho en todos los despachos judiciales de Chia y Zipaquirá. Ahora también se han venido presentando tutela por la anterior presidenta del consejo de administración y precisa que el consejo de administración es un ente asesor y consultor de la administración, el administrador tiene que cumplir las decisiones aprobadas por los asambleístas, pero si el presidente de administración pretendió coadministrar e imponer decisiones por encima de la asamblea pues genero un choque de trenes y esto ha creado mayor diferencia como copropietarios. Para claridad de todos y esta es información prácticamente del día de hoy ninguno de los diferentes incidentes de desacatos que se han impuesto han tenido que generar una derogación o un arresto que conlleve una afectación patrimonial para la copropiedad. Están empezando a desenmarañar la situación para que en un plazo que se dio de mutuo acuerdo de 6 meses, se logre depurar el tema de las tutelas y evidentemente adelantar las acciones que se llevan a cabo para que la copropiedad permita llevar a cabo a la administración su administración. Si la asamblea decide cambiar la administradora lo pueden hacer, pero esa no es la solución porque ella a tenido que atender todas estas tutelas que le han atado las manos y no le han permitido ejercer la labor. Se comprometen a estar remitiendo informes periódicos donde a través de la administración estén enterados de cómo se va depurando y se pide que se sancione el uso desmedido de tutelas que se hacen con fines diferentes a las garantías legales. Se interponen las tutelas supuestamente por no atender derechos de petición, pero entre ayer y hoy se han recibido 3 más que lo que quieren hacer es entorpecer la labor administrativa, se formulan derechos de petición, se contestan y como no están de acuerdo con la respuesta envían otro y otro derecho de tutela. Se ha tratado que en los juzgados que han permitido darle curso sepan que evidentemente los derechos de petición fueron contestados, pero al no haber una respuesta acomodada a la situación de los solicitantes, se ha insistido que se les debe dar la razón y esta no es la facultad del derecho de petición. Se procura un beneficio de parte patrimonial por parte de un deudor moroso, que debería dar ejemplo, de parte de la copropiedad se le han dado alternativas, pero por el contrario se ha buscado otra línea para entorpecer, enlodar a la abogada que esta frente al caso le formularon quejas disciplinarias por cumplir con su deber.

Quiere invitar a la copropiedad que se unan como comunidad, se enteren y acudan a la fuente real, la que puede dar información actualizada, porque la copropiedad no ha tenido que cancelar ninguna suma por desacato. La idea es que se vayan desmontando todos y cada uno los incidentes de desacato y todas las tutelas que se han formulado para que quede debidamente desenmascarado, la finalidad de las mismas y las intenciones que formularon estas acciones temerarias sean reconocidas por los jueces del Tribunal de Cundinamarca que es donde van a llegar todas las acciones de tutelas, para que quede claro que todo lo que ha ocasionado este tema tiene que ver con el ejercicio de la función de la administración como es la de procurar el recaudo de las cuota de administración que no han sido atendidas por un copropietario. Y que la información que sé de qué sea la verdadera, le sorprende que allí se esté dando crédito a información desactualizada, acomodada y acomodada para desinformar a los copropietarios donde se dice que han tenido que pagar sumas de dinero por desacato cuando eso no es cierto. Por que donde se impusieron las ordenes de desacato están siendo objeto de revisión y al ser consultados están siendo revocados porque está aflorando la situación que la finalidad de las tutelas no era diferente que la de procurar un beneficio patrimonial que no es el fin de una acción de tutela.

Quiere dar un parte de tranquilidad en cuanto a que el consejo de administración debido al constreñimiento que ha sido la copropiedad decidió acudir a la firma de abogados para buscar una solución.

Se quiere prevenir a las personas que, de insistir en su intención desafortunada de querer enlodar el nombre con injuriosas acusaciones y temerarias calumnias, se procederá



contra ellos porque evidentemente hay que respetar el buen nombre de las personas y de los vecinos, y las personas que en un momento dado han decidido ser parte del consejo de administración no merecen ser objeto de persecución, calumnia. Porque la información que se quiere dar es una información mentirosa y falaz, eso no está bien y no se debe patrocinar, si continua esta situación serán sancionadas las personas.

Mario Acero Apto 409 (Presidente de la asamblea) da las gracias al abogado por las aclaraciones dadas, y abre la ronda de preguntas.

Fabio Cañón Apto 303 como miembro del consejo de administración quería complementar el informe de Fabián, los nombres de las personas que están entorpeciendo y mal informando a la copropiedad son la señora Mauren Maya, la señora Adela López y el señor Andrés Jiménez, la señora Rita apto 107, señora Adela apto 211, señor Eduardo apto 105.

La señora Mauren Maya es arrendataria, no sabe cómo se dejó "colar" en un consejo de administración como arrendataria si no tenía derecho, la señora Adela López y el señor Andrés Jiménez fueron los anteriores consejeros desde marzo de 2019 llevaron 19 meses para resolver lo que ellos están resolviendo en 6 meses, no se vio ningún interés de solucionar, los problemas que se dejaron fueron los que el abogado ya menciona. Se está regresando a este país de panfletos debajo de la puerta, no se dejen mal informar, quieren despedir a la señora Edna una señora que lleva administrando 7 años ningún administrador va a llegar con el conocimiento y el historial que se tiene con el apartamento 104, ella fue elegida en una asamblea no por un consejo.

Camilo Palacios Apto 403-505 Agradece a las personas que han intervenido, estaba preocupado por el asunto porque en varias ocasiones se escucha el mismo tema, pregunta al abogado cuales son los medios por los cuales se pueden informar de la situación de forma verídica de los procesos y demás, porque el correo personal y chat se llenó en los últimos meses de información correspondiente de todos los procesos que se han llevado sabiendo que se tienen unas líneas y unos procedimientos para acceder a esta información. Como va a llegar esa información porque no quiere recibir nada mas de cosas que no sean oficiales al conjunto. El abogado que dice que no se ha pagado ni un peso y hay otras personas que dicen que sí, ¿si esta información no es oficial de donde esta saliendo? Por qué los juzgados están haciendo eso y como están jugando con el buen nombre y la labor que viene haciendo la administración y el consejo, esto es absurdo que como propietarios se permita que se libere una batalla de intereses personales sin saber a quién se le presenta atención.

Hernán Ávila Apto 309 Es una dadiva la que tiene la propietaria del 104 para no pagar la cuota de administración y ha puesto en contra a todos los copropietarios y en situaciones engorrosas, por fin el consejo designo a alguien que lleve el tema, esta era la solución que se debió haber planteado hace mucho rato. Quiere preguntar al abogado en cuanto tiempo se puede salir de esta situación pues se lleva 9 años hablando de lo mismo y se pierde el tiempo para hablar de temas que hagan avanzar a la comunidad y el conjunto.

Maria Ibeth Ariza Apto 406 Más que un tema de seguir en lo mismo hay que continuar con la asamblea y se debe cerrar el tema. En la asamblea anterior se pidió una revisoría fiscal de todo lo que se viene haciendo en gestión, pide que presenten los resultados de esa audición, eso cierra muchas puertas a dejar en subjetividades y así poder cerrar la puerta del ciclo, principalmente en las solicitudes que están haciendo de hacer cambio de administradora. Hay que cerrar las cosas con hechos concretos y especialmente en este nuevo consejo que hace esta labor.

German Herrera (Abogado) en cuanto al tiempo que se pueda dar para finiquitar los tramites no depende de ellos, los juzgados por el tema de pandemia no pueden ser tan agiles como se quisiera, se dio un tiempo con un acuerdo con el consejo para que en un término de 6 meses se pueda presentar un balance a la copropiedad. Si se siguen enviando derechos de petición y se continúa persistiendo por la persona del 104 sino que también por otras personas que quieren generar ese espíritu de división y de desinformación será complicado que en termino de 6 meses se pueda dar un balance positivo. Se compromete con que va a adelantar acciones correspondientes para que esto se solucione.

La persona que manifestaba que ya no quiere recibir la cantidad de correo, está el tema del habeas data se está manejando en esto pues es una infracción que se puede generar para las personas que están abusando de ese privilegio de tener la información de un copropietario para enviar información que no ha sido aprobada. Esto será un tema que se va a implementar en la copropiedad, estas personas con el conocimiento que puedan tener de cierta información hagan mal uso de ella puedan ser objeto de sanción ante las autoridades por que ciertamente se está traspasando los límites de situaciones de afirmaciones para caer en injurias y calumnias. No es pertinente en generar una advertencia si no llamar a la conducta y que dejen a las personas que quieran hacer su trabajo, que se los permita. Le dice a la asamblea que si deciden cambiar a la administradora es cuestión de ustedes, pero que llegue otra persona a empaparse de la situación que se ha venido presentando en todo este tiempo, fácilmente puede pasar unos 6 meses o 1 año porque hay mucha información que se ha tenido que manejar para poder llegar al conocimiento que se tiene y que se tiene que decantar, por eso ellos en menos de un mes han podido tener de primera mano la información de lo que ha pasado hace 3 años, es para que se tenga en cuenta que evidentemente hay mucha información que se maneja y son cientos de folios que hacen parte de los expedientes y lograr depurar todo esto no ha sido fácil, es un reto que se está adquiriendo pues hay mucha desinformación. Quien debe cumplir con el pago de sus obligaciones y no acudir a medidas rastreras y temerarias para buscar un provecho económico que no debe ser fomentado por ningún otro copropietario.

Fabián Forero Apto 304 (Presidente del consejo) responde a Camilo Palacios, que dada la situación de los eventos de incidentes y casualmente por los temas de chismes de pasillo, se generara un informe mensual par que la copropiedad esté enterada de los avances, únicamente los propietarios, que tenga una información veraz y acertada y que se deje el tema de quien dice la verdad y quién no. Pide que crean en la administración y en el consejo y no en panfletos tirados por debajo de la puerta, o simplemente con acciones temerarias a altas horas de la noche. Que tengan la plena certeza que se hace todo lo posible para que se solucione de la mejor manera. Se hará un check list con cada uno de los derechos de petición y las acciones que se vienen manejando.

Camilo Palacios Apto 403-505 en primera instancia a todo el consejo de administración, nunca a dudado de la buena gestión y la buena voluntad que han tendió, este no es un tema personal, pues el hacía parte del comité de convivencia y nunca llego quejas o información de absolutamente nada, renuncio por que la información que se estaba montando en ascensores, pasillos, correos no tenía ninguna línea legal ni aprobada por el consejo ni la administración, fue necesario hablar con las personas para que no siguieran enviando información y hasta el día de ayer siguieron llegando cosas al correo. Pero la línea de atención que se solicitó a la administración realmente no fue bien tendida, pero en conversaciones con ella y con el consejo de administración se aclaró. Reitera apoyo frente a la gestión d la administración y del actual consejo de administración, por fin se está haciendo algo. Pide también que se respeten las zonas comunes por las personas



situación de los comunicados que pone la señora Mauren Maya, se ha solicitado a los guardas que retire esos comunicados, por que un proceso de estos no puede ser expuesto dentro del conjunto ante visitantes y demás.

Aun a estas alturas cuando la Señora Maya no es ni propietaria ni parte del consejo de administración sigue solicitando copias del expediente del apartamento 104, pero esto no puede ser entregado por que el conjunto se puede ver implicado en demandas. Ella había tenido un altercado con la señora del 104, en donde en una ocasión informo que ella la había insultado en la calle, se le indico que estos comportamientos no estaban bien porque el Conjunto se podría ver afectado.

Con respecto al apartamento 105 y sus manipulaciones, quisiera que el señor pusiera de presente las manipulaciones, porque hasta el momento se ha comunicado todo. Si se presentaron problemas con la abogada y el señor del 105 porque se gestionaba una cartera a ese apartamento. Todos los problemas de convivencia que se presenten son resorte del comité de convivencia y no de la administración.

Con respecto al apartamento 107 y las observaciones que presentaba, el problema del 104 es un problema de nunca acabar lastimosamente. La información llego a manos de ella por el recaudo que hace de una manea descontrolada el famoso correo del consejo anterior de administración.

Con respecto a la auditoria se aclara que en la asamblea del 2019, la auditoria quedo en conversaciones por que no se contaban con los recursos para poder auditar ese año que se presentaba de 2018 en informes y en asamblea no quedo en firme la aprobación de ese rubro. Es un tema que se pone presente y se puede tocar en el informe del presupuesto para ya se tome una decisión.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Considera que la asamblea ya está lo suficientemente ilustrada, se tocaron los temas que se querían tocar y ya cada copropietario sacara sus conclusiones, lo pertinente es continuar con el orden del día para no extenderse más en la asamblea.

8. Informe proceso constructora.

Edna Parra (Representante Legal) Con respecto la constructora se quiere hacer claridad que la copropiedad está a punto de cumplir 10 años en septiembre del año entrante y toda responsabilidad de temas estructurales y pólizas vence. La copropiedad presenta daños en las placas pues hay filtraciones cuando llovizna o cuando llueve fuerte y se ven afectado por que los vehículos se llenan de aguas o arenillas, esta situación había sido planteada en dos asambleas, en una oportunidad una firma de abogados indicaba que si se realizaba una demanda a la constructora lo primero que se debía tener era un diagnostico con las pretensiones reales y las necesidades reales, en aquel entonces el informe o diagnostico tenía un valor aproximado de \$6.00.000 millones de pesos. en este momento este informe tiene un valor de \$7.500.000 aproximadamente este es un escaneo general donde se determina a que se debe el daño de la placa, las fisuras, hasta qué punto el tema es estético o estructural, pero se debe definir como asamblea si se tomara algún tipo de acción legal contra la constructora, porque si se acaban los 10 años se asume como copropiedad y si se demanda se hace el diagnóstico y con este determinar el proceso a realizar con la constructora. Desafortunadamente la constructora no se ha manifestado, hace años hizo una intervención, pero quedo a medias, este es un tema muy importante.



que visitan el conjunto, pues no es información correcta para que se esté divulgando pro ahí.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) espera que en la intervención que de la administradora se clarifique la información y que se indique los canales de comunicación legales, pues no son válidos los correos o panfletos. Se informa que de alguna forma se incluyó en las acciones de tutela un correo que no es válido y que se creó en la antigua consejería en cabeza de la presidenta del consejo (Mauren Maya), haciendo caso omiso al correo oficial que existía en ese momento para llevar los controles de las acciones legales por parte de Torres Aqua.

Fernando Rodríguez apto 501 Quería dar las gracias al abogado por la orientación y salir de este problema tan molesto y que absorbe mucho tiempo. El celador Wilson ha sido amenazado y tratado mal por uno de los residentes que no quiere decir el nombre, eso no puede pasar que a la gente que los cuida la traten a las patadas.

Sandra Garzón apto 101 es nueva en el edificio y les parece absurdo como trataron de confundirlos con toda la información falsa que ha sido mencionada, da fe que eso sucedió, llegaron muchos correos, comunicaciones, llamadas, donde trataban de enlodar todo el trabajo que el consejo y la administración ha hecho, quería ratificar el apoyo para las personas que están obrando bien y solicitar que se documente bien el caso porque si en algún momento se llega a prescindir o Edna renuncia a su cargo es importante que esto esté bien sustentado y documentado para beneficio de todos los propietarios. Invita a apoyar al consejo que ha hecho una buena tarea y a la administración que si ha hecho una buena gestión se le haga saber, porque si el tema continúa no habrá administrador que quiera trabajar acá o consejeros que se quieran postular.

Edna Parra (Representante Legal) resumiendo la información que acaba de brindar el consejo y el abogado, quiere aclarar que cuando entro el consejo anterior en marzo de 2019 a octubre de 2020 si hubo una serie de situaciones particulares con la anterior presidenta del consejo, debido a que como se le indico, ella se debe a unas normas de la asamblea y no puede permitir que el consejo de administración caiga en error, con ella se chocó por varias decisiones que quería tomar e imponer, una de esas decisiones y que hacen parte de un derecho de petición es la entrega del expediente del apartamento 104 y como se le manifestó en su momento no se le hará ni se le puede hacer entrega de un proceso a alguien que el día de mañana no se sabe dónde estará, no se ha escondido nada, los documentos siempre han venido acompañados por un informe de la abogada como el que se leyó en el informe.

El apartamento 104 a presentado cualquier cantidad de proceso para desviar el cobro de la cartera, estas situaciones se tienen que informar, pero hacen parte de un proceso entre Torres Aqua y el apartamento 104. La antigua presidente del consejo se molestó mucho por no tener acceso al expediente y esta es la situación que se vive en este momento. Ellos crearon un correo para un consejo de administración con vigencia de 2019 donde ha venido recibiendo información que es directamente de la propiedad horizontal, la administración ha contestado varios derechos de petición, tutelas y desacatos desde que se comenzó a trabajar en el 2016, fue elegida por la asamblea y desde entonces todas las respuestas que se daban al juzgado siempre estuvieron en cabeza del representante legal, el consejo de administración fue respetuoso y se mantuvieron al tanto pero en 2019 principios 2020 se dieron cuenta que la presidenta del consejo empezó a generar respuestas personales y particulares a los juzgados, de ahí se tienen que han empezado a llegar las sanciones. Toda la información que se tiene en el correo anterior la señora lo viene divulgando, hace resúmenes en hojas carta, no firma y los publica en los ascensores y diferentes carteleros y no se puede permitir como representante legal que se dañe la buena imagen del conjunto y que como propiedad horizontal se vean afectados. Ya se tienen solicitudes del apartamento 104 que se queja por la misma

Edna Parra (Representante Legal) pide que se consulte el monto a cancelar por apartamento con la contadora, ya que la cuota de administración aumentaría y se tendría que asumir también el retroactivo.

Se inicia votación

¿se aprueba el estudio y diagnostico por problemas con la placa para con el estudio poder iniciar un proceso de demanda con la constructora por monto de 8.000.000 millones de pesos como cuota extraordinaria, con pago para el mes de julio.

Apto 101: Aprobado	Apto 307: Aprobado
Apto 102:	Apto 308: Aprobado
Apto 103: Aprobado	Apto 309: Aprobado
Apto 104:	Apto 310:
Apto 105:	Apto 311: Aprobado
Apto 106:	Apto 312: Aprobado
Apto 107:	Apto 401: Aprobado
Apto 108:	Apto 402: Aprobado
Apto 109: Aprobado	Apto 403: Aprobado
Apto 110: Aprobado	Apto 404: Aprobado
Apto 111: 	Apto 405: Aprobado
Apto 112: Aprobado	Apto 406: Aprobado
Apto 201: Aprobado	Apto 407: Aprobado
Apto 202:	Apto 408:
Apto 203: Aprobado	Apto 409: Aprobado
Apto 204: Aprobado	Apto 410:
Apto 205:	Apto 411: Aprobado
Apto 206: Aprobado	Apto 412:
Apto 207: Aprobado	Apto 501: Aprobado
Apto 208:	Apto 502: Aprobado
Apto 209: Aprobado	Apto 503: Aprobado
Apto 210:	Apto 504: Aprobado
Apto 211:	Apto 505: Aprobado
Apto 212: Aprobado	Apto 506: Aprobado
Apto 301: Aprobado	Apto 507: Aprobado
Apto 302: Aprobado	Apto 508: Aprobado
Apto 303: Aprobado	Apto 509: Aprobado
Apto 304: Aprobado	Apto 510: Aprobado
Apto 305: Aprobado	Apto 511: Aprobado
Apto 306: Aprobado	Apto 512: Aprobado

Si: 44 votos Coeficiente 72.38% mayoría califica

56 personas conectadas siendo las 10:58p.m.

Por mayoría se aprueba el cobro de la cuota extraordinaria.



Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) la propuesta es clara si se entablara una acción legal contar la constructora entendiendo los costos que se generarían, ¿sí o no?

Fabio Cañón apto 303 es importante lo que dijo Edna y eso se verá reflejado cuando se presente el presupuesto, pues cuando se cumplan 10 años los gastos serán mayores. Es necesario que dentro del presupuesto se apruebe en definitivo el tema de la asesoría legal como primera medida para que no se vuelva a tener en años posteriores el mismo problema. Como segunda medida le parece como ingeniero civil que la constructora responda por ese tema, pues si la comunidad lo asume tendrán una repercusión altísima, pone los temas a consideración.

Camilo Palacios Apto 403-505 quería secundar la moción de Fabián porque si es importante revisar el tema de la constructora y el tema legal que es la única vía por la cual se pueden blindar frente a la constructora y todos los procesos que se están llevando, se entiende que son entre 7 u 8 millones de pesos esto sería \$100.000 pesos por apartamento, se debería tomar una decisión lo antes posible porque los procesos son muy largos y se llevan muchos años con este tema. Representa al señor Mariño del apartamento 505 y esta es una gran preocupación para el por qué ha tenido que estar moviendo sus carros por que llueve más adentro que afuera y adicionalmente para la administración hay temas importantes de bajantes de agua que no tiene nada que ver, son aguas negras o de residuos de apartamentos que también están afectando los parqueaderos. Le gustaría que se someta a votación.

Sandra Garzón apto 101 pregunta si cuando se recibió el edificio se contrató alguna firma interventora y si antes de asignar los recursos se pudiera revisar si en el reglamento de propiedad horizontal hay algún alcance para la constructora o definitivamente la responsabilidad ya es para la copropiedad.

Edna Parra (Representante Legal) Responde que el reglamento no trae inmerso ningún tipo de responsabilidad de la constructora, pues ellos quienes son los que lo generan obviamente no dejan eso establecido. Se tiene entendido que el conjunto había hecho una contratación de interventoría con el arquitecto Leaño, él había dejado las observaciones con respecto a la placa, incluso la constructora levanto las placas, pero nunca dejo una solución definitiva. Indicaron que como el contratista tampoco había realizado el trabajo, la constructora le daría la mitad de los honorarios del contratista ese arreglo saldría por \$32.000.000 millones de pesos, pero hay que mirar si en este momento seria ayuda o sería un costo más elevado.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Pregunta si las intervenciones mencionadas por la administradora no son válidas y por qué se debería incurrir en un gasto

Edna Parra (Representante Legal) la idea es que se complemente y se tenga el diagnóstico de la copropiedad, se tiene una información que entrego la Alcaldía, pero sería bueno reunir el escáner general y saber hasta que punto sea alcance de la constructora.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Considera que la propuesta debería ser si aprueba en el presupuesto este sobre costo para hacer la auditoria y empezar el proceso contra la constructora antes que se venzan los términos de la garantía

Moderador Aprobación de demandar a la constructora e incluir los \$8.000.000 millones de pesos aproximadamente para la cuota extraordinaria de ese proceso.

Sandra Garzón apto 101 Con lo que expuso Edna no queda clara la pregunta por qué si se va a aprobar el dinero para la demanda es porque ya hay un estudio, pero entiendo que ella dice es que ese dinero se recaudará para tener un escáner general e lo que está ocurriendo con el condominio. Si es así pregunta cuál es el informe que entregó la interventoría

Edna Parra (Representante Legal) cuando se generó la interventoría las observaciones que quedaron fue a manera general dentro de todas las zonas comunes, se hizo la aprobación según lo leído en el informe del 2013, el arquitecto hizo la observación que la placa tenía inconvenientes, a través de los años siguieron haciendo intervenciones pero sin solución a profundidad, cuando se inicia el proceso de demanda para hacer efectivas las garantías, para poder llegar a una conciliación se necesita tener el diagnóstico general de la copropiedad, el informe de interventoría no marco una profundidad en ese tema, el diagnóstico si lo haría y determinaría a que se debe el daño, con eso si se podría revisar con el abogado tasar los costos y poder determinar que esa reparación cuesta x cantidad de plata y determinar si se llama a la constructora y empezar a negociar, si ellos son reacios a la negociación se tendría que proceder con una demanda. Agradecería que el abogado indique si esta en lo correcto.

German Herrera (Abogado) se debe contar con la acreditación de la cuantía de la afectación que se va a tener, la mayoría de las demandas contra constructoras tienen el problema que si no se tiene un diagnóstico lo suficientemente serio y exacto la demanda se va al traste por la falta de cuantificación del daño, es importante que se cuente con una experticia previo para evaluar los daños, la cuantía y cuánto cuesta la reparación de los mismos, antes de proceder a hacer una demanda contra la constructora, es importante hacer a celeridad para evitar los vencimientos de los términos

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) entendiendo esto el dinero seria para contratar la gestión de interventoría y definir el monto de la demanda que se debería interponer contra la constructora. Se procedería a la votación. Da la opción de intervenir a las personas que quieran.

Moderador aclara que las 5 horas contratada finalizan a las 11:00p.m. de ahí en adelante correrá hora adicional.

Hernán Ávila apto 309 con relación a este tema se ha tocado durante todas las asambleas por 7 años, la pregunta que se da es ¿que, si la constructora existe todavía, está constituida jurídicamente?

Edna Parra (Representante Legal) Se tiene la información que la constructora empezó su proceso de liquidación cuando entrego a la mayoría de propietarios, pero no ha podido cerrar el proceso hasta que no tenga el paz y salvo de entrega de zonas comunes por parte de la copropiedad.

David Rubio apto 312 indica que los escenarios son dos, ir contra la constructora o hacer el trabajo por parte de los propietarios, para ambos se requiere de un estudio, entonces el estudio hay que hacerlo de todas maneras.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) se procede a la votación para continuar con el siguiente punto.

La pregunta a votar es: ¿se aprueba el estudio y diagnóstico por problemas con la placa para con el estudio poder iniciar un proceso de demanda con la constructora por monto de 8 000 000 millones de pesos como cuota extraordinaria, con pago para el mes de junio

- ✓ Efectivo y equivalente efectivo \$28 463.056 distribuidos
- ✓ \$500.000 caja menor
- ✓ Cuenta del recaudo \$27.963.05
- ✓ Fondo de imprevistos \$5.825.024
- ✓ Diferencia pendiente por trasladar por que la cuenta esta inactiva y no ha dejado alimentar lo del fondo de imprevistos, pero el dinero está disponible del fondo recibido que es del fondo de imprevistos y que a la fecha de 31 de diciembre de 2020 se tenía \$14.532.011. se le debe al fondo \$8.706.987 que está en la cuenta del recaudo. La administradora debe solucionar esto para hacer los respectivos traslados.
- ✓ Cuentas comerciales por cobrar pertenecen a los propietarios que a 31 de diciembre tenía mora por cuota de administración de la siguiente manera:

Apto 102 \$366.00

Apto 104 \$29.947.271

Apto 105 \$970.413

Apto 201 \$77.800

Apto 212 \$2.032.237

Apto 308 \$3.366.800

Apto 312 \$510.500

Apto 402 \$1.880.500

Apto 406 \$839.400

Apto 512 \$1.004.400

Del saldo que se traía a 31 de diciembre se recuperaron \$3.509.000 en lo que se lleva corrido del año 2021.

Dentro de las otras cuentas de los 40.000.000 millones de pesos se han recuperado 3.500.000.

En las otras cuentas por cobrar

- ✓ \$75.481 pesos fue un excedente que se le pago de más a la empresa de la aseguradora de zonas comunes, está haciendo la reclamación
- ✓ Los activos intangibles, en esta cuenta se acumula la amortización pendiente del seguro de zonas comunes a 31 de diciembre \$1.541.115
- ✓ La póliza se renueva en abril
- ✓ Total, de activos de \$71.65.533
- ✓ Los pasivos a 31 de diciembre se tenían \$1.502.497 lo que quiere decir que se ha cumplido con los pagos a tiempo de los proveedores
- ✓ A la contadora se le debían \$463.504

42 .0220

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Le preocupa la deserción de las personas, algunas manifestaron que no continuarían y otras no contestaron al llamado a lista, esto es una inasistencia, no lo dice Mario Acero ni el presidente de la asamblea sino que esta soportado por la asesoría legal con respecto a la inasistencia. Todos los asambleístas merecen respeto y todos tienen compromisos y responsabilidades, pero están dispuestos y haciendo esfuerzos para estar ahí y no es válido no correcto que los demás se ausenten ya que se hace un esfuerzo para sacar adelante la copropiedad de todos, pide al abogado que los asesore de cuáles pueden ser las sanciones.

German Herrera (Abogado) Para ilustración de todos los asambleístas efectivamente se entiende que es de compromiso de todos asistir durante toda la asamblea, así fue anunciado por parte de la asamblea, ante la inasistencia por no contestar por parte de esas personas se entiende que se han retirado de la asamblea y en ese orden de ideas procede en la imposición de la multa por parte de la copropiedad en una asamblea previa.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Entendiendo esto y quedando claro por un lado se aprueba la moción respecto a aprobar la cuota extraordinaria, faltando definir los montos a cancelar y en consecuencia con el llamado a listas las sanciones que derivan de la ley por la inasistencia.

Fabián Forero Apto 304 Indica que una vez aprobado el monto se utilizara los canales aprobados para esa información, de igual forma por ese canal informar los avances de esta obra por el mismo medio.

Edna Parra (Representante Legal) pregunta si ya está el dato aproximado con la contadora.

Edna Parra (Representante Legal) el apartamento 506 indica que ella está dispuesta a votar, pero por problemas técnicos no pudo presentar su voto.

Alcira Medina Apto 506 Vota a favor de aprobar la cuota

Amparo Díaz (Contadora) expresa que con un tope de hasta 8.000.000 millones de pesos en el estudio que se plantea, la cuota más alta para los coeficientes de 2.052 sería de \$164.160 y la cuota más baja sería por valor de \$104.000.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Indica que estas cuotas son informativas e ilustrativas, con las cotizaciones que se consigan se debe tener un valor favorable para la comunidad y que cumpla con las especificaciones técnicas.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Moderador aún no se define a partir de cuándo se define la cuota, pues primero hay que definir los presupuestos para este año, donde se incluyen retroactivos y se quiere aclarar primero esto.

9. Presentación y aprobación de los estados financieros a corte 2020.

Amparo Díaz (Contadora) hace un barrido de los estados financieros. Es importante que como contadora comente que en ningún momento ha pasado por sus manos ninguna sanción de ninguna índole para la copropiedad.

El informe se adjunta al acta y hace parte integral de la misma.

Resumen:

- ✓ Los servicios de energía \$815.050
- ✓ Abartales suministro de alcohol \$70.000
- ✓ A la DIAN \$104.143
- ✓ Alcaldía Chía \$53.000

Para un total de \$1.503.497

Cuentas por pagar

Corresponde a los anticipos de cuotas de administración, se indica los valores discriminados por apartamentos.

Patrimonio

- ✓ Se tiene la reserva de fondo de imprevistos \$14.532.011
- ✓ Reserva plan integral de riesgos \$111.000
- ✓ Reserva del valor agregado de la empresa de seguridad de \$1.990.990
- ✓ Excedentes del presente periodo \$7.248.290
- ✓ Excedentes periodos anteriores %\$40.013.188

Total, de patrimonio de \$62.998.116

Gastos:

- ✓ Honorarios \$6.467.462
- ✓ Seguro \$4730.080
- ✓ Gastos x servicios técnicos y públicos \$160.944.084
- ✓ Mantenimiento y reparaciones \$17.602.279
- ✓ Otros gastos de funcionamiento 10.926.822

Total, Gastos: \$200.670.627

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) se abre ronda de preguntas sobre los estados financieros

Sandra Viviana Garzón apto 101 indica que en la ejecución presupuestal se ve que en el 2020 se presupuestaron recibir \$218.817.000 y se ejecutó el 100% eso quiere decir que lo que se estimaba recibir en cuotas de administración se recibió en su totalidad?

Amparo Díaz (Contadora) responde que la ejecución presupuestal es causada y de acuerdo al principio de organización dice que los gastos y los ingresos se deben causar en el momento que se presenten y cuando se cancelan.

Maria Ibeth Ariza apto 406 pregunta sobre el presupuesto, en los rubros más representativos de gastos están más enfocados en tema de vigilancia que es normal, pero el rubro del aseo es muy alto y dado el número de apartamentos y espacios, se ha buscado buscar una reducción de ese presupuesto y enfocar ese monto en otras acciones que generen más conformidad a los copropietarios.



Maria del Pilar Romero apto 502 Lleva 6 meses en el edificio, quiere saber qué actividades recreativas y fechas especiales hubo en el 2020 y si no es usual que se tenga un revisor fiscal

Edna Parra (Representante Legal) responde sobre el tema de aseo, inicialmente se manejaba un servicio de aseo y debido a las diferentes observaciones que se presentaron con el manejo que se venía dando, la asamblea aprobó que si hiciera una contratación de un apoyo de aseo.

La ley indica que el revisor fiscal será obligatorio para las unidades de propiedad horizontal mixtas o comerciales.

Con respecto a las fechas especiales, en este rubro se marca la entrega de los bonos navideños que se hace a las personas que trabajan en el conjunto, aseo y vigilancia.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Se procede a votar por la aprobación de los estados financieros.

¿La asamblea aprueba los estados financieros?

Apto 101: Aprobado	Apto 307: Aprobado
Apto 102:	Apto 308: Aprobado
Apto 103: Aprobado	Apto 309: Aprobado
Apto 104:	Apto 310:
Apto 105:	Apto 311: Aprobado
Apto 106:	Apto 312: Aprobado
Apto 107:	Apto 401: Aprobado
Apto 108:	Apto 402: Aprobado
Apto 109: Aprobado	Apto 403: Aprobado
Apto 110: Aprobado	Apto 404: Aprobado
Apto 111: Aprobado	Apto 405: Aprobado
Apto 112: Aprobado	Apto 406: Aprobado
Apto 201: Aprobado	Apto 407: Aprobado
Apto 202:	Apto 408:
Apto 203: Aprobado	Apto 409: Aprobado
Apto 204: Aprobado	Apto 410:
Apto 205:	Apto 411: Aprobado
Apto 206: Aprobado	Apto 412:
Apto 207:	Apto 501: Aprobado
Apto 208:	Apto 502: Aprobado
Apto 209: Aprobado	Apto 503: Aprobado
Apto 210:	Apto 504: Aprobado
Apto 211:	Apto 505: Aprobado
Apto 212: Aprobado	Apto 506: Aprobado
Apto 301: Aprobado	Apto 507: Aprobado
Apto 302: Aprobado	Apto 508: Aprobado
Apto 303: Aprobado	Apto 509: Aprobado
Apto 304: Aprobado	Apto 510: Aprobado
Apto 305: Aprobado	Apto 511: Aprobado
Apto 306: Aprobado	Apto 512: Aprobado

[Handwritten signature]

Sí: 44 votos coeficiente 72.57%

No: 0 votos

44 personas asistentes quorum total de 72.57%

Se aprueba los estados financieros.

10. Presentación y aprobación de proyecto de presupuesto año 2021

Fabio Cañón apto 303 (Consejero) Da inicio a la presentación a las tres propuestas que se tienen para el presupuesto 2021

El informe se adjunta al acta y hace parte integral de la misma.

Resumen:

Escenario No. 1

Se tomaron como base el histórico de 2020 manejando dos escenarios, se quiere hacer notar la opción 1 en diferencia con la opción 3

Hay un nuevo ítem de asesoría jurídica del doctor German Herrera se firmó un contrato a 6 meses y se prorratean a 1 año. Los honorarios pactados por contrato son de \$1.100.000 mensuales.

Lo de más se aumentó en un incremento de 3.5 que es el aumento legal en base al salario mínimo.

Certificación de ascensores, hace años atrás se obliga a tener una certificación, se hace una vez al año y cuenta \$1.009.000.

No se tenía establecido en el presupuesto los repuestos de ascensores y de máquinas hidroeléctricas.

Si se quiere una revisoría fiscal, es el momento de agregarlo al presupuesto.

Escenario No. 2

Es casi el mismo escenario de la propuesta 1 pero se aumenta el 5% en gastos públicos y asesorías legales

Escenario No. 3

Esta propuesta está basada en las necesidades reales del conjunto. Hay incrementos mucho más alto, se incrementaría casi un 30% en cuanto a los gastos.

Los 4 ítems de reparación ascensores, mantenimiento de fachadas, mantenimiento de adoquines, equipo hidroneumático

022
A
J

- ✓ Se requiere el cambio de los cables de tracción de los ascensores, este costo es aproximadamente de \$12.000.000 millones de pesos que no se previó.
- ✓ Mantenimiento de fachadas se debe hacer cada 4 o 5 años a un costo elevado que no se ha presupuestado, se puede sacar por cuotas extraordinarias o se va realizando un fondo para cuando llegue el momento.
- ✓ Mantenimiento de adoquines se debe hacer una reserva por que en cualquier momento se debe volver a cambiar.
- ✓ Equipo hidroneumático, este está compuesto por unas motobombas, estos motores se desgastan, no se había previsto un monto para ese mantenimiento y ya está llegando el momento.

Esto es lo mínimo con lo que necesita el conjunto para subsistir.

Se presenta una proyección de las cuotas con los escenarios propuestos. Entre el escenario 1 y el escenario 3.

Fabián Forero apto 304 indica que este fue un análisis junto con la administración y el consejo, se pone en consideración que se deje el tema de asesoría legal por 1 año para no tener más inconvenientes.

Maria del Pilar Romero apto 502 Pregunta en reservas cuánto dinero hay en ese momento, qué diferencia hay entre los gastos legales y la asesoría legal y el abogado por que no cobra por comisión de caso ganado, si recupera la cartera no sería una mejor opción y propone que se saque una cuota extraordinaria y se deje una cuota de administración más cómoda.

Sandra Viviana Garzón apto 101 se hará un esfuerzo importante con los dos ítems que se incluyeron, si se decide incrementar la cuota de administración esta será la base de referencia para el 2022. Sugiere que se estudie una cuota extraordinaria para suplir los gastos junto con el fondo de imprevistos, parte de ese disponible se podría suplir para uno de esos gastos.

Maria Ibeth Ariza apto 406 indica que vale la pena ver una opción de la cuota extraordinaria. Cree que para cerrar el tema de un ciclo vale la pena que se evalúe una auditoria por 6 meses, con el objetivo que esto permita avanzar.

Hernán Ávila Barrios apto 309 piensa que se debe mirar que se puede reducir y replantear, como opciones de energía renovable y así optimizar los recursos.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Siendo las 12:00 a.m. se declara asamblea permanente.

Fernando Rodríguez apto 501 sugiere el incremento del 3.5 y lo demás con cuotas extraordinarias, pues puede haber un beneficio cuando se recupere la cartera del apartamento 104.

Camilo Palacios Apto 403-505 expresa que este año ha sido muy difícil para todo el mundo, le parece que un incremento tan alto significa que todos tendrán que sacar dinero de donde no están llegando. Adicionalmente hay muchas cosas del edificio que realmente no se están haciendo uso por que no están permitidas y activas en el momento. Se iría por el 3.5 viendo unas cuotas extraordinarias.

Amparo Díaz (Contadora) en el fondo de imprevistos hay 14.532.011 pesos esta sería la reserva a 31 de diciembre de 2020



En cuanto a la diferencia de los gastos legales y jurídicos es que se tenía separado como tal la asesoría de los 6 meses apartes.

En los gastos legales quedó para sacar las personerías jurídicas \$ 120.000

Edna Parra (Representante Legal) Aclara que la asesoría legal es de la asesoría que se tiene contratada con el abogado y los gastos legales corresponde a todas las acciones que se tengan que interponer en dado caso contra personas del conjunto o personas externas que afecten al conjunto.

Con respecto al tema de la observación sobre el cobro de caso ganado, la contratación del abogado no es para manejar cartera si no para asesorar al conjunto en temas de derechos de petición.

Marlo Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Con la cuota extraordinaria que se plantea para acudir los costos, esta estaría colocada en la mesa que se esté constante.

La auditoría por 6 meses es muy válido y sana para disipar cualquier duda que se habla sobre el manejo del dinero.

Fabio Cañón apto 303 (Consejero) los gastos de revisoría fiscal se podrían estar pagando entre \$400.000 o \$450.000 mensuales por auditoría.

El escenario numero 1 la cuota sube el 10% por que se subo el 3.5% los gastos que se traían, pero se agregaron unos ítems por eso incremento. La reserva se puede usar para lo más urgente, si la asamblea aprueba tomar esa reserva sería ideal. En el escenario 3 es el realista pero que queda imposible incrementar la cuota de inmediato.

Amparo Díaz (Contadora) Da su concepto indicando que de nada sirve tener un revisor fiscal por 6 meses, cuando una persona como contadora dictamina por todo el año, propone que se proyecte para 1 año para que se evidencie a auditoría.

Edna Parra (Representante Legal) se debe tener en cuenta que se debe dejar proyectado una partida adicional para asamblea extraordinaria, ya que la asamblea es la que aprueba al revisor fiscal.

Sandra Viviana Garzón apto 101 pregunta si la asamblea extraordinaria no se podría suprimir si se hace la aprobación de un revisor fiscal en este momento.

Moderador Indica que legalmente no se puede porque se debe hacer una convocatoria, escuchar a las personas y elegir y el punto no está contemplado para el día de hoy.

Edna Parra (Representante Legal) le indica a la señora Luz Marina que se está contemplado al revisor fiscal en el presupuesto para que quede la aprobación realizada, con el consejo de administración empieza a realizar el proceso de búsqueda de revisor fiscal y la elección la debe hacer la asamblea.



German Herrera (Abogado) propone una colaboración de la asesoría, la ley 675 prevé las decisiones por comunicación escrita, debe quedar claro que se aprueba por parte de la asamblea la contratación de un revisor fiscal y quien se comprometa a emitir un concepto lo hace por todo el año, necesariamente la revisoría tenía que ser retroactiva a enero. Para esta elección se pueden apoyar en el artículo 43 de la ley 675 que establece que se puede hacer una consulta donde no hay que convocar a una asamblea si no que se avale la decisión del revisor fiscal por una consulta por parte de la administración y el consejo de administración.

Fabio Cañón apto 303 (Consejero) si la asamblea aprueba y dice que delega en el consejo de administración en escogencia al revisor fiscal el valido.

German Herrera (Abogado) Si es válida la delegación por que la asamblea como órgano supremo puede tomar estas decisiones de delegar al consejo. Pero el propone que el consejo seleccione y se lo haga sabe a los copropietarios, ellos tendrán un mes para definir la elección, por medio de una consulta. Todos deben votar en el plazo de un mes para que sea válida la votación.

Sandra Viviana Garzón apto 101 normalmente en el reglamento de propiedad horizontal, se le da la facultad al consejo de administración para la elección del revisor fiscal, sino está en el reglamento es importante que la asamblea así lo decidiera el día de hoy.

Edna Parra (Representante Legal) El reglamento de propiedad horizontal no tiene ese mecanismo, la ley 675 es muy clara en que la facultad es 100% de la asamblea.

Fabio Cañón apto 303 (Consejero) Propone que se debe aprobar el presupuesto y ya la administradora junto con el abogado revisaran cual es la mejor forma para hacer la elección del revisor fiscal y por qué medio será convocada para la asamblea.

Camilo Palacios Apto 403-505 quisiera que tuviera presente a la persona del apartamento en cuestión y a las personas que generan oposición a los temas, se debe tomar con calma, antes de indicar tiempo, valores y demás para que no se pierda el tiempo y el impulso para todo lo que se está haciendo.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) el paso a seguir es aprobar cuál de las opciones del presupuesto es la que se ejecutara.

Moderador votación para aprobación del presupuesto.

¿Cuál de las dos opciones de presupuesto aprueba?

Apto 101: Opción 1	Apto 307: Opción 1
Apto 102:	Apto 308: Opción 1
Apto 103: Opción 1	Apto 309: Opción 1
Apto 104:	Apto 310:
Apto 105:	Apto 311: Opción 1
Apto 106:	Apto 312: Opción 1
Apto 107:	Apto 401: Opción 1
Apto 108:	Apto 402: Opción 1
Apto 109: Opción 1	Apto 403: Opción 1
Apto 110: Opción 1	Apto 404: Opción 1
Apto 111:	Apto 405: Opción 1
Apto 112:	Apto 406: Opción 1
Apto 201: Opción 1	Apto 407:
Apto 202:	Apto 408:
Apto 203: Opción 1	Apto 409: Opción 1
Apto 204: Opción 1	Apto 410:
Apto 205:	Apto 411: Opción 1
Apto 206: Opción 1	Apto 412:
Apto 207:	Apto 501: Opción 1
Apto 208:	Apto 502: Opción 1
Apto 209: Opción 1	Apto 503:
Apto 210:	Apto 504: Opción 1
Apto 211:	Apto 505: Opción 1
Apto 212:	Apto 506: Opción 1
Apto 301: Opción 1	Apto 507: Opción 1
Apto 302: Opción 1	Apto 508: Opción 1
Apto 303: Opción 1	Apto 509: Opción 1
Apto 304: Opción 1	Apto 510: Opción 1
Apto 305: Opción 1	Apto 511: Opción 1
Apto 306:	Apto 512:

Opción 1 13.6% : 37 votos Coeficiente: 61.25%

Opción 3 34.4%: 0 votos

Quorum presente de 61.248%

Ha sido aprobado el presupuesto opción No. 1 con incremento del 13.6%

Maria del Pilar Romero le queda duda si para usar el fondo de imprevistos se debe votar o ya quedo aprobado.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) el presupuesto fue aprobado sin el uso de los fondos de imprevistos

Edna Parra (Representante Legal) el fondo de imprevistos teniendo en cuenta que quedo aprobada el presupuesto opción 1 y se debe hacer la implementación del mantenimiento



de los ascensores la propuesta es que se tome el 50% del fondo de imprevistos y el otro 50% del flujo de efectivo

Amparo Díaz (Contadora) Indica que antes continuar con el orden del día, se debe definir el gasto del fondo de imprevista, ella no recomienda que se haga el uso del 100% de este fondo, la propuesta es del 50% y como se tiene dinero del flujo de caja se gaste de la recuperación de cartera que se ha tenido.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) Precisa que se debe realizar una nueva consulta para que sea aprobado el 50% de uso del fondo de imprevisto para cubrir las situaciones prioritarias que se presenten.

Edna Parra (Representante Legal) como lo menciona el señor Fabio, los ascensores tienen que ser certificados de inmediato, se debe hacer el cambio de las correas, como no fue aprobada la opción No. 3 se necesita que la asamblea apruebe el uso del 50% del fondo de imprevistos esa es la prioridad en este momento, porque se cuenta con 1 mes o mes y medio para tener la visita de la empresa certificadora, si esto no se arregla los ascensores serán sellados.

German Herrera (Abogado) Para tomar la decisión de tomar el 50% del fondo de imprevistos no se requiere de una mayoría calificada, pero sí que haya el 50% del quorum de libertario de la copropiedad, se solicita mayoría simple

Mayoría simple: la mitad más 1

Mayoría calificada: es del 70% de los copropietarios

Moderador en este momento se tiene la mayoría simple, de conformidad con la última votación se tiene 58% de quorum 36 personas conectadas.

Se pide que de los presentes levanten la mano las personas que no están de acuerdo con tomar el 50% del fondo de imprevistos.

¿Aprueba la asamblea general de copropietarios la toma del 50% del fondo de imprevistos para el arreglo de los ascensores? Y el otro 50% será tomado del flujo de efectivo que se disponga.

se cierra la votación

36 personas conectadas para un quorum de 59%

Por unanimidad queda aprobado el uso del 50% del fondo de imprevistos y el otro 50% del flujo de efectivo

11. Elección consejo de administración periodo 2021.

Edna Parra (Representante Legal) El reglamento de la propiedad horizontal indica que se debe tener un numero plural 5 mínimo 3 propietarios para pertenecer al consejo de administración, debe ser propietario o con poder universal.

Mario Acero apto 409 (Presidente de la asamblea) pregunta si el consejo actual quiere continuar con su gestión o si hay alguien que se quiera postular.

Fabián Forero apto 304 (Presidente del consejo) Indica que el consejo actual quiere continuar con la gestión, pues se han logrado varios avances en temas legales, lo pone a consideración de la asamblea la continuidad.

Edna Parra (Representante Legal) se debe tener en cuenta que son 5 personas, en este momento hay 4 personas e indicar si la asamblea permite la continuidad del consejo actual, pero es prudente que se comunique que el apartamento 302 presento la renuncia y hace falta un integrante.

Postulados:

- ✓ Angelica Montañez Apto 212
- ✓ Fabio Cañón Apto 303
- ✓ Fabián Forero Apto 304
- ✓ Mario Acero Apto 409
- ✓ Hernán Ávila Apto 309

Moderno Indica que se levante la mano en la plataforma si algunas personas no aprueban los postulados para el consejo de administración

Aprobados por unanimidad el consejo de administración

12. Elección comité de convivencia.

Edna Parra (Representante Legal) Indica que se postulen 3 personas para conformar el comité de convivencia.

Postulados

- ✓ Luz Marina Villamizar Apto 206
- ✓ Erika Mesa Apto 302
- ✓ Graciela Chávez Apto 110

Por unanimidad quedan aprobadas el comité de convivencia

13. Propositiones y varios.

Edna Parra (Representante Legal) Entre las solicitudes esta:

- Impermeabilización del borde del perímetro del conjunto, eso hace parte del mantenimiento.
- Incremento en la cuota de administración ya se evaluó y se tomó la decisión
- Un tema con las mascotas, pero este tema se trataría en con el consejo de administración para hacer la debida reglamentación.

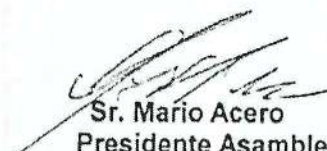
Maria del Pilar Romero apto 502 quiere saber de qué se trata el tema de la proposición de las mascotas.

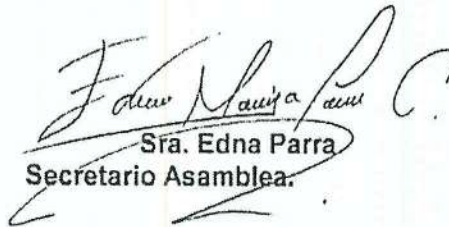


Edna Parra (Representante Legal) Indica la normativa que salió el año pasado, la copropiedad tiene una restricción que las mascotas no pueden estar en zonas comunes a menos que sea para el desplazamiento de zonas externas, pero, con el nacimiento de la nueva ley indica por normativa que ningún reglamento de propiedad horizontal, manual de convivencia o reglamento interno, podrá tener ningún tipo de tenencia frente a ese punto, se revisara e implementará una zona que se determinará con el consejo de administración.

Cierre asamblea.

Siendo la 1:15 a.m. se dan por evacuados todos los puntos del orden del día y se cierra la asamblea formal en constancia de celebración y del contenido de la presente Acta se firma a los (4) día del mes de mayo del año 2021.


Sr. Mario Acero
Presidente Asamblea.


Sra. Edna Parra
Secretario Asamblea.

En constancia de Aceptación del contenido de la presente Acta, los abajo firmantes certificamos que este se cñe al verdadero contenido y resumen de los actos celebrados y las intervenciones contenidas son verídicas, por lo tanto, avalamos y autorizamos la publicación de la presente acta, firmamos como delegados por la Asamblea para conformar el comité de Verificación de Redacción del Acta.

COMISION DE VERIFICACION DE REDACCION DEL ACTA.


Sr. Fabio Cañón Apto 303


Sr. Fabián Forero Apto 304


Sra. Erika Mesas Apto 302

Sra. Mauren Maya Apto 106
(Se retiró voluntariamente de la Asamblea)

Si: 44 votos coeficiente 72.57%

No: 0 votos

44 personas asistentes quorum total de 72.57%

Se aprueba los estados financieros.

10. Presentación y aprobación de proyecto de presupuesto año 2021

Fabio Cañón apto 303 (Consejero) Da inicio a la presentación a las tres propuestas que se tienen para el presupuesto 2021

El informe se adjunta al acta y hace parte integral de la misma.

Resumen:

Escenario No. 1

Se tomaron como base el histórico de 2020 manejando dos escenarios, se quiere hacer notar la opción 1 en diferencia con la opción 3

Hay un nuevo ítem de asesoría jurídica del doctor German Herrera se firmó un contrato a 65 meses y se prorratean a 1 año. Los honorarios pactados por contrato son de \$1.100.000 mensuales.

Lo de más se aumentó en un incremento de 3.5 que es el aumento legal en base al salario mínimo.

Certificación de ascensores, hace años atrás se obliga a tener una certificación, se hace una vez al año y cuenta \$1.009.000.

No se tenía establecido en el presupuesto los repuestos de ascensores y de máquinas hidroeléctricas.

Si se quiere una revisoría fiscal, es el momento de agregarlo al presupuesto.

Escenario No. 2

Es casi el mismo escenario de la propuesta 1 pero se aumenta el 5% en gastos públicos y asesorías legales

Escenario No. 3

Esta propuesta está basada en las necesidades reales del conjunto. Hay incrementos mucho más alto, se incrementaría casi un 30% en cuanto a los gastos.

Los 4 ítems de reparación ascensores, mantenimiento de fachadas, mantenimiento de adoquines, equipo hidroneumático