

## ASUNTO CONTESTACIÓN DEMANDA

John Jairo Gil Jimenez <gilabogados@hotmail.com>

Mar 21/03/2023 12:24 PM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; arboleda san gabriel breider <arboledasangabriel5@hotmail.com>

<b>RADICACIÓN:</b>	2022-00430
<b>PROCESO:</b>	<b>IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	EDWIN JEIR AGUILERA MORENO
<b>DEMANDADO:</b>	CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL
<b>ASUNTO</b>	CONTESTACIÓN DEMANDA .



**Móvil:** 3183016855 - 3186531665

**Teléfono:** 601 6480250

**Correo:** gilabogados@hotmail.com

Carrera 79 # 40c 81 sur - Oficina 201

**Horario:** Lunes a viernes: 8:00 a.m. a 1:00 p.m.

2:00 p.m. a 5:00 p.m.

Sábados: 9:00 a.m. a 12:00 p.m.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACIÓN PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **79.287.596**

**GIL JIMENEZ**  
APELLIDOS

**JOHN JAIRO**  
NOMBRES

FECHA DE NACIMIENTO: 08-OCT-1963  
LUGAR DE NACIMIENTO: BOGOTA D.C (CUNDINAMARCA)

ESTATURA: 1.72  
G.S. RH: O+  
SEXO: M

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN: 16-NOV-1981 BOGOTA D.C.

REGISTRADOR NACIONAL  
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



INDICE DERECHO

REGISTRO NACIONAL

A-1500150-00941860-M-0079287596-20171003 0067707416A 1 1554564949

FECHA DE NACIMIENTO **08-OCT-1963**

**BOGOTA D.C**  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

**1.72** **O+** **M**  
ESTATURA G.S. RH SEXO

**16-NOV-1981 BOGOTA D.C.**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL  
JUAN CARLOS GALINDO VACHA



INDICE DERECHO



A-1500150-00941860-M-0079287596-20171003 0067707416A 1 1554564949

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL

Consejo Superior de la Judicatura

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES: **JOHN JAIRO**  
APELLIDOS: **GIL JIMENEZ**

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
**MARTHA LUCÍA OLANO DE NOGUERA**

UNIVERSIDAD: **INCCA DE COLOMBIA**  
FECHA DE GRADO: **26/10/2012**  
CONSEJO SECCIONAL: **BOGOTA**

CEDULA: **79287596**  
FECHA DE EXPEDICIÓN: **09/11/2012**  
TARJETA N°: **222209**



INDICE DERECHO



ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY  
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,  
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE KENNEDY**

**HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 01 del 13 de Febrero de 2022, fue inscrita por la Alcaldía Local de KENNEDY, la Personería Jurídica para el (la) CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL3SUR#70-25AD de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 5238 del 6 de Octubre de 2009, corrida ante la Notaría 6 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50S40463552

Que mediante acta No. 05 del 22 de marzo de 2022 se eligió a:  
ERIKA RIAÑO ROJAS con CÉDULA DE CIUDADANÍA 52535295, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 1 de abril de 2022 al 31 de marzo de 2023.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



**YEIMY CAROLINA AGUDELO HERNANDEZ  
ALCALDE(SA) LOCAL DE KENNEDY**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8° de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 16/03/2023 12:53:18 p. m.



SEÑOR

**JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**[Ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:Ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E. S. D.

RADICACIÓN: 2022-00430  
 PROCESO: **IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA**  
 DEMANDANTE: EDWIN JEIR AGUILERA MORENO  
 DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL  
 ASUNTO: **PODER**

Respetado Doctor(a):

**ERIKA RIAÑO ROJAS** mayor de edad con domicilio y residencia de esta ciudad, identificada con la Cedula de Ciudadanía No 52.535.295 obrando en representación legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL** con personería jurídica sin ánimo de lucro registrada en la Alcaldía Local de Kennedy, mediante resolución No. 044 de Diciembre de 2008, ubicado en la Calle 3 Sur No. 70-25 de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico [arboledasangabriel5@hotmail.com](mailto:arboledasangabriel5@hotmail.com) respetuosamente manifiesto a Usted que confiero poder especial al **Dr. JOHN JAIRO GIL JIMENEZ**, mayor, vecino y domiciliado de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía Número 79.287.596 de Bogotá, abogado con Tarjeta Profesional No. 222.209 Del C.S.J., E-mail [gilabogados@hotmail.com](mailto:gilabogados@hotmail.com) para que conteste y nos represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado

Mi apoderado queda facultado para transigir, se NOTIFIQUE, contestar, desistir, sustituir, reasumir, conciliar, confesar, asistir a las audiencias, recibir, presente nulidades y en general para realizar todas las gestiones inherentes a todo poder, conforme a lo establecido en el Art. 77 del C. G del P. y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato me notifican

Sírvase conceder personería adjetiva al Abogado Sustituto de conformidad a lo de ley.

**Cordialmente,**


**ERIKA RIAÑO ROJAS**  
C.C. No

Acepto.



**JOHN JAIRO GIL JIMÉNEZ**  
C.C 79.287.596 de Bogotá  
T.P. No. 222.209 Del C.S.J.

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

**ACTA No.24**

En la ciudad de Bogotá D.C, el Domingo 24 de Julio de 2022, siendo las 8:30 am, se da inicio a la Asamblea extraordinaria de Copropietarios, la cual fue llevada a cabo de manera presencial, de conformidad con la convocatoria efectuada por el Representante Legal de la copropiedad, y de acuerdo con las funciones otorgadas por la Ley.

En este momento se cuenta con:  
Quorum 75.8 %

El orden del día propuesto para el desarrollo de la Asamblea es el siguiente:

1. Verificación del quórum
2. Nombramiento presidente y secretario de la asamblea
3. Nombramiento de la comisión verificadora y redacción del acta
4. Aprobación reglamento interno de asamblea
5. Informe diagnóstico en aspectos administrativo, de revisoría fiscal, financiero, mantenimiento y áreas comunes
6. Propuesta de intervención financiamiento para los aspectos a mejorar con base en el diagnóstico
7. Aprobación cuota extraordinaria (Se requiere un Quórum calificado del 70%)
8. Aprobación ajuste fondo de imprevistos
9. Cierre

**Desarrollo de la Asamblea**

**1. Verificación del quórum**

Se da la bienvenida a la comunidad, indicando cual es el procedimiento para participar de la Asamblea. Una vez confirma, a través del registro de asistencia en el momento de iniciar la asamblea es del 80.29%, hay Quórum de liberatorio y necesario para iniciar la Asamblea.

**2. Nombramiento presidente y secretario de la asamblea**

Se postulan las siguientes personas:

- ✓ Presidente Leonardo Poveda Casa 78
- ✓ Secretaria Erika Riaño

Se aprueban las personas postuladas

**3. Nombramiento de la comisión verificadora y redacción del acta:**

Se, convoca a los copropietarios para que se postulen como parte de esta comisión verificadora, que tiene por única función verificar que lo consignado en el Acta

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

corresponda a lo efectivamente tratado en la presente Asamblea y que con su firma certifican dicha condición de fidelidad:

Se postulan:

- ✓ Amanda Pardo Casa 103
- ✓ Gustavo Saavedra Casa 33
- ✓ Inés Albarracín Casa 116

#### **4. Aprobación reglamento interno de asamblea**

Se procede a la lectura del reglamento Conjunto Residencial Arboleda de San Gabriel:

La no asistencia a la asamblea, el no firmar planilla registro de ingreso y salida o no participar en algunas de las votaciones conlleva a una sanción equivalente a una cuota de administración, siendo efectiva en la cuenta de cobro de agosto 2022

Los propietarios deberán presentar la cédula de ciudadanía registrándose firmando la planilla al ingreso y salida del recinto. Por seguridad y capacidad del recinto, solo se permite el ingreso de un representante por Casa, el cual deberá portar el kit de bioseguridad y usar permanentemente el tapabocas

De acuerdo al manual de convivencia el tiempo que se da para la verificación del quórum es de 30 minutos. Y se aplicará la sanción de unas expensas al propietario que no asista

Si transcurridos los 30 minutos no existe el quórum necesario, 50+1, la asamblea no podrá sesionar una vez establecido el quórum.

La asamblea de copropietarios queda legalmente instalada. 80.29%.

Los copropietarios que no puedan asistir a la asamblea pueden delegar en otro copropietario diligenciado el poder adjuntando la cédula de ciudadanía para que sea válido

El copropietario hábil podrá asistir máximo con 2 poderes

No se permite la representación en cabeza de menores de edad

Los miembros del Consejo no podrán representar a otro inmueble que no sea el suyo

La elección de cargos del Presidente y secretario de la asamblea General se hará por mayoría de votos al inicio de la asamblea y por postulación nominal

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

La comisión verificadora de la redacción del acta será nombrada por postulación en la asamblea. Estará conformada por 3 copropietarios. Únicamente propietario del inmueble. No se permite apoderados.

El tiempo de intervención será máximo de 2 minutos y podrá intervenir más de 2 veces en el mismo tema.

Si se presenta alguna falta de respeto o palabra ofensiva, el presidente de la asamblea detendrá esta y se garantiza el respeto a los asistentes e intervinientes

Se indica a los asistentes que esta asamblea será grabada en audio con el fin de apoyar su transcripción y cualquier situación que lo amerite

Se somete a votación la aprobación el reglamento interno de la asamblea

**Casa 12**, manifiesta no estar de acuerdo con el punto A en relación a la sanción por el No voto. Manifiesta que la votación es un acto voluntario.

La asamblea aprueba la inclusión del voto en blanco

Se procede a realizar, previa explicación, “votación de prueba” con 3 opciones:



Se somete a votación la aprobación del reglamento interno de la asamblea

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**



Por decisión de la mayoría queda aprobado el reglamento de la presente asamblea

**5. Informe diagnóstico en aspectos administrativo, de revisoría fiscal, financiero, mantenimiento y áreas comunes**

**Charlie Silva (consejera)**, propietaria de la casa 148. Pide disculpas por parte del Consejo ya que se había informado en la asamblea anterior que para el mes de mayo se iba a presentar la información de las cotizaciones de la obra de los pisos y demás proyectos. Tuvimos que aplazarla 2 meses más debido a temas que ya les vamos a presentar en el diagnóstico situacional que preparamos para ustedes.

El consejo Inicia del 13 de febrero, y fue conformado de la siguiente manera:

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| 1. Cesar Triana.      | Presidente |
| 2. Martha Solano.     | Secretaria |
| 3. Leonardo Poveda.   | Tesorero   |
| 4. Raúl Ruiz.         | Vocal      |
| 5. Luz Colombia Ruiz. | Vocal      |
| 6. Gloria Pachón.     | Vocal      |
| 7. Alex Sánchez.      | Vocal      |
| 8. Lina Rubiano.      | Vocal      |
| 9. Eduardo Londoño.   | Vocal      |

De los cuales se retiraron.  
Eduardo Londoño- Raúl Ruiz- Lina Rubiano

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Ahora en la asamblea del 6 de marzo, se eligió al consejero Leonardo Poveda y el consejo actual se conforma de la siguiente manera:

- |                       |            |
|-----------------------|------------|
| 1. Cesar Triana       | Presidente |
| 2. Martha Solano      | Secretaria |
| 3. Leonardo Poveda    | Tesorero   |
| 4. Luz Colombia Ruiz. | Vocal      |
| 5. Gloria Pachón.     | Vocal      |
| 6. Alex Sánchez.      | Vocal      |
| 7. Charlie Silva.     | Vocal      |

**Casa 83 Lucía Rodríguez**, solicita le aclaren cuantas personas son miembros del Consejo.

**Charlie Silva** 7 consejeros en la actualidad.

### ***Selección del Administrador***

Se realizó mediante convocatoria que inicio a finales de febrero y en marzo se reunió a los postulados. Se recibió 6 hojas de vida incluyendo la de la consejera Charlie Silva. El consejo de Administración decide en ese momento que ninguna persona copropietaria puede ser Administradora del Conjunto.

A las 5 personas preseleccionadas se les hicieron 10 preguntas abiertas. Se eligieron a 2 personas, María Cubides y Erika Riaño. Por diferencia de un voto fue seleccionada Erika Riaño por el Consejo de Administración.

**Entrega del administrador saliente** se hizo dos reuniones; una el 29 y otra el 31 de marzo, horas de la mañana, con presencia de la consejera Martha Solano, consejera Luz Colombia, consejera Charlie Silva (haciendo la supervisión de entrega) y Erika Riaño, Administradora. Se entregó los documentos y libros. El revisor fiscal ampliará el tema de lo que se entregó y de lo que faltó.

Se estableció un cronograma de reuniones del Consejo de Administración. Se han tenido ya 5 reuniones de Consejo en el mes de febrero y marzo. Se hizo reuniones en conjunto durante el empalme de los dos administradores. En el mes de abril, como plan de trabajo se hace auditoria y el administrador entrega al Consejo el balance, estado de resultados, otras novedades y varios. Esto se hace cada tercer miércoles del mes después de las 6:30pm.

**Control interno** que se tiene actualmente se decidió como Consejo de Administración que el tesorero, Leonardo Poveda, debe presentar al Consejo toda la documentación; facturas y soportes cuando se hagan pagos superiores a \$1.000.000 para que no hallan desvíos e irregularidades.

**Continua con la exposición el presidente del Consejo** quien informa que el flujo de efectivo de la copropiedad está en rojo.

Se recibió el conjunto con un mes de retraso en los pagos.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

Los dineros que se iban recibiendo fueron para abonar a la contratista de los pisos. Se dejó de pagar una factura de vigilancia, una de aseo y varias cuentas de cobro pequeñas. La vigencia es el 50% del flujo de caja mensual. Contablemente a 30 de junio 2022, se tenía:

En bancos \$28.000.000  
Cuentas por cobrar de \$65.000.000  
Cuentas por pagar de \$75.000.000

Si se recoge la cartera y se suma lo que se tiene en bancos, se tendría para pagar todos los pasivos. En la realidad no sucede eso, pues de los \$65.000.000, normalmente se recoge en promedio \$1.881.000. Esto aparte de las cuotas del mes que son para las erogaciones del mes y por eso no se incluye. Se tenía \$28.000.000 y se reciben más o menos \$1.881.000. Se tiene todas las cuentas de los meses atrasadas. Se supone que se tenía en bancos anticipos de Administración que han hecho algunos propietarios, esa plata debería estar en las cuentas bancarias y unos ingresos que se reciben tanto para los abogados como lo que se recibe de la empresa de vigilancia, el saldo que quedo en la retoma por \$1.190.000. Los 3 deberían estar en los bancos.

Se tiene un déficit mensual de \$19.000.000. Ya se ha ido abonando a algunas cuentas de los proveedores 50%-70%, lo mismo con la póliza de seguros que se tuvo que pagar en 2 contados pues se presentó problemas con la representación legal y se dependía de la voluntad del señor Edwin, anterior administrador, para hacer los pagos. Se le llamaba y no tenía tiempo o no se podía conectar para el usuario y el token.

Recomienda el contador a las personas que están en mora hacer los pagos para recuperar la cartera y poner al día el flujo de caja. Las obras que se tienen proyectadas para más adelante requiere de una cuota extraordinaria ya que no hay recursos para sustentar los gastos.

Se concede la palabra a la propietaria Lucía Rodríguez, casa 83. Manifiesta que se había dicho que a la señora contratista de los pisos no se le volvería a pagar. Se está diciendo que se le siguió pagando. Desea que se le confirme esto.

Con respecto a lo anterior el contador responde que en la asamblea ordinaria se informó que se le habían hecho unos pagos, solo se le debían \$18.876.000 y que había una pequeña diferencia entre lo que decía el señor Edwin y los estados financieros y que correspondían a unos adicionales que no se tuvieron en cuenta. A partir de esa asamblea no se le ha hecho pagos. Lo que se dijo fue que el recurso que se recogiera de las cuotas ordinarias de administración en cambio de pagarle a la vigilancia se hacían más abonos, vigencia 2020-2021. La contratista abandonó el trabajo en septiembre. Desde que abandono el proyecto no se le han hecho pagos.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

**Casa 86 Cesar López**, Manifiesta que es preocupante la situación ya que una asamblea se dijo que no se tocara el fondo de imprevistos, posteriormente con el auspicio del señor Edwin, anterior administrador, para no deteriorar las finanzas de cada propietario. Cuando se mostró las cuentas el año pasado no se mostró ese déficit y la situación tan grave de no pagos. Se advirtió que no se pagaran cosas que no mediaran con informes y ahora se tiene que llegar a una cuota extraordinaria para suplir un déficit de gastos normales más no para la inversión de pisos. Por otro lado, pregunta el propietario sobre la reclamación con la compañía aseguradora. El Contador responde que la cuota extraordinaria no cubre el déficit. Se cubrirá con los plazos a los proveedores y recuperación de cartera. La cuota extraordinaria es para proyectos que con base en el diagnóstico se les dirá que es y que cuesta. En la medida que se recupere cartera se irá poniéndose al día. En cuanto a la reclamación más adelante se explicará que dijo la aseguradora.

**Casa 33** solicita que se dé informe sobre los deudores y los pisos. Se le responde que ese tema va dentro del diagnóstico que se va a dividir en la parte legal, parte contable, hallazgos del revisor fiscal y zonas comunes.

**Casa 38 Freddy Moreno**, Manifiesta que se está mostrando lo que dos años atrás venían diciendo en cuanto al manejo de los recursos y pidió en su momento que al Señor administrador se le debía exigir una póliza por malos manejos. No se hizo. Pero si se cuenta con una póliza que cubre todo el conjunto. La póliza tiene un amparo de malos manejos. Sugiere que se haga efectiva. Se pone en consideración de la asamblea

**El presidente del Consejo** manifiesta que con la aseguradora hay que tener pruebas sustantivas y cualitativas. En referencia a los malos manejos del administrador no se tiene pruebas. En ningún momento hay un acta del Consejo donde se halla sustentado.

**Casa 33** insiste que sí se puede demostrar los malos manejos. Lo que se hizo con la obra, desde el principio se manejó mal, ya que hizo adelanto de dineros sin cumplir las cláusulas que exigía el contrato. Manifiesta que hay herramientas.

**El presidente del Consejo** informa que le preguntó al administrador del porque se habían hecho pagos sin hacer acta de entrega de las obras, respondía que tenía el aval del Consejo. Reitera que por eso son importantes las actas.

Continúa con la exposición **Jaime Gabriel Torres, revisor fiscal** del Conjunto. Informa que en cuanto los aspectos legales de que habla el Consejo de administración, se le pide la intervención. Manifiesta que presentó un informe preliminar con algunos hallazgos. Se divide en varios puntos:

- Libro de actas de asamblea
- Libro de actas Consejo de Administración
- Libro de registro de propietarios
- Libros de contabilidad

## **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

➤  
Recalca que el revisor fiscal hace una serie de actividades en referencia a evaluar el control interno tanto administrativo como financiero.  
En los libros de actas del Consejo de Administración se encontró:

En el año 2018 están sin las firmas de algunos consejeros. En este caso de la señora Martha Gil, el señor Edgar Chaparro y el señor Omar Becerra. Si no se tiene un acta firmada, como se entera un administrador o un ente de control de las decisiones que se toman.

En el 2019 no se encontraron actas. Situación que considera grave. Se reunió el consejo de administración y no hizo actas. Posteriormente le facilitan unas actas del administrador saliente a la administradora Erika Riaño quien pone al día el libro de actas.

En el año 2020 aparece solo un acta del 9 de marzo

En el año 2021 aparece solo un acta del 11 de marzo

En el año 2022 no aparece actas de enero ni de febrero

El consejo actual ha sido juicioso en la elaboración de actas. Se ha estado pendientes de que las actas se aprueben en la siguiente reunión.

Se aclara que las actas del 2019 las facilito la exconsejera Diana Carolina, casa 39 En relación al libro de actas de asamblea hay un libro que está foliado y la última acta que se encontró fue de febrero 23 del 2020, folio 72. Se tuvo que hacer la tarea de plasmar actas de asamblea 2021 y por ende año 2022. Situación delicada, ya que las decisiones que se adoptan tienen la legalidad cuando están las actas firmadas.

Los libros de contabilidad son libros que están registrados en la DIAN. Tienen hojas registradas y los libros están hasta noviembre de 2015. Por ser unos libros con proformas se anularon (rayaron) algunas hojas para que no se volvieran a usar. No se han podido registrar.

La actual administradora está haciendo el trámite ante la DIAN para la cita y poder registrarlos. La información como tal está en el programa contable SISCO.

El libro de registro de propietarios es de ley. El que aparece en el certificado de libertad es el dueño de la casa. Se tiene que traer un poder para estar en la asamblea. De las 180 casas hay 83 certificados de tradición y libertad, ya no están vigentes. Se necesita que aporten la información y actualizar la base de datos del Conjunto y la base de datos que maneja la contadora. Lo anterior aparece en el artículo 51, ley 675, numeral 2.

En relación a la póliza de áreas comunes se encontró una Póliza hasta febrero 7 2023, con la Previsora S.A por valor de \$13.335.000.000. El valor de la póliza fue de \$16.100.000. Se tiene con cobertura de administradores y directores, la póliza se paga en cuotas.

## **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

Se encontró un avalúo técnico de agosto 2 de 2019 de \$19.778.000.000 los bienes comunes. Esto quiere decir que el conjunto está infra asegurado. También es una situación grave. Los avalúos tienen una vigencia de 2 años. Hay la necesidad de un avalúo técnico. En la póliza que se tiene hay que hacer una adición. Lo pertinente es que la póliza se tome por el último avalúo que se tenga.

Otro hallazgo es en relación al sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo, decreto 1072 del 2015. Se tiene que hacer. Hay algunas situaciones que pueden acarrear sanciones. La circular 072 dice que se tiene que hacer un reporte al ministerio de trabajo para que se diga en que cumplimiento está el conjunto y no se ha hecho. Es muy importante. Hay 5 etapas en que se tiene que desarrollar este sistema. En este año se tiene que hacer una fase de auditoria en tema de gestión. El consejo y la administración lo traen para mirar dentro de la posible cuota extraordinaria ya que en el presupuesto no quedo.

Por otra parte, la ley de habeas data, ley 1581 de 2012, ley de protección de datos. Tampoco se ha implementado en el conjunto. Situación delicada que puede traer sanciones. Después de que lo apruebe el consejo se socializa con los propietarios y al final se hace un reporte de autorización de utilización de datos. Se debe tener en la oficina de administración.

La certificación de puertas, ley 5926 del 2012. Por ser neumáticas hay que certificarlas.

En relación con la DIAN, hay impuestos que se han dejado de pagar. Como impuestos son \$745.000, pero si se empiezan a sumar las sanciones y cargos mínimos que se tiene que pagar va a sumar. Hay que ponerse al día, pues pueden embargar las cuentas del Conjunto.

Los contratos se revisaron los vencimientos. No se encontró el contrato de vigilancia en el mes de febrero. Se comenzó con la consecución de ese contrato y no se daba. Se pusieron a la tarea el presidente y la administradora y encontraron otro sí que decía que el contrato se renovaba por 2 años más. Septiembre 2022-2023.

Casa 86 Cesar López, quien le pregunta a la administradora en qué fecha estuvo anteriormente en el conjunto. Ella responde que entrego en abril del 2018.

En relación de habeas data ella lo empezó y no se le dio continuidad. Recuerda que cuando estuvo en el consejo las sesiones las levantaban de manera abrupta e irresponsable. Insiste en que no pueden seguir pasando estas cosas. Por qué se le paga al contador si no hay libros. De la asamblea 2020 virtual, no entiende porque no hay actas. Hay asambleas, pero no hay acta, entonces para que se la grabación.

En cuanto a la DIAN también pide que se revise a cuánto puede ascender las sanciones. Desaprueba que no se halla revisado a plataforma

## **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

La administradora Erika Riaño toma la palabra y explica en cuánto la política de habeas data, se generó el proyecto, pero no se ejecutó. En cuanto a los libros, se imprimieron hasta diciembre del 2017, lo que no se hizo fue registrarlos ante la DIAN.

Del 2018 en adelante no se tiene impresos. En cuanto a las actas no se encontraron registradas en el libro ni con las firmas necesarias. Las actas del Consejo de administración del 2019 se tienen impresas, pero no firmadas

**Casa 161 Alexander Martínez**, informa que trabaja con televisión y manifiesta que la parte de infraestructura está retrasada y dice que se va a ser una investigación con el programa séptimo día y este es uno de los conjuntos investigados pues existe el negocio. No pasa nada. Lo que se dice son mentiras

El presidente de Consejo informa que son problemas que vienen de atrás.

**Casa 57 Gloria Hernández**, Agradece el informe. Quiere saber que sanciones se le pueden hacer a las personas que evitaron hacer las gestiones.

Ahora bien en cuanto al certificado de libertad que plazo dan para entregarlo.

**Informa el revisor** que sólo tiene vigencia un mes. Hay que poner una fecha para entregarlo o que la administración lo saque y lo cargue a la cuenta de cobro mensual del propietario.

**Casa 87 Nidia Cruz**, Informa que la actualización de datos se volverá una carga para los propietarios. Pregunta si cada mes se tendría que sacar el certificado. Se pide plata para una y otra cosa y nadie responde. Manifiesta que hace su pago de cuota de administración anticipado, situación que ya no le conviene porque ve que los dineros se están esfumando. Paga una administración donde hay contador, administradora y revisor.

En cuanto a la actualización del certificado de libertad le informa el revisor, que a partir que se saque todos los certificados por cuenta de los propietarios ya la tarea será del administrador. El irá actualizando la base de datos. Manifiesta que la palabra "esfumar" está mal utilizada. Contablemente cuando se paga anticipos se lleva al programa para un cruce de cuentas que les abonan a las siguientes cuotas. Se pregunta si para hacer la solicitud del certificado de libertad se tiene que definir en la presente asamblea. Se pide que se deje fijo de una vez este punto. Como no está dentro de la orden del día, se tendrá que definir cuando se entregaría ese certificado.

**Se pregunta si están de acuerdo que el plazo de entrega del certificado de tradición y libertad quede para 60 días.**

*La asamblea establece que el plazo máximo de entrega será de 60 días. Hasta el 23 de septiembre del 2022 todos los propietarios del Conjunto Arboleda San Gabriel 5, deben entregar a la administración el certificado de tradición y libertad*

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

*Se pide a los propietarios que tienen parqueadero adicional, hacer llegar los dos certificados.*

**Casa 56 Aura Muriel**, Manifiesta que hay muchas mejoras. Resalta de la nueva administración y Consejo su esfuerzo por mejorar las cosas. En cuanto lo de la actualización de datos es sencillo. Sugiere actualizar anualmente mediante correo electrónico enviado a los propietarios

**Contadora Constanza Medina**. Informa que en la nota de revelaciones está la información en relación a la DIAN. Hay retenciones que no se han presentado y lo relacionado con los libros en parte es responsabilidad del administrador quien es el que hace el registro ante la DIAN. Si no se hace esto el contador queda maniatado. Se presentó esta novedad en la asamblea pasada.

En este momento se ha revisado los años atrás para verificar los pendientes, si están en estado ineficaz la DIAN no los muestra. Hay algunos que el administrador Edwin Betancourt los presentó con posterioridad y la DIAN no los tuvo en cuenta por lo que no se tienen que pagar estas sanciones. Las que no se pagaron son:

RETENCIONES NO PRESENTADAS				
MES	AÑO	VALOR	SANCIÓN	INTERESES
NOV	2018	38,000	380,000	45,000
AGOSTO	2019	48,000	380,000	44,000
ENERO	2021	51,000	380,000	25,000
JULIO	2021	483,000	380,000	145,000
MAYO	2021	61,000	380,000	22,000
TOTALES		681,000	1,900,000	281,000
TOTAL A PAGAR				2,862,000

**Casa 56 Aura Muriel**, Pregunta que si no se cancela estas obligaciones pueden embargar las cuentas del Conjunto. Responde la contadora que primero hay un requerimiento y luego se hace el pago respectivo. En caso omiso de ese requerimiento vendría un proceso legal. Pregunta la propietaria cual es el motivo por el cual no se ha pagado. Informa la contadora que los recursos no están.

**Casa 82 Bibiana Torres**, Pregunta si la información que están dando fue la que se evidenció internamente y que en su momento la asamblea indicó que se acercaran a la DIAN. Se responde que en la plataforma hay un estado de cuenta que se puede mirar. Deudas, sobrantes etc. Si no se pagó, la información no aparece  
Se concede la palabra al propietario Jhon Ortegón, Casa 148. Recuerda que en la asamblea pasada se le preguntó a la Contadora de los pendientes y ella manifestó que todo estaba al día, y que todo lo de años anteriores que no se había hecho no era gestión de ella. Considera que como contadora la gestión es saber que está

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

atrasado y qué está pendiente. Se le está pagando por esta gestión. Responde que ella tiene como soporte que informó a la administración

**Toma la palabra la administradora.** Pide a una propietaria apagar el celular y no grabar la sesión, pues hay ya autorizado un audio. Manifiesta que es la asamblea la que toma las decisiones y el rumbo de estas.

**Casa 86 Cesar López,** Pide al revisor que el contador cumpla con sus obligaciones, pues no requiere de ningún permiso por parte de la administración para colgar la obligación tributaria. Él es solidario con la responsabilidad. Tiene que realizar igualmente las impresiones.

**El revisor fiscal** manifiesta que están dadas las instrucciones. La firma de las declaraciones tributarias no se puede montar si no se tiene la clave, pues esta es intransferible. En la ley 675, artículo 51, la contabilidad es responsabilidad del administrador.

**Casa 101 Carlos,** Pregunta a la revisor, Contador y administradora si hay un camino judicial para estos errores. Se le responde que más adelante se tocara este tema

**Continúa la administradora con la presentación.**

**En relación a la Póliza:**

	V/ACTUAL	V/AVALUO	DIFERENCIA	%	ESTADO
Areas Comunes	\$ 13.002.962.242	\$ 22.383.088.341	\$ 9.380.126.099	58%	INFRASEGURO
Cimentacion		\$ 2.949.516.000	\$ 2.949.516.000	0	INFRASEGURO
Muebles y Enseres	\$ 15.206.701	-	-	0	N/A
Equipos Electronicos	\$ 36.282.252	\$ 55.663.000	\$ 19.380.748	65%	INFRASEGURO
Maquinaria y Equipo	\$ 41.473.290	\$ 37.496.800	-\$ 78.970.090	110%	SUPRA SEGURO

Lo importante de las pólizas de áreas comunes no están ni por debajo ni por encima. Se debe hacer un avalúo y ajustarlo o con el IPC, para no quedar con un infraseguro. Lo que evidenció el revisor fiscal es que la póliza vigente de áreas comunes 2022, ni siquiera se tuvo en cuenta el avalúo del 2019.

Así las cosas, para ajustar la póliza se tendría que pagar \$8.471.921

**Toma la palabra el presidente del Consejo, César Triana,** informando sobre el contrato de la empresa de vigilancia SERVILIN y la reinversión. Manifiesta que no se tenían los contratos y no había certeza hasta cuándo iba. Acudimos a la empresa solicitando copias de los contratos. Había un bono de reinversión de seguridad, se solicitó al revisor fiscal de la empresa que informara cuánto dinero ha ingresado al conjunto. Según la vigilancia ha ingresado \$60.000.000 hasta la vigencia 2023. En el otro sí que se firmó anticipado, pues la vigencia 2022-2023, fue firmada en el 2021. Se hizo porque el conjunto necesitaba esos recursos. Con esa certificación

## **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

se habló con la contadora. Hasta 2020 no hubo problema, se hacía por nota de crédito a la factura, se le pagaba menos a la empresa y el restante se incluía como un ingreso en los estados financieros

Los primeros \$10.000.000 se invirtieron en el bbq. No se gastó todo. Quedó \$1.900.000

Los otros recursos se utilizaron para pagos al contratista y el parque

La última renovación que se hizo se legalizó con el otro sí, 2021-2023. Dieron \$20.000.000. Se miró en la contabilidad y solo habían entrado \$10.000.000 que fueron utilizados para la compra del parque. Cuando se mostró la copia del cheque recuerda, hubo una discusión por \$400.000. La diferencia no era de este valor sino de \$10.000.000. Se habló en la empresa de vigilancia quienes informan que el cheque había sido cambiado por \$20.000.000. La administradora le envió una citación al anterior administrador Edwin para que se presentará en el conjunto para preguntarle si había llevado ese dinero a otro rubro. El señor no asistió a la cita del lunes 18 de Julio. El martes envió un audio diciendo que se presentaría a la 1pm, no llegó. Se llamo e informo que él había cambiado el cheque y que había devuelto \$10.000.000 a la empresa de vigilancia. Se llamo nuevamente a la empresa de vigilancia informando lo que manifestó el señor Edwin. La empresa negó esto. La señora Erika se reunió con el supervisor de operaciones de la empresa de vigilancia donde se les pidió que se reintegrará los \$10.000.000 ó el contrato iba hasta el 31 de agosto del 2022. Ellos informaron que no se les podía terminar el contrato por que hay un cheque recibido por el representante legal y otro sí. Se les dijo que era error también de ellos por haber girado un cheque por esta suma y no colocar un cheque restrictivo para consignar en cuenta del primer beneficiario.

Para no tener inconvenientes con la superintendencia de vigilancia y no tener problemas de sanciones tanto para ellos como para el conjunto la empresa decide que en la factura de agosto devolver esos \$10.000.000. Lo que se hace con los bonos es reinvertir en seguridad. En el conjunto no se hacía eso. Se utilizaban para otras cosas.

Para los futuros consejeros no darles la responsabilidad a los administradores de firmar contratos u otro sí sin el visto bueno del Consejo. No se puede saber si los anteriores consejeros dieron sí o no el visto bueno para firmar estos contratos. Si tuvieron el conocimiento, sabían de los \$20.000.000 y en los estados financieros aparecía \$10.000.000 y no informaron nada en la asamblea ordinaria. Si no lo conocían, fue una manipulación del Administrador Edwin y no hay actas para saber qué fue lo que sucedió. La empresa de vigilancia dice que para acordar ese bono la solicitud se hizo por parte de la administración y el consejo.

Ya se recuperó esos \$10.000.000

**Casa 38 Freddy Moreno** Manifiesta que en la asamblea del año pasado sacó el tema de que los dineros (corte de audio). Informa que a la señora Lina se le retuvo \$30.000.000, el señor Edwin manifestó eso igualmente. El día de la asamblea dijo que era \$18.000.000. Se le preguntó por el resto de los dineros y manifestó que se habían hecho unos pagos. Se le dijo que él tenía que informar que había pasado con esos dineros. Pide que se revise lo del tema de vigilancia y dineros de

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

reinversión de años anteriores, pues el señor Edwin Betancourt informó que la empresa de vigilancia le había dado \$10.000.000 que se iba a utilizar en arreglo del parque o en un gimnasio. Se peleó por el arreglo del parque junto con la señora Lina. Hay que tomar acciones legales contra el administrador y el revisor fiscal por la pérdida de estos dineros. Da fe de que se hicieron reuniones y se grabaron. Exige que se revisen esas actas. Informa el presidente que no aparecieron las actas. La señora Diana, anterior presidente de Consejo envió dos actas. Se están revisando

**El presidente del Consejo** informa que se hizo revisión con la contadora de que los dineros hubieran ingresado al conjunto y los \$50.000.000 sí están como ingreso. En un solo año cuando se arregló el BBQ metieron estos gastos y los \$10.000.000 lo ingresaron como gastos de menor valor.

Los \$10.000.000 que entraron de ese cheque que se utilizaron en el parque, no se utilizó como ingreso por recomendación de la contadora y se llevaron como ingreso para terceros y hacer un mejor control. La plata sí ingreso, y hay que revisar en que se gastó.

En relación a la demanda, se tendría que pensar ya que no hay dinero. Se tendría que pensar en aumentar la cuota extraordinaria. También se puede averiguar si se puede hacer la reclamación con la Aseguradora.

Toma la palabra el revisor fiscal informando que dentro de lo que se revisó este año, 2022, se encontró inconsistencias como la falta de soportes en comprobantes de egresos. Se pasó una a una la relación de lo que faltó.

**Casa 33 Gustavo Saavedra**, Pide que estos faltantes se endosen a los responsables. Propone denunciar al contador y al administrador para que paguen. Se informa que se tomará la decisión de denuncias en conjunto.

Se tiene una sola versión que es del administrador. La revisora renunció en una reunión extraordinaria. No se tuvo revisor en 3-4 meses

**Casa 38 Freddy Moreno** que con solo denunciar al contador o al revisor fiscal el uno irá a sacar al otro

Se concede la palabra a la propietaria Maira Moreno, cada 85. Pregunta que se tiene previsto para que esto no vuelva a suceder. Cuáles son los mecanismos de control

El presidente informa que los mismos propietarios son el control. La responsabilidad es de todos.

La revisoría fiscal ha solicitado como control que se hagan manuales y reglamentos de caja menor, de cartera, de bancos, de contratación. Es importante

**El presidente del Consejo** informa que en 2017 se entregaron 2 tokens para autorizar pagos. Pueden existir las políticas, pero no hay empalme de consejo. Al Señor Edwin nadie le autorizaba los pagos. Insiste que hay que aplicar las políticas. Se espera que en el año se defina más políticas para ser avaladas por la asamblea

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

Continúa con la presentación de la administradora:

- Temas de convivencia
- Mascotas
- Basuras

Se evidenció que existe un manual de convivencia aprobado, pero se hace caso omiso. Se les recuerda a los propietarios que hay sanciones.

Se están utilizando los parqueaderos como depósitos. Se evidencia elementos botados

Se ven las ventanas con zapatos, lo que genera desorden

Hay parqueaderos disponibles que la administración reglamento hace unos años. Se deben utilizar y evitar hacer parqueos fuera de ellos (ver foto de presentación).

Están son las áreas de circulación

Las mascotas las dejan sueltas por las áreas comunes y hacen sus necesidades en el parque sin que haya una persona responsable que las recoja.

Se están dejando elementos tirados en frente de la puerta

El balcón lo están cogiendo como tendedero de ropa

No están usando el shut de basura. Están dejando a un lado las basuras

Acumulación de bicicletas en el frente de las puertas. Esto genera un riesgo latente en el momento que se quiera evacuar

**Pisos.** Se hizo la reclamación a la aseguradora seguros del Estado por la mala ejecución de la obra de los pisos.

Esto comenzó el año pasado en noviembre contratando a un abogado para que liberara la reclamación que se hizo mancomunadamente con el administrador que fue el ejecutor del contrato. En el mes de abril no se tenía el pronunciamiento de la aseguradora y el tema demoró un poco ya que no se tenía la representación legal para que se diera información de cómo iba el proceso de reclamación.

Para mayo emiten un correo electrónico directamente de la póliza, donde contestan que no se ha hecho llegar unos documentos de soporte como estimación del porcentaje del avance de la obra, y la valorización de la misma, copia del contrato garantizado, estado financiero final del contrato debidamente soportado con los pagos realizados, trabajos ejecutados, entre otras. Contratos, facturas, recibos y comprobantes de pago derivado de las acciones adoptados para superar los inconvenientes presentados

Si el administrador, para solucionar un problema de la ejecución de la obra tuvo que incurrir a un gasto adicional. Son los soportes que están pidiendo

Informa la administradora que tuvieron una reunión con el abogado Nicolás Prieto, quien fue a quien contrato directamente la copropiedad para averiguar que había sucedido, cual había sido la inconsistencia para que este proceso no arrojará los resultados esperados por todos los propietarios.

El reviso el ítem No.1 que era informar que era lo que estaba sucediendo y cuál era el motivo de la reclamación a la aseguradora. No recibió de parte del señor Edwin, anterior administrador, soportes de avance de obra; pagos, gastos incurridos con

## **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

ocasión o por ocasión de la obra y demás documentos que pudieran ayudar a la reclamación. La copropiedad pago un estudio patológico que no cuantifico los daños. Solamente se dice que con la ejecución de la obra quedaron mal instalados los pisos, que no se hizo el debido proceso de la impermeabilización, que muchos de los elementos no fueron compatibles. Eso es lo que arroja el estudio de patología, pero no está cuantificado. El hecho de no haber cancelado el contrato en su totalidad y no tenerlo cuantificado, la aseguradora vio que no procedía la reclamación.

La póliza tiene una vigencia hasta el 9 de agosto del 2022. Revisando la parte documental, no se encuentra. Para el consejo y la administración ha sido imposible recuperar la información. Lo anterior hace que la reclamación no prospere.

Toma la palabra el presidente de la asamblea manifestando que lo más grave y absurdo es que se tiene que buscar al Contratista y hacerle el pago total de la obra para poder reclamar a la aseguradora. Lo exige la póliza

**La administradora** Interviene diciendo que para que exista una reclamación tiene que ser porque al contrato se le ha dado cierre. En la asamblea de febrero se decidió que no se le iba a pagar el saldo.

**Casa 38 Freddy Moreno**, Informa que como asamblea se contrató un patólogo y quedo a disposición de todos y que si se requería una evaluación de daños se le contactara. En cuanto a la póliza, el señor Edwin Betancourt, en el mes de marzo la póliza de la obra se había vencido. El consejo le informo al administrador que tenía que renovar la póliza. Contestó que la señora Nini no aparecía, que se tenía desactualizado cámara de comercio. Se le dijo que porque no se pagaba para actualizarlo. Se pagó y actualizo. Después que había un problema con la registraduría, se ubicó a un contacto familiar allá y se hizo la diligencia. Por lo anterior, esa póliza está vigente actualmente. Se renueva y se pide la reclamación.

### **Situación estructural y de equipos**

#### Impermeabilización de tanques

Se debe hacer ya la impermeabilización pues el estado actual es que tiene una capa de mortero que es arenosa y se está cayendo, además deja muchos sedimentos. Urge hacer una intervención a los tanques por temas de salubridad.

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS



### Mantenimiento de bombas agua potable

Constituido por 3 bombas marca IHM, un tablero eléctrico, un tanque y su correspondiente tubería.

Al parecer no le hacen mantenimientos lo que ocasiona mayores daños con el tiempo.

En este momento debemos cambiar tramos de tubería, realizar mantenimiento correctivo a las 3 bombas, revisar las conexiones eléctricas, cambiar el pasamuros, la flauta, registros entre otros.



### Mantenimiento de pozos eyectores

El conjunto está constituido por 2 pozos eyectores; uno ubicado en el cuarto de bombas y el otro por la misma línea al finalizar el parqueadero.

Cada pozo tiene 2 bombas eyectoras marca IHM, su tablero eléctrico, flotadores y sirena.

En la actualidad es que no se lavan hace bastante tiempo por los sedimentos que vemos, en ambos tanques se tiene una bomba sin funcionar y a la otra se le debe

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

hacer el mantenimiento correctivo, en cuanto a los tableros se evidencias conectores dañados, borneras entre otros que se deben arreglar.



### CCTV

Para el 2016-2017, se instalaron 31 cámaras análogas y 1 PTZ, 1 RACK para los 2 DVR y el cable totalmente peinado y maquillado.

Al día de hoy encontramos 22 cámaras en funcionamiento, el PTZ no está funcionando el RACK con cables sueltos y desorganizados, lo que genera retorno de corriente.

Lo que vemos es que varias personas intervinieron las cámaras, realizaron injertos a los cables, realizaron cambios a los tableros y tarjetas del control de acceso, al parecer también intervinieron la cerca eléctrica y a la fecha tampoco funciona.



ESTADO AÑO (2016)



ESTADO ACTUAL (2022)

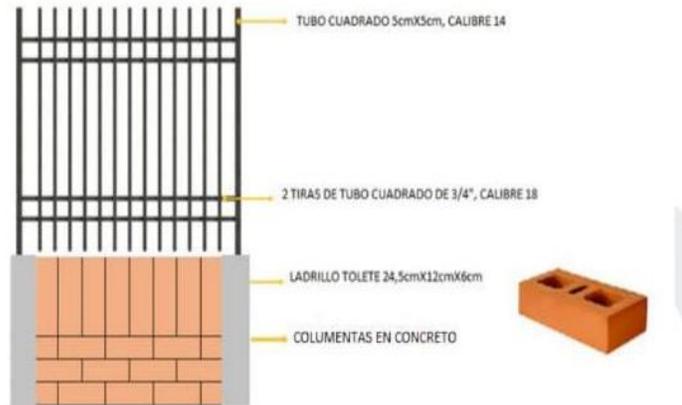
### Enceramiento perimetral

Realizando un recorrido la reja perimetral del conjunto se evidencia suelta en algunos sectores, para este año tuvieron un evento de instrucción de una persona,

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

hablando con los guardas no existió violencia simplemente la persona separo los dos barrotes e ingreso, esto ya debe ser una alerta para todos nosotros.

Se proyecta reforzar de la siguiente manera:



**Casa 78 Leonardo Poveda.** No está de acuerdo en pagarle una persona que no termino un trabajo. El sentir de la pasada asamblea era cotizar de acuerdo a la necesidad. En estos 3 meses han venido a cotizar varias personas, pero lo más recomendable es realizar un estudio técnico. Ahora cotizamos ese estudio técnico y aproximadamente está en \$18-22 millones de pesos el solo estudio, con promedio de duración de 30 a 45 días para que digan que se necesita. Con ese estudio se lanza una licitación pública y así poder exigir al contratista que se elija.

Se pueden tapar las tabletas, pero a la semana se van a levantar. El problema está en la capa flotante que se está debilitando por las lluvias. Hay muros de están debilitando.

**Toma la palabra el propietario Hernández,** quien manifiesta ser propietario de una empresa de ingeniería civil. Da su punto de vista en relación a la afectación. Informa que desde un comienzo se rompió la capa de nivelación sin tener en cuenta que si los fracturaban los alrededores de los antejardines se iba a formar una fisura. Al inicio del proyecto se hace la capa de nivelación sin los jardines, se impermeabiliza y posteriormente se hacen los jardines. Al romper esa capa, es una fractura que nunca se va a curar porque por ahí se va fraguando el agua a los sótanos. Para recuperar esto nuevamente, se deben levantar todos los jardines y volver hacer la impermeabilización entre los muros de casa a casa y volver a hacer la capa de nivelación y volveré a Instalar los jardines. Es un proyecto bastante costoso

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

Se da la palabra a la propietaria Ana Lucía Zamora, casa 149. Manifiesta que en la asamblea de febrero alguien sugirió que el que el estudio podría hacerlo alguien de la constructora que hizo las casas. Informan que la constructora no aceptó

**6.propuesta de intervención financiamiento para los aspectos a mejorar con base en el diagnóstico**

Para traer este presupuesto se buscaron cotizaciones de cada uno de los items

Habeas Data:

Generan directamente la política de habeas data, formatos de autorización, direccionamiento de protocolos, manejos de audiovisuales y tiempos de respuesta de las denuncias

Sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo

Generan evaluación inicial, Construcción de políticas, la matriz de riesgo. Se obliga un reporte anual al ministerio de trabajo. El conjunto durante 3 períodos no lo ha hecho. Se está en riesgo de una sanción

Impermeabilización de 2 tanques de agua

No se quitará el suministro de agua. Se Interviene un tanque para que se pueda usar el otro. Hay que hacer evacuación de los tanques, preparación y alisado de las superficies, revisión de fisuras, impermeabilización con Sika 7 años; 3 capas, 2 blancas y una gris

Sistema de bombas de agua potable

Mantenimientos correctivos

Cambio de 2 flautas; una de succión y una de descarga con sus correspondientes válvulas, cambio de registros, pasamanos y flotadores. Mantenimiento Correctivo a las 3 bombas

Conexiones hidráulicas

Revisión y cambio de las piezas dañadas del tablero electrónico

Lavado y mantenimiento de los pozos eyectores

Desocupado total de tanques, cambio de 4 cheques de cortinas y 6 flotadores eléctricos y mantenimiento Correctivo a las 4 bombas

Se informa a la asamblea que se han tomado las cotizaciones más altas

CCTV

Cambio de cableado 32 cámaras, mantenimiento y limpieza de las 32 cámaras, limpieza de redes y computadoras, cambio de 32 fuentes de poder, reubicación de los mismos y peinado del RAC

Cerca eléctrica

No está funcionando en el momento. Revisión de la tarjeta, limpieza a las borneras, tensión de los cables y posible puesta en marcha

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

Control de acceso y puertas vehiculares  
Revisión de los tableros de las tarjetas, enrolamiento de dispositivos, mantenimiento Correctivo a brazos

**Encerramiento**

La Propuesta del Consejo es subir unas hiladas de cemento y fortalecer los peinazos

**Impermeabilización fachadas (se requiere estudio técnico)**

Hay reporte de casas que tienen filtraciones de agua. La vida útil de fachadas es de 5-7 años.

Se debe lavar bien las fachadas, resanar donde haga falta, siliconar ventanas, pintar e impermeabilizar.

Los expertos aseguran que la ejecución de la obra se estima por un valor aproximado de \$300.000.000

**Estudio técnico de pisos**

Se contrato a un patólogo, el señor Pablo, quien hizo la propuesta del estudio técnico que habla de la cantidad de obra, pliego de condiciones, levantamiento planimétrico, presupuesto de obra, material e intervenciones

La obra tiene un presupuesto estimado entre \$380.0000.000-\$400.000.000

Duración 7 meses

**PRESUPUESTO**

Informa el consejero que se han tomado las cotizaciones más altas y en cuanto a la DIAN, son los valores más altos igualmente en las cotizaciones. En las fachadas y en las obras de los pisos no hay cotizaciones, pero se les ha preguntado a los expertos cuanto puede costar. Inicialmente no se planteó el estudio técnico, pero si vinieron ingenieros a dar su valoración. Se solicitó la cotización, pero informaron que esto tenía un diseño y un costo aparte

Valor total \$966.000.000

<b>PROYECTOS</b>	<b>VALOR PRESUPUESTADO</b>
SG-SST	\$5.000.000
HABEAS DATA	\$4.000.000
CCTV	\$35.000.000
IMPERMEABILIZACIÓN DE TANQUES	\$20.000.000

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

MANTENIMIENTO DE BOMBAS	\$45.000.000
MANTENIMIENTO POZOS EYECTORES	\$30.000.000
ENCERRAMIENTO	\$80.000.000
ESTUDIO DE FACHADAS	\$10.000.000
ESTUDIO TÉCNICO (Pisos)	\$25.000.000
PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES	\$9.000.000
FACHADAS	\$300.000.000
OBRA PISOS	\$400.000.000
DIAN	\$3.000.000
<b>TOTALES:</b>	<b>\$966.000.000</b>

Se presenta las obras para poder dejar el conjunto en óptimas condiciones, cumpliendo los requisitos legales, de infraestructura y de funcionamiento:

Las propuestas son:

<b>CUOTAS POR CASA</b>	\$665.333	EN 8 CUOTAS
<b>CUOTA CON PARQUEADERO ADICIONAL</b>	\$99.015	



PROYECTOS	SEP	OCT	ENE
SG-SST	X		
HABEAS DATA	X		
CCTV		X	
IMPERMEABILIZACIÓN DE TANQUES	X		
MANTENIMIENTO DE BOMBAS	X		
MANTENIMIENTO POZOS EYECTORES		X	
<b>ENCERRAMIENTO</b>		X	
ESTUDIO DE FACHADAS	X		
ESTUDIO TÉCNICO (Pisos)	X		
PÓLIZA DE ÁREAS COMUNES	X		
<b>FACHADAS</b>			X
<b>OBRA PISOS</b>			X
DIAN	X		
<b>TOTALES</b>	<b>\$121.000.000</b>	<b>\$145.000.000</b>	<b>\$700.000.000</b>

Cuota adicional del parqueadero \$99.015

Los proyectos de fachadas y pisos iniciarían cuando se tenga un 70% - 80% del valor del proyecto.

## CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

En caso de aprobación la cuota se puede ajustar en la medida que vayan bajando los contratos, si al ejecutar las obras sobra plata, se podría modificar la última cuota

**Casa 36 Fabián Cetina.** Pregunta si se ha tenido en cuenta el valor de la interventoría. Los problemas de obra civil siempre han sido por que no hubo interventoría y no hubo póliza de cumplimiento. Pide que los pagos tengan el sustento de un interventor y que se haga llegar la información de los planes parciales de la obra que se estén ejecutando de acuerdo al cronograma y a lo que apruebe la interventoría

**Casa 87 Nidia Cruz,** Propone es que se haga las cosas por partes. Si una persona no puede pagar la cuota porque es imposible. Con estos valores, hace pensar en vender. Para la propietaria la prioridad es lo del tanque de agua.

**Casa 68 Mary García.** Propone actividades para recolectar dinero como bingos y asados.

Lamentablemente la experiencia nos dice que en administraciones anteriores se realizaban esas actividades y aun tenemos cartera por esos conceptos y no todos participan.

**Casa 158 Carlos Abril.** Si se va a hacer la ejecución de las obras hay que abrir una cuenta aparte. Pide tenerlo en cuenta

Casa 56 Aura Muriel. Manifiesta que es preocupante pero es la realidad. Si no se hace los proyectos se va a acabar este conjunto. Pregunta si hay posibilidad de alargar los plazos de la cuota. Informa que no desea pagar, pues acaba de comprar la casa y hacerle arreglos

**Casa 162 Alexander Martínez** Dice que se está diciendo lo mismo de siempre. Se preocupan más por el gato y el perro. Aquí hay que hacer cosas puntuales. Se preocupan por gastos absurdos.

Se hace moción de orden. Se pide al propietario respeto con el consejo

**Casa 116 Inés Albarracín.** Pregunta sobre la recuperación de cartera, solo una casa está debiendo \$33.750.385 Se debería dar más plazo para pagar las cuotas. Lo más prioritario son los tanques y pisos.

Se informa que la gestión de cartera se está realizando. Ya hay procesos jurídicos. Recuperar esos dineros es demorado. Ni siquiera han ejecutado los embargos

Casa 101 Luis Carlo Triana. Hace tiempo se hablaba de \$100.0000.000, ahora son \$1000.000.000. Pregunta que si hay posibilidad de hacer demandas con el que se equivoque. Lo de las fachadas y pisos le causó afectación a su casa

## **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H. ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

La responsabilidad se puede demandar, le responden. Pero hay que hacer diseños para tener todas las pólizas. El estudio técnico nos va a decir eso

Casa 86 Cesar López. Manifiesta que los informes administrativos y financieros se deben enviar trimestralmente a los correos de los propietarios. Por qué a los administradores en el conjunto no funcionan las obras, sugiere mirar obras de contratistas de otros conjuntos. Sugiere fraccionar obras para que el tema de pagos de cuotas no sea tan drástico.

Se informa que ningún consejero a hurtado nada  
Se pide moción de orden

**La consejera Charlie** pide la palabra manifestando que ella fue la que habló de los \$400.000 de diferencia que había en la empresa de vigilancia, nadie de la asamblea dijo nada. Aprobaron un estado de resultados y un balance y ahora surgen las quejas. Manifiesta que no ha hurtado nada. Se está mostrando un cronograma de reuniones con los patólogos, ingenieros y se está proyectado la ejecución. Se está haciendo un trabajo con parámetros iniciales que se requieren. Lo prioritario es lo del tema legal. Se puede modificar las cuotas  
Ya se tiene un diagnóstico y se va a tomar en este momento una decisión. Entre todos priorizar los proyectos

**Casa 4 Sergio Vivas**, Manifiesta que la que tiene la potestad de revisar y ejecutar es la administradora. Se puede empezar por revisar las cuotas.

**Casa 111 Darwin Hernández**, Agradece a todos el trabajo que se está haciendo. Es un tema dramático, todo estaba maquillado, era una estafa. Manifiesta que de esto también resultó afectado pues ha intervenido dos veces sus paredes y hasta ahora la administración dio respuesta y a la semana estaban arreglando la casa. Prefiere hacer la inversión para que las casa no se devalúe. Hay que tener en cuenta que son valores estimados. Priorizar la parte del acueducto

**Casa 121 Héctor Luis**, Manifiesta que se tienen 13 proyectos para ejecución en 8 meses. Hay una carga alta para la administradora y muy probablemente van a quedar pendientes. Priorizar. Todo no se va a recoger.

**Se concede la palabra a la administradora**, manifiesta que se habló en la reunión previa a la asamblea de las prioridades.

La obra de pisos y fachadas necesita estudio técnico. La propuesta desde esta administración es ejecutar proyectos menores. Someter a aprobación la cuota de los \$121.000.000, y dejar lo de fachadas y pisos para la asamblea a del otro año.

Se recomienda incluir los pozos eyectores

El presidente de asamblea informa que el presidente del consejo está mirando lo proyectado para septiembre y octubre y sacar el valor y mirar cómo va a quedar la cuota.

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

**Casa 38 Freddy Moreno.** Dice que el encerramiento debe dejarse de último. Ese gasto no es oportuno. Se está pagando a una empresa de vigilancia

**El presidente de la asamblea** manifiesta que como dueños se debe garantizar a la empresa de vigilancia los medios para que ellos puedan cumplir su función. Donde están los contadores de agua, en la parte de afuera, los ladrillos en su totalidad están sueltos. Los parales que soportan las rejas están dañados en su base. Toma la palabra el presidente del Consejo quien informa:

<b>Primera propuesta.</b>	<b>Segunda propuesta</b>
Es lo que se priorizo ejecutando lo de septiembre y octubre, valdría \$ <u>266.000.000</u> . La cuota por Casa quedaría en \$ <u>1.465.660</u> . De los parqueaderos adicionales quedaría en \$ <u>218.120</u> . <u>Se definiría ese \$1.465.670 en cuantas cuotas quedaría.</u>	Quitar el encerramiento. Quedaría una obra por \$ <u>186.000.000</u> y la cuota extraordinaria por casa quedaría en \$ <u>1.024.860</u> , parqueadero \$ <u>152.520</u> . <u>La Propuesta anterior es dividir la cuota extraordinaria no en 8 meses si no en 12 meses</u>

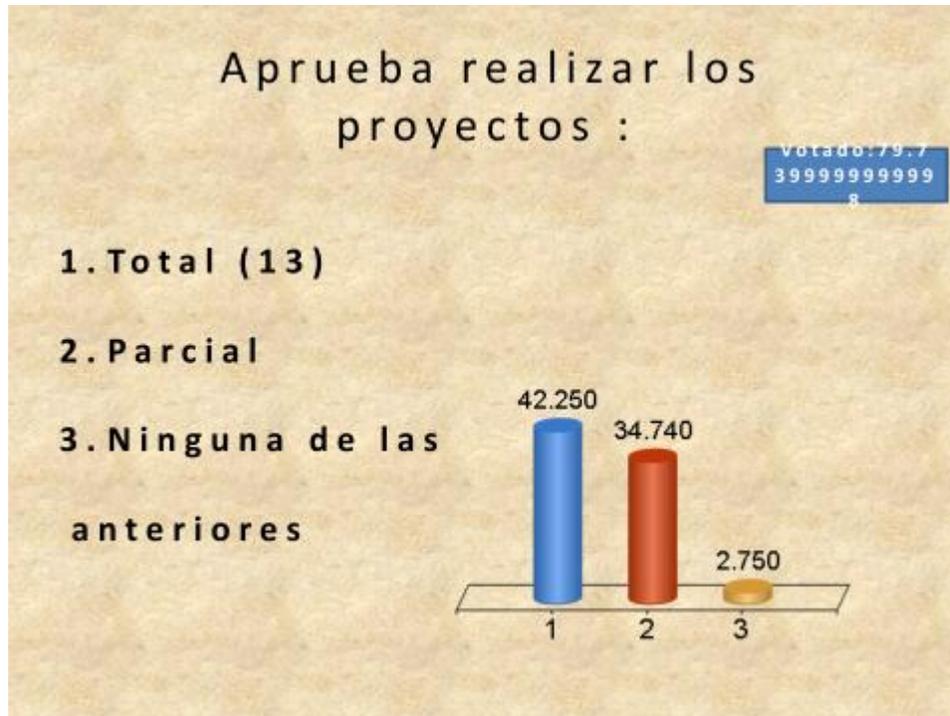
Casa 85 Maira Moreno, Manifiesta que todas las obras hay que hacerlas. Se debe aprobar poco a poco. En el parqueadero hay filtraciones. Toca ver la posibilidad de que la cuota extraordinaria se pueda pagar en 12 cuotas.

**Casa 167.** Ya se saben las obras, priorizar y votar. Las intervenciones son las mismas. No se debe recaer en culpar a los demás para poder definir el valor de las cuotas se tiene que definir el tiempo del proyecto. Definir a máximo 3 cuotas

Aprobación cuota extraordinaria (Se requiere un Quórum calificado del 70%)  
Se somete a votación la siguiente pregunta: ¿Aprueba realizar los proyectos?

1. Total
2. Parcial
3. Ninguna de las anteriores

**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**



**Con el 42.25% aprueba la asamblea realizar los proyectos en su totalidad**

Casa 2 Jhoanna Jiménez, pide a la administradora enviar informes de las obras y copia de contratos.

La administradora informa que los contratos no se pueden sacar de la oficina de administración, pero los pueden consultar cuando quieran.

**7. Aprobación cuota extraordinaria (Se requiere un Quórum calificado del 70%)**

Se exponen 3 propuestas de cuota extraordinaria así:

1. El valor de la cuota a 8 meses: Casa \$ 665.333 / Parqueadero adicional \$99.015
2. El valor de la cuota a 12 meses: Casa \$ 444.555 / Parqueadero adicional \$66.010
3. El valor de la cuota a 15 meses: Casa \$ 354.844 / Parqueadero adicional \$52.808

Se somete a votación la siguiente pregunta: Aprueba recaudar la cuota extraordinaria por \$5.322.660 (casa), \$792.720 (parqueadero adicional) en un número de cuotas de:

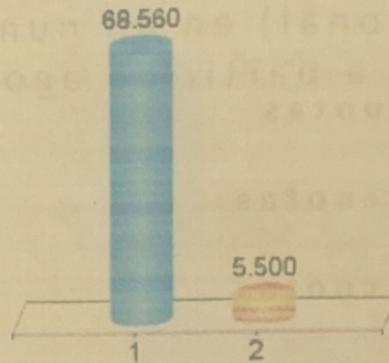


CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V ETAPA P.H.  
ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

1. SI Aprueba
2. NO Aprueba

¿ Aprueba el ajuste del  
Fondo de Imprevistos por  
valor \$ 19.176.590 ?

1. Si Aprueba
2. No Aprueba



Con el **68.56%** la asamblea aprueba el reajuste del fondo de imprevistos por valor de \$19.176.590

9. Cierre

Esta acta es firmada por el presidente y secretario de la Asamblea y por la comisión verificadora en certificación que lo aquí escrito corresponde fielmente al desarrollo de la reunión.

Presidente  
Leonardo Poveda  
Casa 78

Secretaria  
Erika Riaño

Comité verificador

Amanda Pardo  
Casa 103

Gustavo Saavedra  
Casa 33

Inés Albarracín  
Casa 116

SEÑOR

**JUZGADO 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

[Ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:Ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

E.

S.

D.

RADICACIÓN:	2022-00430
PROCESO:	<b>IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA</b>
DEMANDANTE:	EDWIN JEIR AGUILERA MORENO
DEMANDADO:	CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL
<b>ASUNTO</b>	CONTESTACIÓN DEMANDA .

Respetado Doctor(a):

**JOHN JAIRO GIL JIMÉNEZ** mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.287.596, expedida en Bogotá, y portador de la T.P. No. 222.209, del C. S. J obrando en mi carácter de apoderado judicial del demandado CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL identificados con Nit No. 900.260.807.6, con personería jurídica sin ánimo de lucro registrada en la Alcaldía Local de Kennedy, mediante resolución No. 044 de Diciembre de 2008, ubicado en la Calle 3 Sur No. 70-25 de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico [arboledasangabriel5@hotmail.com](mailto:arboledasangabriel5@hotmail.com) conforme al poder conferido por la representación legal **ERIKA RIAÑO ROJAS** mayor de edad con domicilio y residencia de esta ciudad, identificada con la Cedula de Ciudadanía No 52.535.295, se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local Kennedy se anexa, me permito presentar la contestación de la demanda de impugnación de actos de asamblea instaurada como apoderado judicial y en causa propia del señor EDWIN JEIR AGUILERA MORENO según correo electrónico remitido y en estado de admisión de la demanda en fecha 9 de marzo del 2023 con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

## **A LAS PRETENCIONES**

Como se observa en el escrito de los hechos y las pretensiones presentada por la parte demandante, que se encuentran lejano de la realidad cuando negando y controvirtiendo los hechos planteados en la demanda.

AL NUMERAL PRIMERO Me opongo, el demandante presenta demanda de impugnar una las decisión adoptada por la asamblea extraordinaria del 24 de julio del 2022 de copropietarios, en el artículo 382 del CGP determina que la

impugnación de decisiones adoptadas por la asamblea solo se puede proponer, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de haberse tomado la decisión donde se realizó la asamblea extraordinaria el 24 de julio del 2022 y fue radicado la demanda hasta el 1 de diciembre del 2022 es decir 5 meses después de celebrado la asamblea, y contrario sensu el demandante solicita la nulidad de decisión art. 1741 del Código Civil Colombiano.

**AL NUMERAL SEGUNDO** No me consta que se prueben dentro del proceso

### **A LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS CONTESTO ASÍ, EN EL ORDEN NUMÉRICO**

**EL HECHO PRIMERO:** Es cierto asamblea extraordinaria fue convocada en esta fecha.

**HECHO SEGUNDO** Es cierto.

**EL HECHO TERCERO** Es cierto había quorum del 80.29% como lo ordena el artículo 45 y 46 de la ley 675 del 2001

**HECHO CUARTO** Es cierto con registro de asistentes del 80.29% de acuerdo con ARTÍCULO 45. Existía *Quórum y mayorías*.

**HECHO QUINTO** Es falso se presentó los valores de los proyectos individual, cada uno valorizados

**EL HECHO SEXTO** No es cierto la ley 675, en su artículo 45, indica que el quórum mínimo para deliberar será el que integre un número plural de propietarios que representen más de la mitad de coeficientes de copropiedad, es decir, que habrá quórum cuando la suma de los coeficientes de los propietarios o representantes presentes, sea mayor a 50, es decir, 50,0001%. ARTÍCULO 45. *Quórum y mayorías*. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

**EL HECHO SEPTIMO** No es cierto la lectura del orden del día. La ley 675, en su artículo 45, indica que el quórum mínimo para deliberar será el que integre un número plural de propietarios que representen más de la mitad de coeficientes de copropiedad, es decir, que habrá quórum cuando la suma de los coeficientes de los propietarios o representantes presentes, sea mayor a 50, es decir, 50,0001%.

**EL HECHO OCTAVA.** No es cierto se encuentra lejano de la realidad cuando no es claro en su presentación de los hechos, que se pruebe dentro del proceso.

**HECHO NOVENO** No es cierto, la ley 675, en su artículo 45, indica que el quórum mínimo para deliberar será el que integre un número plural de propietarios que

representen más de la mitad de coeficientes de copropiedad, es decir, que habrá quórum cuando la suma de los coeficientes de los propietarios o representantes presentes, sea mayor a 50, es decir, 50,0001%. ARTÍCULO 46. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

**HECHO DECIMO** No me consta que se pruebe dentro del proceso

**HECHO DECIMO PRIMERO** No es cierto se encuentra lejano de la realidad y no es claro en su presentación de los hechos, que se pruebe dentro del proceso.

### **EXCEPCIONES DE FONDO**

### **EXCEPCIONES DE CAUSA Y ACCIÓN**

Se funda esta excepción en la redacción literal del código general del proceso en el Art. 382, hace una modificación al Art. 49 de la ley 675 de 2001, " Art. 382 La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, la impugnación de decisiones adoptadas por la asamblea extraordinaria del 24 de julio del 2022, so pena de encontrarse dentro de la caducidad, de los dos (2) meses siguientes a la fecha de haberse tomado la decisión y la parte demandante radicado demanda hasta el 1 de diciembre del 2022 es decir 5 meses después de celebrado la asamblea.

### **EXCEPCIONES A LAS DECISIONES DE IMPUGNACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.**

Se presenta es excepción en razón que las decisiones que sean tomadas por la asamblea general de propietarios pueden ser impugnadas y la ley contempla un término temporal de dos meses para ello, la ley 675 en su artículo 49 contempla la impugnación de las decisiones tomadas por la asamblea y se refiere en los siguientes términos: ***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. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) 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.*

La asamblea de copropietarios es el máximo órgano decisorio en la propiedad horizontal, y las decisiones se toman con el voto de la mayoría de copropietarios presenten en la asamblea respectiva, no obstante, en la propiedad horizontal cada persona no necesariamente significa un voto, sino que cada voto valdrá según el coeficiente de propiedad que representa ese voto, resulta oportuno enfatizar que en estos casos la ley está exigiendo el voto favorable del 70% de los coeficientes del conjunto,

### **EXCEPCIÓN DIFERENCIA DE QUÓRUM Y MAYORÍAS.**

En las asambleas generales, integradas por los propietarios o sus representantes, la mayoría la constituirá el número más elevado de propietarios que vote en el mismo sentido por una decisión, Las mayorías, desde el punto de vista jurídico, son de diversos tipos, pues de acuerdo con el número de votos que se requiera para aprobar una decisión, las mayorías podrán dividirse en mayorías relativas, mayorías simples, mayorías absolutas y mayorías calificadas.

Los términos legales no son iguales, donde desconocer la diferencia entre *quórum* y *mayorías*, a pesar de tratarse de conceptos necesarios para determinar la instalación válida de la asamblea y la toma legal de decisiones, El término *quórum* se entiende como el número mínimo de propietarios o apoderados que deben participar en una asamblea, para que la misma pueda *deliberar*, es decir, conocer y discutir un tema determinado. Y el término de *mayoría* en un conjunto de personas o de objetos, es la mayoría del grupo que tiene una cantidad más elevada de integrantes o miembros”. el número mínimo, pero como la misma norma lo indica, el reglamento de propiedad horizontal podrá exigir un quórum superior, razón por la cual, antes de comenzar cada asamblea, se debe verificar lo que disponga el reglamento de cada copropiedad.

El mismo artículo 45 regula no solo el quórum, sino las mayorías necesarias para aprobar las decisiones presentadas ante la asamblea general de propietarios, acudiendo al concepto de **mayoría simple** cuando indica **“y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión”**, Así las cosas, salvo las normas especiales consagradas en la misma ley 675 o en los reglamentos de propiedad horizontal, que exijan mayorías superiores, esto es, absolutas o calificadas, las decisiones que en general se sometan a consideración de la asamblea, serán aprobadas cuando obtengan el voto favorable de al menos un número de propietarios que represente la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad presentes en la reunión.

Vale resaltar que el concepto de mayoría relativa, que hace referencia al mayor número de votos obtenidos en las decisiones sometidas a consideración, sin que se trate de la mitad más uno del total de los presentes en la reunión, no aplica en nuestro régimen de propiedad horizontal, razón por la cual los participantes en la asamblea, que obtenga la mayoría (relativa) de los votos, sino solo aquella que obtenga la mayoría (simple) de los votos presentes en la reunión, razón por la cual se encuentran bien aprobado la cuota aprobada.

### **EXCEPCIÓN DEL DERECHO A LA PARTICIPACIÓN CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA,**

La asamblea general por disposición legal, está constituida por todos los propietarios de los inmuebles que integran la copropiedad, quienes tendrán derecho a participar en sus reuniones y a votar en ella, una vez cumplidos el quórum y las condiciones que para el efecto prevean la ley y el reglamento de propiedad horizontal, y cuyas atribuciones se encuentran expresamente establecidas en la ley. Es pues la máxima autoridad de la copropiedad y, en ese orden de ideas, está encargada de dirigirla y administrarla, por cuanto es en ella en donde confluye la voluntad colectiva de los copropietarios en todo lo relacionado con la administración de los bienes comunes.

El demandante desea confundir a usted señor juez, cuando hace afirmaciones no ciertas con el deseo de desconocer la autorización de la cuota extraordinaria.

### **EXCEPCIÓN CADUCIDAD IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA**

Las decisiones de la asamblea no se pueden impugnen cualquier tiempo por cuanto estas acciones están sujetas a caducidad por el paso del tiempo.

El tiempo o término para impugnar una decisión es de dos meses contados desde la fecha en que se tomó la decisión, esto es, desde la fecha en que se celebró la asamblea. Para este caso no se toma en cuenta la fecha de publicación del acta, toda vez que el acta no es objeto de impugnación sino la decisión que toma la asamblea y que está consignada en el acta respectiva, el término de caducidad previsto por el artículo 382 del CGP, cuenta desde la fecha del acto respectivo la norma procesal que, "...La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas., juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción

--

La acta de asamblea extraordinaria la caducidad se debe contar desde la fecha en que quedó registrada fue firmada por los verificadora del acta en fecha \_\_\_\_\_, entonces el demandante tenía 2 meses a partir de esa fecha para presentar la demanda, so pena de ser rechazada, este modo de ver las cosas permite concluir que los demandantes tenían hasta el \_\_\_ mes \_\_\_ de enero de 2022, para presentar la demanda, y como esto sólo ocurrió hasta el 19 de diciembre del 2022, cuando ya había operado la caducidad,

## **PETICIONES.**

Declarar probadas las **EXCEPCIONES DE CAUSA Y ACCIÓN, EXCEPCIONES A LAS DECISIONES DE IMPUGNACIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, EXCEPCIÓN DIFERENCIA DE QUÓRUM Y MAYORÍAS, EXCEPCIÓN DEL DERECHO A LA PARTICIPACIÓN CONSAGRADO EN LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA y EXCEPCIÓN CADUCIDAD IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA**

## **P R U E B A S**

### **DOCUMENTOS**

- El certificado de existencia y representación legal expedido por la alcaldía local de Kennedy.
- Comisión verificadora
- ACTA DE ASAMBLES DEL 2022

### **INTERROGATORIO**

Ruego citar para que declare al señor **EDWIN JEIR AGUILERA MORENO, actuando** como demandante con el objeto de probar lo aducido en esta contestación de demanda y lo dicho en las excepciones de fondo que se plantean en este mismo escrito el señor podrá ser citado a través de su apoderado.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos proceso verbal Núm. 8 art. 20, 96, 368 y 382 del CGP. y 442 del Código General de Proceso y ley 675 del 2001.

### **ANEXOS**

- Anexo los documentos enunciados como pruebas
- Poder otorgado de acuerdo al decreto 608 del 2020.
- TARJETA PROFESIONAL
- CEDULA DE CIUDADANÍA

- Mensaje de datos

#### NOTIFICACIONES

- El suscrito recibirá en la secretaria del su despacho o en mi oficina carrera 79 No 40C- 81 sur ofician 201 correo electrónico [gilabogados@hotmail.com](mailto:gilabogados@hotmail.com) de la ciudad de Bogotá móvil 3186531665.
- **La parte demanda CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN GABRIEL V - PROPIEDAD HORIZONTAL** ubicado en la Calle 3 Sur No. 70-25 de la ciudad de Bogotá, Correo electrónico [arboledasangabriel5@hotmail.com](mailto:arboledasangabriel5@hotmail.com)

Atentamente,



**JOHN JAIRO GIL JIMÉNEZ**  
C.C No. 79.287.596, de Bogotá,  
T.P. No. 222.209, del C. S. J.