



**ANDRES HERRERA PALACIOS**  
**ABOGADO**

Señores

**JUZGADO DIECISEIS (16) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E. S. D.

REF. PROCESO N° 2022-165

DTE. ADRIANA PATRICIA CALLE RODRIGUEZ

DDO. EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H.

**JAIRO ANDRES HERRERA PALACIOS**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con la C.C. N° 79.737.011 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la T.P. N° 297563 del C.S.J., obrando en mi condición de apoderado de la persona jurídica EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H., domiciliado en la ciudad de Bogotá, representado legalmente por la señora YENNY ANGELICA ALVARADO RODRIGUEZ, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la C.C. N° 52.327.240 de Bogotá, según poder adjunto, de la manera más respetuosa y comedida, me permito en tiempo CONTESTAR LA DEMANDA Y PROPONER EXCEPCIONES DE FONDO denominadas: **INCONGRUENCIA ENTRE LO SOLICITADO Y LA PARTICIPACION DE LA DEMANDANTE DENTRO DE LA ASAMBLEA; FALTA DE CAUSA PARA PEDIR POR HECHO SUPERADO Y LAS INNOMINADAS APLICABLES AL CASO**, fundamentado en las siguientes:

**CONTESTACION DE LA DEMANDA.**

**A LOS HECHOS:**

.- AL PRIMERO, Es cierto, de acuerdo a la documental aportada.

.- AL SEGUNDO, Es cierto, de acuerdo a la documental aportada.

.- AL TERCERO, Es cierto.

.- AL CUARTO, Es parcialmente cierto, toda vez que no era obligatorio que los copropietarios encendieran sus cámaras para participar de la asamblea.

.- AL QUINTO, No es cierto, pues la decisión de participación de un propietario en dichas asambleas es individual y si el mismo no quiere participar, la administración no puede obligarlos a quedarse presente a las reuniones.

.- AL SEXTO, No me consta, me atengo a lo probado por la parte actora.

.- AL SEPTIMO, No es cierto, pues para dicha reunión se contaba con los protocolos previamente establecidos mediante las herramientas de participación de propietarios para ingresar a la asamblea y en caso de presentar alguna falla técnica, debía comunicarse con la entidad prestadora del servicio INGGO DEVELOPMENTS S.A.S.

.- AL OCTAVO, No es cierto, pues para dicha reunión se contaba con los protocolos previamente establecidos mediante las



**ANDRES HERRERA PALACIOS**  
**ABOGADO**

---

herramientas de participación de propietarios para ingresar a la asamblea y en caso de presentar alguna falla técnica, debía comunicarse con la entidad prestadora del servicio INGGO DEVELOPMENTS S.A.S.

.- AL NOVENO, si es cierto.

.- AL DECIMO, No es cierto lo afirmado.

.- DECIMO PRIMERO, No me consta, pues mi representado no tiene manejo alguno sobre las compañías prestadoras de internet y su funcionamiento.

.- DECIMO SEGUNDO, No es cierto, toda vez que en las asambleas no presenciales, como en las virtuales, no se podrán tomar decisiones de temas no previstos en el orden del día.

.- DECIMO TERCERO, No es cierto.

**A LAS PRETENSIONES:**

Me opongo a todo lo pretendido por el demandante por carecer del derecho invocado y teniendo en cuenta que el acta que se pretende impugnar, cumple a cabalidad con todos los requisitos exigidos en la ley.

**EXCEPCIONES PLANTEADAS.**

**.- INCONGRUENCIA ENTRE LO SOLICITADO Y LA PARTICIPACION DE LA DEMANDANTE DENTRO DE LA ASAMBLEA**

Esta excepción esta llamada a prosperar, pues téngase en cuenta por su señoría, que la parte actora no demuestra cuales son los motivos o necesidad que conlleven a impugnar la prementada Acta, pues nótese por su señoría que en todo el libelo de la demanda, hacen alusión a que la hoy demandante no le fue permitido participar dentro de dicha asamblea, situación está que riñe con las reglas de la sana crítica y la lógica, pues como se demuestra con la documental aportada, la misma si participo dentro de dicha asamblea y realizo votaciones frente a ciertas decisiones, para lo cual me permito hacer una descripción cronológica de lo sucedido como fueron las siguientes circunstancias:

La señora MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ CALLE, en condición de propietaria del inmueble le otorgo poder a la señora ADRIANA PATRICIA CALLE RODRIGUEZ, para que la representara en la asamblea ordinaria de copropietarios, la señora ADRIANA PATRICIA CALLE RODERIGUEZ, ingreso a la asamblea virtual por medio de un link previamente enviado a cada uno de los copropietarios, que permite darle acceso de manera inmediata y que identifica de manera clara y expresa el bien inmueble representado, que en este caso, sería el apartamento 701.

Como bien lo expresa en la misma demanda se tiene registro de las intervenciones que desarrollo la señora ADRIANA PATRICIA CALLE,



**ANDRES HERRERA PALACIOS**  
**ABOGADO**

---

durante la asamblea, la señora manifiesta en el hecho quinto, que ella participo activamente en la referida asamblea, pero que antes de realizarse la votación no se le permitió seguir participando de la misma, lo cual es totalmente falso, ya que tanto en el acta de la asamblea como en el audio de la misma está el registro de los votos de las personas que estaban ejerciendo su derecho, como lo expongo a continuación.

Se revisó el audio y la información anexa al acta N°41 y se evidencio lo siguiente.

A la pregunta N° 1 ¿señores propietarios aprueban normas y reglamento para participar en la asamblea? APTO 701 voto si, con un porcentaje de participación del 84.28%

A la pregunta N° 2 ¿señores propietarios aprueban el orden del día para esta asamblea? APTO 701 voto si porcentaje de participación dl 77.70%

A la pregunta N° 3 ¿señores propietarios aprueban los estados financieros a diciembre 31 de 2021? APTO 701 voto sí. Porcentaje de participación 86.55%

A la pregunta N°4 ¿señores propietarios aprueban el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos para la vigencia de enero 1 al 31 de diciembre del 2022? APTO 701 voto sí. Porcentaje de participación 86.55%

A la pregunta N°5 ¿señores propietarios, aprueban cuota extraordinaria para el mantenimiento de placas de plazoleta, fachada, y placas de parqueadero, fachada? APTO 701 voto FACHADA. PORCENTAJE DE APROVACION 86.55%

A la pregunta N°6 ¿aprueba realizar el recaudo de las cuotas extraordinarias para los arreglos de placa y fachada? APTO 701 voto RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE. Porcentaje de votación 86.25%

A la pregunta N°7 ¿aprueba el comité de obra conformado por ARMANDO MORENO 1001 Y MARTHA RUIZ 301? NO SE EVIDENCIAN DATOS DE VOTACION

A la pregunta N°8 ¿señores propietarios aprueban las siguientes personas como miembros del concejo de administración? CECILIA RODRIGUEZ 404, MARTHARUIZ 302, VIVIANE CASTAÑEDA 202, MARIAEUGENIA CORTES 104, Y ELIZABET VERDUGO 602. Apto 701 NO VOTO. Coeficiente habilitado el 58.21%

A la pregunta N°9 ¿señores propietarios aprueban las siguientes personas como comité de convivencia? APTO701 no voto coeficiente habilitado 62.22%

A la pregunta N°10 ¿señores propietarios, ratifica la asamblea que el aumento de la cuota de administración sea con el aumento del SMMLV a partir del primero de enero del 2023.APTO 701 no voto, coeficiente habilitado 53.91%.

Como lo acabo de exponer la señora ADRIANA PATRICIA CALLE RODRIGUEZ si participo del ejercicio de su derecho de votar hasta la pregunta seis, de la pregunta séptima hasta la décima no se ve reflejado su voto.



**ANDRES HERRERA PALACIOS**  
**ABOGADO**

---

Esto anteriormente expresado, queda adjunto en las planillas y grabación de audio de la asamblea, como evidencia de las votaciones realizadas en la misma y emitidas por el operador logístico GOPH, quien fue la empresa encargada de prestar el servicio. No se tiene constancia del ejercicio de su voto en las últimas tres decisiones, las cuales ninguna tiene que ver con decisiones de tipo económico.

La última intervención de la señora ADRIANA PATRICIA CALLE fue registrada en la plataforma a las 14:33 que fue su último voto. En el hecho seis la señora Adriana patricia calle manifiesta que no se le permitió el ingreso nuevamente a la asamblea, lo cual es falso ya que a ella jamás se le negó el derecho de participar en la asamblea o en ningún momento fue expulsada de la misma, En el hecho siete manifiesta que ella intervino pero que no se le permitió intervenir en la votación, lo cual es falso, frente a este hecho están las constancias del registro de votación que se desarrolló en la asamblea y que proporciono GOPH, que era la empresa encargada de prestar la logística, la señora ADRIANA PATRICIA CALLE, también manifiesta en el hecho octavo que no se le permitió seguir interviniendo en la asamblea y que se comunicó vía whatshap, con la señora administradora ANA MERY REY ALBA, de lo cual si hay evidencia y esta misma es proporcionada por el demandante con unos pantallazos, donde evidentemente si se comunicó o le escribió por esta vía a la administradora, donde ella asegura que la respuesta fue textualmente, ; GRACIAS POR COMUNICARTE CON ANA MERY REY ALBA. COMO PODEMOS AYUDARLE? Esto es cierto y cabe aclarar que la respuesta fue automática ya que es un servicio proporcionado por la plataforma de whatshap, posteriormente la señora ADRIANA PATRICIA CALLE escribe nuevamente a la administradora y le manifiesta textualmente, " me sacaron de la asamblea de copropietarios ni siquiera sé si se hizo la votación. No me parece transparente", a lo cual la administradora le contesto, "ingrese nuevamente por favor ". Como lo acabo de evidenciar la señora ADRIANA PATRICIA CALLE si se comunicó con la administradora y le manifestó su problema, pero este no era el deber ser o proceder, ya que en la convocatoria se había explicado de manera clara, cuál era el procedimiento a realizar si se presentaba un problema como este, además se realizó una capacitación por parte de la empresa antes de dar inicio a la asamblea, donde no consta registro de participación del APTO 701.

En la capacitación realizada por la empresa GOHP, como en la convocatoria de la asamblea se explica paso a paso como se debía hacer en caso que se presentara un evento como este, el cual era comunicarse con la plataforma prestadora del servicio por medio de los siguientes números de whatshap 3182943080, 3228262990, 3138640751 las cuales eran las encargadas de brindar el soporte técnico, en estos números no se tiene registro alguno de la queja o falla que se le presento al APTO 701 o la señora ADRIANA PATRICIA CALLE, lo cual demuestra una clara desatención del demandante al no seguir lo estipulado previamente para la



**ANDRES HERRERA PALACIOS**  
**ABOGADO**

---

asamblea, la señora ADRIANA PATRICIA CALLE, debía comunicarse con la plataforma no con la administradora ya que ella estaba ocupada en la asamblea y precisamente para evitar este tipo de situaciones se habían establecido unas directrices.

**DIRECTRICES O ASPECTOS A TENER EN CUENTA:**

1. Tener instalada la aplicación zoom en el dispositivo que valla a utilizar para conectarse a la asamblea: celular, Tablet o computador
2. En caso de tener alguna dificultad contactarse con las siguientes líneas de soporte técnico: 3182943080-3228262990-3138640751.

Frente al hecho noveno se manifiesta que el acta estaba lista y revisada por la comisión verificadora desde el día primero de abril, pero fue publicada el día diecinueve de abril a razón que el presidente de la asamblea no la había podido firmar ya que estaba en estados unidos.

En el Décimo hecho manifiesta la parte demandante que el revisor fiscal no dio fe ni del Quorum y la votación, cabe recordar a la demandante que el edificio PARQUE CENTRAL SALITRE PH, no cuenta con revisor fiscal. También manifiesta que la señora MARTHA RUIZ DEL apto 301 no le permitieron seguir participando, lo cual es falso ya que ella estuvo en la reunión hasta el final y fue elegida como miembro del comité de obras, otra cosa es que tuvo un problema con el micrófono y no se le escuchaba en una intervención, pero fue subsanado en la misma asamblea, precisamente por seguir los protocolos.

También manifiesta la parte demandante que no hay un orden cronológico de las intervenciones de los asistentes en el acta, la guía técnica colombiana GTC 185 NORMA DE ELABORACION DE ACTAS NO EXIGE INDICAR UN ORDEN CRONOLGCO PARA LAS INTERVENCIONES EN UNA REUNION.

En relación al hecho décimo segundo la parte demandante manifiesta que no se trató el acápite de "PROPUESTAS Y VARIOS", En las asambleas no presenciales, como las virtuales, no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el orden del día. ARTICULO 39 DE LA LEY 675 PARRAFO 1ª

En relación al hecho décimo tercero en la grabación de la asamblea y en las planillas enviadas por la empresa prestadora del servicio se manifiesta y está clara la hora de verificación de la finalización de la asamblea, la cual no corresponde a lo manifestado por la parte demandante, no entiendo porque ella manifiesta que se acabó hasta las 8 de la noche. también enuncia que la asamblea se realizó por fuera de un horario fijado a los copropietarios porque según ella solo era hasta la 1 pm y que por eso le genero una confusión a los copropietarios para seguir en la asamblea, no entiendo su señoría como la parte demandante dice que había un horario determinado para el desarrollo dela asamblea, si el único horario establecido era el de inicio de la asamblea, el cual estaba determinado en la convocatoria y este



**ANDRES HERRERA PALACIOS  
ABOGADO**

era específico con la fecha y hora ( 19 MARZO 2022 HORA 7 AM INCRIPCIÓN E INICIO 8 AM).

Cabe recordar su señoría que en el audio de la asamblea y el acta N° 41 de marzo 19 de 2022, se evidencia todo lo anteriormente expuesto a su señoría.

**.- FALTA DE CAUSA PARA PEDIR POR HECHO SUPERADO:**

Esta excepción esta llamada a prosperar, pues téngase en cuenta por su señoría, quiero poner en conocimiento de su honorable despacho, que el día 5 de junio de 2022 se realizó una asamblea extraordinaria, con el objeto de ratificar las decisiones tomadas en la asamblea general ordinaria del 19 de marzo de 2022 y fueron ratificadas por mayorías calificadas, donde la señora ADIANA PATRICIA CALLE FUE PARTICIPE DE LA MISMA y en la cual se determinó confirmar las decisiones tomadas en la asamblea general ordinaria, la cual es materia de impugnación por parte de la demandante, motivos por los cuales no existe asidero legal de continuar un proceso de Impugnación de acta, cuando esta misma posteriormente avala las decisiones en la asamblea extraordinaria.

**.- LAS INNOMINADAS APLICABLES AL CASO:**

Ruego a su Señoría declarar las excepciones que resulten probadas y que no fueron planteadas en el presente escrito.

**PRUEBAS.**

Pido se decreten y tengan como tales:

1 - La actuación obrante en el proceso principal.

PRUEBAS ADICIONALES:

**1.- INTERROGATORIO DE PARTE:**

Ruego a su Señoría se sirva fijar fecha y hora para que el demandante ADRIANA PATRICIA CALLE RODRIGUEZ, absuelva Interrogatorio de Parte que formularé en forma oral o allegare por escrito a su Despacho en el momento procesal oportuno.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Me apoyo en las normas que regulan el proceso verbal y demás normas concordantes.

**ANEXOS**

-Poder a mi favor.

-Certificado de representación legal de la copropiedad



**ANDRES HERRERA PALACIOS**  
**ABOGADO**

---

**NOTIFICACIONES.**

Las obrantes en el proceso principal

Para efectos de notificación, por favor en la AVENIDA JIMENEZ N° 4-49 oficina 907 (Edificio Monserrate) de la Ciudad de Bogotá, correo: [asesoriasbogotaph@gmail.com](mailto:asesoriasbogotaph@gmail.com), celular: 3219758751

Del Señor Juez,

Atentamente,

**JAIRO/ANDRES HERRERA PALACIOS**  
C.C. N° 79.737.011 de Bogotá  
T.P. N° 297563 del C.S.J.

Bogotá D.C., septiembre 26 de 2022

Señor  
Juez 16 Civil del Circuito de Bogotá  
E. S. D.

REF. PODER  
RAD.

**YENNY ANGELICA ALVARADO RODRIGUEZ** mayor de edad, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en la calidad de Administradora y Representante Legal del Edificio Parque Central Salitre P.H., con NIT 830.061.675-3 por medio del presente escrito me dirijo ante usted para manifestar que confiero **PODER** especial amplio y suficiente al doctor **JAIRO ANDRES HERRERA PALACIOS**, igualmente mayor de edad, e identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.737.011 de Bogotá, abogado en ejercicio portador de la T.P. No. 297563 expedida por el C. S De La J. Para que en mi nombre y representación ejerza la defensa técnica de mis intereses dentro del proceso de la referencia

El doctor HERRERA PALACIOS cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder como lo son las de recibir, transigir, desistir, conciliar, sustituir, reasumir, renunciar, interponer y realizar toda clase de recursos, además de las contempladas en el Art. 70 del C.P.C y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Sírvase, tener como a mi apoderado el doctor HERRERA PALACIOS en los términos y para los efectos señalados en el presente poder.

Atentamente;



FIRMA AUTENTICADA  
NOTARIO 75  
BOGOTÁ D.C. COLOMBIA

**YENNY ANGELICA ALVARADO RODRIGUEZ**  
C.C. No. 52.327.240 de Bogotá  
ADMINISTRADORA Y REPRESENTANTE LEGAL  
EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE PH  
NIT. 830.061.675-3  
Calle 22 B No. 57-17

Acepto;

**JAIRO ANDRES HERRERA PALACIOS**  
C.C. No. 79.737.011 DE BOGOTÁ  
T.P. No. 297563 C. S De La J

**PRESENTACIÓN PERSONAL**

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Bogotá D.C. 2022-09-28 16:56:01

2425-86280521

Doy fe que el anterior escrito fue presentado personalmente por:

**ALVARADO RODRIGUEZ YENNY ANGELICA, Identificado con C.C. 52327240**

**QUIEN DECLARÓ**

que las firmas de este documento son suyas y el contenido del mismo es cierto.

- \* Así mismo, autorizó previamente el tratamiento de sus datos personales, con el fin de ser cotejada la identidad del titular de la huella con la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
- \* Huella dactilar capturada mediante la utilización de medios electrónicos.
- \* Procedimiento adelantado por solicitud del usuario, en ejercicio del principio de rogación.

Ingresa a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

CODIGO VERIFICACION: ed65h



X

Firma compareciente



YANED VIVAS CIFUENTES  
NOTARIA ENCARGADA 75 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
RESOLUCIÓN 11.448 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2022



ALCALDIA LOCAL DE TEUSAQUILLO  
DESPACHO ALCALDE LOCAL

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

**HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 262 del 12 de Agosto de 1999, fue inscrita por la Alcaldía Local de TEUSAQUILLO, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL22B#57-17 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. 2691 del 21 de Julio de 2003, corrida ante la Notaría 30 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 50C1451743

Que mediante acta No. 0314 del 6 de septiembre de 2022 se eligió a:  
YENNY ANGELICA ALVARADO RODRIGUEZ con CÉDULA DE CIUDADANÍA 52327240, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 6 de septiembre de 2022 al 5 de septiembre 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.



**ROSA ISABEL MONTERO TORRES (e)  
ALCALDE(SA) LOCAL DE TEUSAQUILLO**

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 8º 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 11/09/2022 6:37:29 p. m.





Pcentral Salitre &lt;parquecentralsalitre11@gmail.com&gt;

## HERRAMIENTAS DE PARTICIPACION EN ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS

Pcentral Salitre &lt;parquecentralsalitre11@gmail.com&gt;

17 de marzo de 2022, 09:32

Para: Pcentral Salitre &lt;parquecentralsalitre11@gmail.com&gt;

CCO: Jairo Guevara <jairoagc@gmail.com>, APTO 102 LUCILA RUIZ <ruizglucy@hotmail.com>, Martha Liliana Romero Trebilcock <liliana.romerot@gmail.com>, mariu cortes <mariucortes@gmail.com>, contacto <contactolwr@gmail.com>, Vivianne Castañeda Vanegas <castanedavivianne@gmail.com>, margarita quijano guerra <mquijano\_g@hotmail.com>, Martha Ruiz <marthaeruiz2010@hotmail.com>, irisg0904@hotmail.com, Parque Central 303 Alfonso Iván <aivelari@hotmail.com>, APTO 304 Gladys Myriam Sierra Perez <gmsp58@hotmail.es>, Luz Emilia Rincon Rivera <luzemilia54@gmail.com>, Parque Central 402 Alba Pena <alba.pena@piccolinni.com>, cesar leonardo pena bernal <colicreameu@hotmail.com>, marlenysalcedo51 <marlenysalcedo51@hotmail.com>, maycero <maycero@hotmail.com>, Montacargas Montevideo <mmontevideo@hotmail.com>, Angela barbosa salazar <angelaf20@hotmail.com>, Walter Rey Ambrosio <walter.reya@gmail.com>, ricardo barros sanchez <ribarros7@hotmail.com>, Javier BernalVizcaino <javierbernalv@gmail.com>, Elizabeth Verdugo Roza <eliverozo@gmail.com>, jorge Sanchez <jesanchezp@gmail.com>, Henry Duarte <henrylana1519@gmail.com>, adrianap30c <adrianap30c@hotmail.com>, Martha Peña <martha.pena@piccolinni.com>, Nubia Rivera Morales <nurivera29@yahoo.es>, Atemo45@hotmail.com, marlent\_2007 <marlent\_2007@hotmail.com>, Dann Gpmez Ortiz <dangortiz2001@gmail.com>, karen liseth lobo pedraza <karenlobo-24@hotmail.com>, APTO 804 Ana María Dueñas Martínez <elcorreodeanamaria@gmail.com>, aLeJaNdRa <alejandraumng@gmail.com>, MARGARITA CORTES <mmcr58@hotmail.com>, albin quiros <lira.2222@hotmail.com>, Katerine Beltran Acevedo y cia <administraciones@acevedoycia.com>, amorenogon <amorenogon@hotmail.com>, manufacturaslfp@gmail.com, priscilaolartepalomino@gmail.com, didacticosterranova@hotmail.com, florinsumos@hotmail.com

Buenos días señores Propietarios,

Les informo que ya fue enviado a sus correos el link para ingresar a la Reunión de Asamblea el próximo 19 de marzo de 2022, a continuación se adjunta instructivo del paso a paso para el ingreso, así como video instructivos para reforzar la capacitación. Es importante indicar que cualquier duda de tipo técnico únicamente será resuelta por el contratista de la plataforma (GoTH) en los números que ellos están indicando en estas presentaciones.

También tiene en cuenta que el día de la reunión el ingreso es a las 7:00 a.m. para tener tiempo de resolver todas las dudas de conexión, votación y participación a la asamblea.

Agradezco a todos su disposición para esta actividad y la administración estará muy atenta en lo que pueda colaborar.

El siguiente enlace son los videos de capacitación, son de gran utilidad ya que explica en forma detallada toda la plataforma.

<https://www.inggos.com/asambleavirtual>

--

Cordialmente,

ANA MERY REY A.  
Administradora

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE  
Calle 22 B No. 57-17  
NIT 830.061.675-3  
Tel. 3 01 6764

*ADVERTENCIA LEGAL.- Este correo electrónico contiene información de carácter confidencial exclusivamente dirigida a su destinatario. Queda prohibida su divulgación, copia o distribución a terceros. En el caso de haberlo recibido por error, se ruega notifique esta circunstancia de inmediato al emisor del mensaje, procediendo a la destrucción del mismo. Al proporcionarnos sus datos, bajo la ley de protección de datos personales (Ley 1581 de 2012) y a su Decreto Reglamentario 1377 de 2013, autoriza al EDIFICIO*



Bogotá, 3 de marzo de 2022

Señores  
**PROPIETARIOS Y/O APODERADOS DE UNIDADES PRIVADAS**  
Edificio Parque Central Salitre, P.H.  
Ciudad

**ASUNTO: CONVOCATORIA REUNION DE ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS NO PRESENCIAL BAJO MODALIDAD VIRTUAL.**

Apreciados señores,

Como Representante Legal y administradora del Edificio Parque Central Salitre, P.H. con Nit. 830.061.675-3, plenamente facultado por el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 657 de 2001, artículo 60 y demás normas concordantes y en virtud de los artículos 42 al 44 de la Ley 675 de 2001, Resolución Número 0304 de febrero 23 de 2022 Ministerio de Salud, me permito convocar a reunión de **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS – NO PRESENCIAL** que se llevará a cabo el **SÁBADO 19 DE MARZO DE 2022 A 8:00 A.M. CON CONEXIÓN VIRTUAL.**

De no conformarse el quórum exigido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, esto es, no menos del 51% de los coeficientes de la copropiedad, **la segunda convocatoria a la Asamblea ordinaria se llevará a cabo en forma no presencial (virtual) el día miércoles 23 de marzo de 2022, a la hora que determine la Asamblea**, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, tal como se establece el artículo 41 de la Ley 675 de 2001 y en artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los Copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, de conformidad con lo señalado en el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001.

**El orden del día que se propone para la reunión es el siguiente:**

- 1) Instalación, registro de asistentes e instructivo para ingresar. (De 7:00 a.m. a 8:00 a.m.).
- 2) Control de asistencia y verificación del quórum (\*).
- 3) Elección y nombramiento presidente y secretario (a) de la Asamblea.
- 4) Aprobación normas de participación y Reglamento de la Asamblea (**Documento adjunto**).
- 5) Lectura y aprobación del orden de día.
- 6) Elección y nombramiento Comisión Verificadora de la redacción del texto del Acta de Asamblea.
- 7) Presentación informe del Consejo de Administración y Administración (**Documento adjunto**).
- 8) Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2021 (**Documento adjunto**).
- 9) Presentación y aprobación del Proyecto de Presupuesto de ingresos y Gastos. Vigencia del 1º. De enero al 31 de diciembre de 2022. (**Documento adjunto**).



- 10) Aprobación cuota extraordinaria para mantenimiento de zonas comunes (fachadas y placas cubiertas de parqueadero).
- 11) Elección y nombramiento del Consejo de Administración año 2022.
- 12) Elección y nombramiento del Comité de Convivencia año 2022.
- 13) Clausura de la reunión.

**Importante.** Someter a votación de Asamblea, el incremento anual de manera automática una vez se defina el porcentaje del incremento del SMMLV.

#### NOTAS IMPORTANTES.

1. **Registro.** Se inicia registro de copropietarios 60 minutos antes (1 hora) antes de la hora convocada, y en la hora citada se cerrará el registro de inscripciones, se dará instrucción de uso de la plataforma y se verificará quórum por plataforma virtual para dar inicio a la Asamblea.
2. Se recomienda leer y analizar con anticipación los documentos que se adjuntan como: Estados Financieros, proyecto de presupuesto y cotizaciones con el proveedor elegido para reparación de fachadas y cubiertas de parqueadero para agilizar la reunión.
3. **Derecho de Inspección.** Los libros oficiales, actas de reunión y demás documentación se encuentran a disposición de todos los propietarios, **los días 8 y 10 de marzo de 2022 de 10:00 a.m. a 1:00 p.m.** para consulta (toma de notas) en la oficina de administración.
4. **Poderes.** Señor Copropietario, **en caso de no poder asistir a la reunión, deberá conferir poder** para ser representado el día de la asamblea. La administración del conjunto llevará el control de asistencia, **Los propietarios podrán hacerse representar en la asamblea por otras personas mediante poder escrito. Artículo 57, parágrafo 4. Podrá representar máximo (1) derecho diferente al suyo.** Para tal efecto, se anexa fotocopia del poder, el cual debe allegarse cinco (5) días antes de la asamblea debidamente diligenciado y firmado, el cual se avalará con la verificación de quórum dentro de la asamblea.
5. **Multa por inasistencia.** Señor propietario, su no asistencia a la asamblea, acarreará una multa del 50% del valor de la cuota de administración.
6. **Formato de Postulados.** Para hacer más eficiente la reunión se adjunta un formato para ser diligenciado indicando su voluntad de participar en los diferentes comités que exige la Ley 675 de 2001 como son: **presidente de Asamblea, Comité verificación del texto del acta, Consejo de Administración, Comité de Convivencia.** Favor enviarlo a la administración antes del 15 de marzo de 2022.



7. **Relación de morosos.** En cumplimiento del artículo 39 con la Ley 675 de 2001, Parágrafo 2. Se inserta en esta comunicación relación de propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes con fecha a **DICIEMBRE 31 DE 2021.**

Apartamento	Valor
304	\$ 438.200
1003	\$ 469.000
<b>TOTAL INFORME</b>	<b>\$ 905.200</b>

Cordialmente,

**ANA MERY REY**  
Representante Legal/Administradora

Anexo: Lo enunciado



# INSTRUCTIVO DE INGRESO A LA PLATAFORMA GOPH

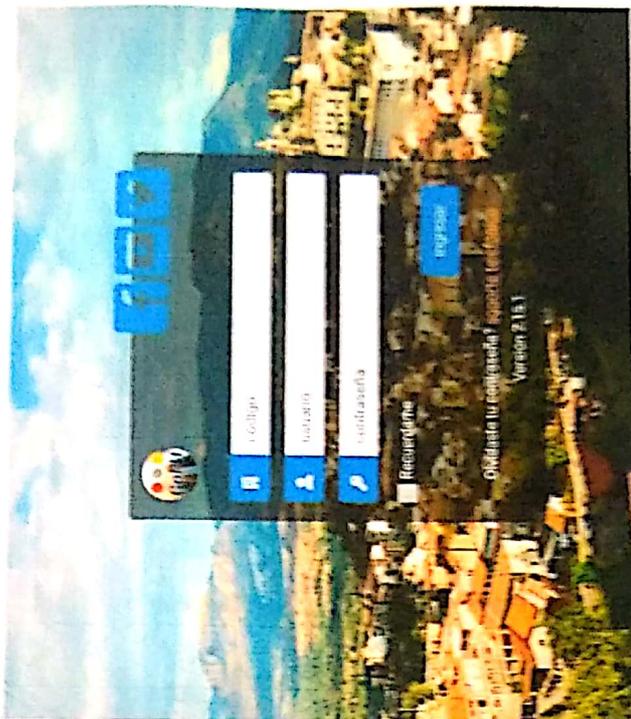
# PASO 1

**Ingresar al siguiente enlace:**

<https://reunionph.com/asamblea>

Al ingresar al enlace aparecerá  
la siguiente imagen 

inggos.com/asambleay



## PASO 2

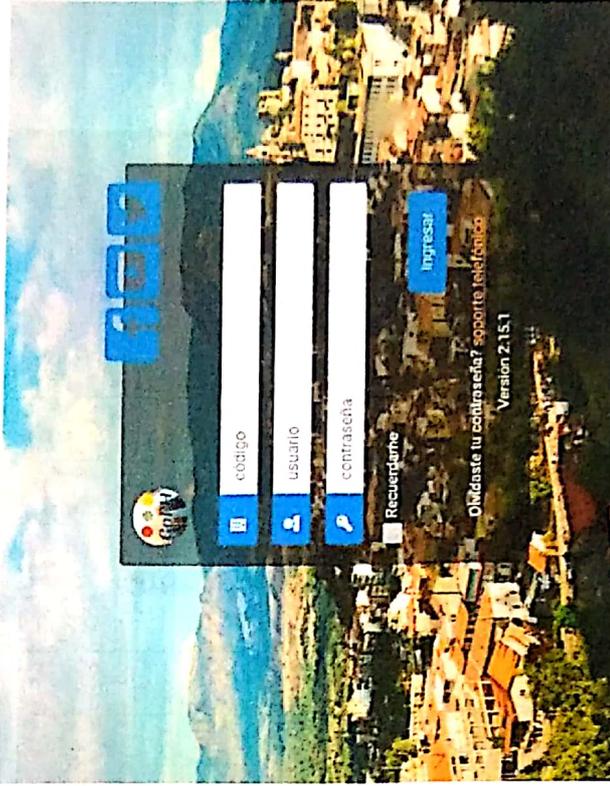
Debe digitar los siguientes datos:

- Código:
- Usuario:
- Contraseña

Dar clic en **INGRESAR**

**Nota:** Estos datos están relacionados en el pdf enviado al correo de cada propietario.

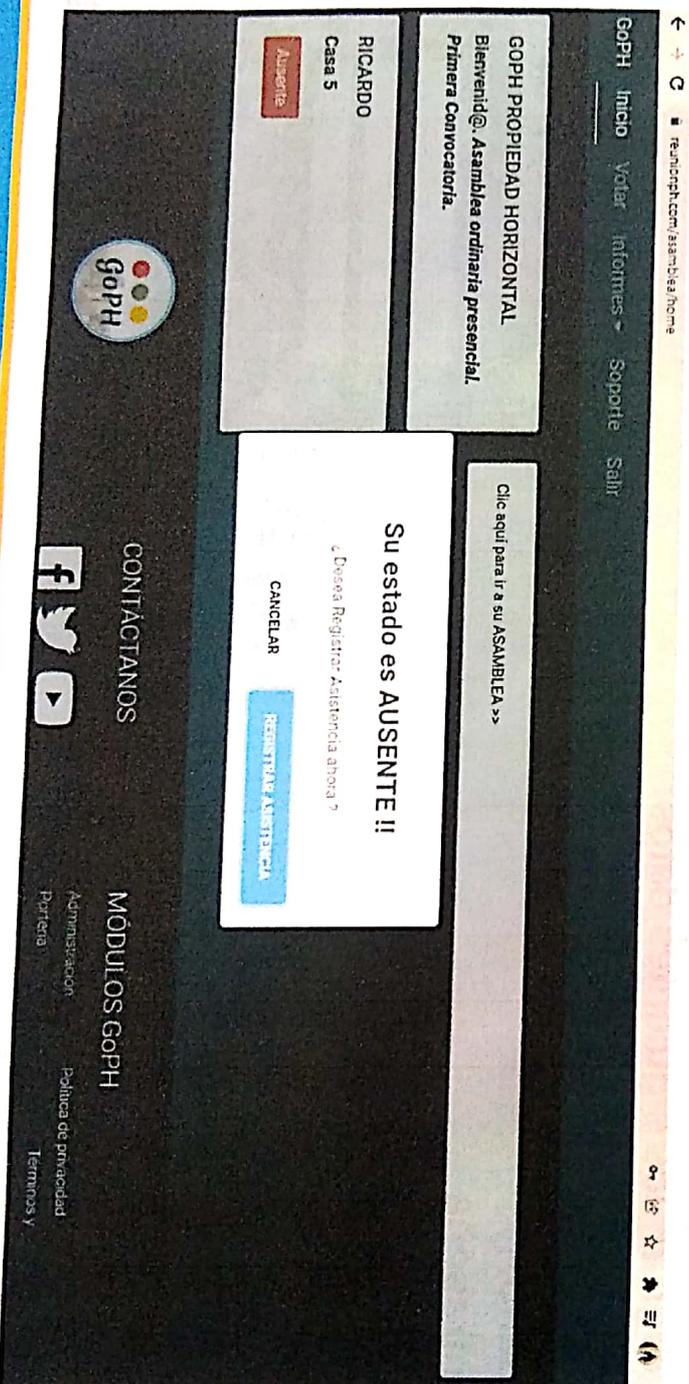
inggosc.co/asamblea/



# PASO 3

Al ingresar le aparecerá los siguiente:

Debe hacer clic en el recuadro azul que dice: "registrar asistencia".



## PASO 4

Su estado cambio a presente, es decir que su asistencia quedó registrada. Luego debe dar clic en: "Ir a video asamblea". Al hacer clic lo llevara a la video asamblea, allí lo estaremos esperando.



# ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

1. Tener instalada la aplicación  **zoom** en el dispositivo que vaya a utilizar para conectarse a la asamblea: celular, Tablet o computador.
2. En caso de tener alguna dificultad contactarse con las siguientes líneas de soporte técnico:



318 294 3080



322 826 2990



313 864 0751

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL DE COOPROPIETARIOS NO PRESENCIAL  
MODALIDAD VIRTUAL**

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE, P.H.  
BOGOTÁ - 19 DE MARZO DE 2022  
ACTA No. 041**

La suscrita representante legal del **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE, P.H.**, con base en convocatoria enviada todos los copropietarios en marzo 3 De 2022 y con las facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de propiedad horizontal en su artículo 34, 39, 42 de la ley 675 del 2001, el artículo octavo del decreto 579 de 2020 y del capítulo 1.6 título 1 del libro segundo del decreto 1074 de 2015 a la celebración de una Asamblea General Ordinaria en forma virtual de acuerdo con lo estipulado en el actual encabezado.

Siendo las 8:02 a.m. del sábado 19 de marzo de 2022, se da inicio a la Asamblea General Ordinaria de propietarios No presencial bajo modalidad virtual, los copropietarios y el cuerpo administrativo del **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE, P.H.**, con el siguiente orden del día:

1. Instalación, registro de asistentes e instructivo para ingresar. (De 7:00 a.m. a 8:00 a.m.)
2. Control de asistencia y verificación del Quórum.
3. Elección y nombramiento del presidente y Secretario (a) de la Asamblea.
4. Aprobación normas de participación y reglamento de la asamblea.
5. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
6. Elección y nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta.
7. Presentación Informe de Administración y Consejo de administración.
8. Presentación y Aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 del 2021.
9. Presentación y Aprobación del Presupuesto de Ingresos y Gastos para el año 2022.
10. Aprobación cuota extraordinaria para mantenimiento de zonas comunes (fachada y placas de cubiertas de parqueaderos).
11. Elección y Nombramiento del Consejo de Administración 2022.
12. Elección y Nombramiento del Comité de Convivencia 2022.
13. Clausura de la reunión.

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA.**

**1. Instalación y Registro de la Asamblea**

Los propietarios y delegados hacen el correspondiente registro de ingreso a la Asamblea bajo modalidad virtual con el apoyo de la plataforma INGGO DEVELOPMENTS S.A.S, quienes, mientras se lleva a cabo esta actividad, informan sobre la privacidad y autorización de datos personales de acuerdo con la Ley 1581 de 2012.

**2. Verificación del Quórum**

La señora Administradora y Representante Legal da la bienvenida a todos los asambleístas y procede a realizar la instalación oficial de la asamblea con la verificación del quórum. Se determina que al momento de iniciar la Asamblea se cuenta con el Quorum Virtual del **68,24%**.

**(Se anexa planilla de asistencia virtual a la Asamblea)**

Se indica que la Asamblea Virtual se realiza con el apoyo de la firma INGGO DEVELOPMENTS S.AS y su Software GOPH, quienes ponen a disposición las herramientas tecnológicas necesarias para que el desarrollo de ésta sea de manera clara para todos los asistentes a la misma. **Los datos de las votaciones realizadas serán anexos al Acta de la Asamblea.**

### **3. Elección y nombramiento del presidente y secretario (a) de la Asamblea.**

La señora Representante Legal indica que el secretario o secretaria de la Asamblea generalmente es la administradora por tanto ella se postula para esta designación, por ende, quedaría pendiente la designación del presidente de Asamblea y pregunta quién de los asistentes quiere presidir la asamblea. La señora Blanca Cecilia Rodríguez del apartamento 404, postula al señor Armando Moreno quien finalmente acepta presidir la reunión.

➤ Armando Moreno      Apto. 1001

Al no presentarse más postulaciones, queda como presidente la Asamblea, el señor Armando Moreno.

Por lo anterior, queda elegido el **señor Armando Moreno Apto. 1001** como presidente de la asamblea y la **Administradora señora Ana Mery Rey** como secretaria.

### **4. Lectura y Aprobación Reglamento de Asamblea**

El presidente de la asamblea solicita a la secretaria hacer lectura del reglamento propuesto para la presente asamblea. Una vez terminada la lectura se somete a votación el reglamento de la asamblea presentando el siguiente resultado:

A. Si:	93.19%
B. No:	0.00%
C. Abstención de Votar:	6.81%

Por lo tanto, queda aprobado el reglamento de la asamblea.

### **5. Lectura y Aprobación del Orden del Día.**

El presidente de la asamblea solicita a la secretaria hacer lectura del orden del día. Toma la palabra la señora Ana Mery Rey secretaria y procede a dar lectura del Orden del Día propuesto para el desarrollo de la presente Asamblea.

Se somete a votación la Aprobación del Orden del Día propuesto, obteniendo los siguientes resultados:

A. Si:	94.08%
B. No:	0.00%
C. Abstención de Votar:	5.91%

Por lo tanto, queda aprobado el orden del día y se da continuidad al desarrollo de la asamblea.

## 6. Elección de la Comisión Verificadora del Acta de la Reunión

El señor presidente interviene y solicita la postulación de asambleístas para verificar el contenido y redacción del Acta que se levantará producto de esta Asamblea. Se postulan las siguientes personas:

- Blanca Cecilia Rodríguez      Apto. 404
- Nubia Rivera                      Apto. 703
- María Eugenia Cortes            Apto. 104

Por lo tanto, queda elegida la comisión verificadora del acta.

## 7. Presentación Informe del Consejo de Administración y Administración

El señor presidente solicita la presentación de los informes de Consejo de Administración y administración. Interviene la señora Representante Legal de la copropiedad y procede a realizar la presentación del Informe de Gestión Administrativa del período año 2021, aclarando que esta información se envió a todos los copropietarios para su estudio y análisis adjunto a la convocatoria.

El informe se presenta por medio de un documento en PDF y es leído por la señora representante legal, donde se detallan las principales acciones de la administración para el mantenimiento y conservación de la copropiedad durante al año 2021. El informe incluye información de tipo económico, administrativo, legal y de convivencia, el estado de cartera de la copropiedad, contratos, el tratamiento de datos personales y una presentación detallada de la intervención de los parqueaderos No. 01, 33 y 34. Se hizo mucho énfasis en el orden y el cumplimiento de las normas para los parqueaderos de uso exclusivo, así como la recomendación del SG-SST sobre el uso de la alfombra, considerado como un elemento de alto riesgo en caso de incendio y elemento instalado sobre la única salida de evacuación que tiene el edificio.

También se indicó los logros obtenidos, como la instalación de 13 cámaras de seguridad, las cuales cubren toda la parte perimetral del edificio que se encontraba descubierta y el cambio de tecnología de éstas pasando de cámaras análogas a cámaras HD, con visión nocturna, etc.

Se informó sobre el trámite de indemnizaciones por parte de la compañía de seguros a favor de un apartamento y con un remanente que quedó a favor de la copropiedad. El cumplimiento de todas las normas que tienen que ver con la propiedad horizontal y que debe implementar el edificio.

**El informe completo hace parte integral de la presente acta y se anexará a la misma.**

Una vez finalizada la presentación del informe, interviene la señora Patricia Díaz del apto 603, manifestado la inconformidad sobre el deterioro del edificio por parte de algunos propietarios que tienen mascotas y no colaboran con el cuidado y el mantenimiento del aseo en algunas zonas del edificio, también se refirió sobre el mal estacionamiento y uso en los parqueaderos por parte de algunos propietarios.

Pide la palabra el señor Argemiro del apto 502, donde solicita aclaración sobre el gasto de siete millones de pesos, la señora administradora le responde que se invirtieron en la instalación de las cámaras, e impermeabilizaciones de algunos apartamentos, aclarando que esta información se envió en detalle a todos los copropietarios en el informe administrativo para su estudio y análisis anexo a la convocatoria.

Se da continuidad al orden del día.

### **8. Aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 del 2021**

Interviene el señor presidente y solicita que el señor Mauricio Sosa, contador de la copropiedad presente su informe acerca de los estados financieros. Interviene el señor Mauricio Sosa y procede a realizar la presentación de los estados financieros de la copropiedad con corte a 31 de diciembre de 2021, aclarando que esta información se envió a todos los copropietarios para su estudio y análisis previamente adjunto a la convocatoria.

El informe se realiza por medio de una presentación con diapositivas de Power Point. Mostrando toda la información relacionada con el estado financiero de la copropiedad como cuentas del activo, pasivo, patrimonio, cuentas por pagar, cuentas por cobrar, cartera, ingresos, gastos, etc.

Una vez terminada la presentación se abre el espacio para las preguntas de los asistentes.

Al no presentarse intervenciones sobre el tema se somete a votación la Aprobación de los Estados Financieros con corte a 31 de diciembre de 2021, obteniendo los siguientes resultados:

A. Si:	93.71%
B. No:	0.00%
C. Abstención por votar	6.29%

**Por lo tanto, quedan aprobados los estados financieros y se continúa con el orden del día. Los Estados Financieros a diciembre 31 de 2021 se adjuntan y hacen parte integral de este documento.**

Pide la palabra la señora Cecilia Rodríguez del apto 404, dando una recomendación a los propietarios que tienen mascotas, para que sean ellos quienes informen a las personas del servicio doméstico sobre las normas que hay en el edificio para el manejo de las mascotas.

### **9. Presentación y Aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2022**

Toma la palabra el señor presidente de la asamblea y solicita al señor contador Mauricio Sosa que se presente el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos para el año 2022.

Interviene el señor Mauricio Sosa y procede presentar el presupuesto de ingresos y gastos propuesto para el año 2022, aclarando que esta información se envió a todos los copropietarios para su estudio y análisis anexo a la convocatoria.

Se procede entonces a realizar la presentación de cada uno de los ítems que hacen parte de los ingresos y gastos de la copropiedad, con una explicación detallada de cada uno de ellos.

También se manifiesta que el presupuesto se realizó teniendo en cuenta las necesidades reales del conjunto, así como los incrementos aprobados por el Gobierno Nacional referente al Salario Mínimo Legal Vigente para el año 2022 el **10,07%**.

Una vez terminada la presentación se abre el espacio para las preguntas de los asistentes.

Pide la palabra la señora Lucila Ruiz (Apto. 102): Haciendo la observación sobre el gasto que se está teniendo con la empresa Asobel, ella pregunta si hay algún beneficio con esta empresa, y opina diciendo que ese dinero se debe invertir en otras necesidades del edificio, la señora Administradora le informa que este tema ya se había hablado con los miembros del consejo y se llega a la conclusión sobre el beneficio que se obtiene por parte de Asobel es mayor seguridad en el sector, pero la administración junto con el consejo de administración se encargarán de revisar en detalle y hacer seguimiento sobre otros beneficios, que se puedan obtener con el nuevo gerente que tiene la compañía.

El señor presidente pide la palabra, manifestando que es mejor seguir con la empresa Asobel por temas de seguridad, que se podría exigir que mejoren algunas cosas relacionadas con la seguridad del sector y esperar cómo funcionan por este año.

Pide la palabra la señora Vivianne, diciendo que está de acuerdo con la opinión del señor presidente.

Se somete a votación el presupuesto de ingresos y gastos presentado anteriormente. Una vez realizada la votación se obtienen los siguientes resultados:

A. Si:	96.68%
B. No:	0.00 %
C. Abstención de votar:	3.32%

Por lo tanto, queda aprobado el presupuesto de ingresos y gastos para el año 2022.

#### **10. Aprobación de cuota extraordinaria para mantenimiento de zonas comunes, fachadas y cubiertas de parqueaderos.**

El señor presidente continúa con el orden del día. La administradora toma la palabra e indica que, debido a los hechos acontecidos en los últimos dos años como el desprendimiento de una parte de la fachada, humedades al interior de los apartamentos, reclamaciones por humedades en sótano, etc. En trabajo conjunto con el consejo de administración se llevó a cabo un proceso de convocatoria para recibir cotizaciones por parte de proponentes especializados en este tipo de ofertas, iniciando por la contratación de los términos de referencia e interventoría con el Arquitecto Mauricio Ricaurte, quien elaboró y fueron la base para iniciar con la convocatoria, una vez convocados los contratistas, se recibieron las ofertas (Soinco S.A.S., Creando Espacios Ltda., Aring Construcción S.A.S., Servicio al Constructor S.A.S. Y Sikons S.A.S.), se levantó un diagnóstico del estado actual de la copropiedad en daños de fachada y placas de plazoleta, se elaboraron cuadros comparativos con base en la información recibida por parte de los proponentes, posteriormente se hizo la respectiva evaluación de acuerdo con un esquema de calificación indicada en los términos de referencia y se eligió al proponente que cumplía en sumatoria con las condiciones solicitadas como: experiencia en este tipo de trabajos, aspecto técnico, financiero, y de documentación. Presentando como elegido al contratista ARING CONSTRUCCION S.A.S. representada por el señor Albert Reyes.

A continuación, se presentan las ofertas de forma detallada por concepto, de la siguiente manera:  
Propuesta cumpliendo los términos de referencia para obras de fachada \$97.480.008  
Propuesta cumpliendo los términos de referencia para obra de cubiertas de parqueaderos \$290.922.526  
Propuestas y contratista avalado por el Consejo de Administración. Empresa seleccionada ARING CONSTRUCCION S.A.S, ya que esta cumple con todos los requisitos exigidos.

El señor Albert Reyes, toma la palabra para explicar el procedimiento que se va a desarrollar durante las obras a realizar en el edificio de acuerdo a la necesidad del mismo.

Una vez terminada la presentación se abre el espacio para las preguntas de los asistentes:

Pide la palabra el señor Armando Moreno (Apto. 1001): Todas esas son actividades importantes y que se deben realizar, en mi opinión es muy acertada toda la explicación sobre tema de fachadas.

Pide la palabra el señor Angelmiro Barbosa (Apto. 502) solicitando el valor de la obra. Se presentaron problemas de comunicación con el señor Barbosa y no se pudo escuchar su intervención.

Pide la palabra la señora Patria Díaz (Apto. 603): Pregunta sobre la seguridad que se va a tener al momento de realizar este tipo de trabajo, el señor Albert aclara que con ellos no se va a tener ningún problema y que ellos manejan una serie de garantías, que también pueden revisar al personal de trabajo al momento de ingreso y salida del edificio durante los días que dure la obra y que las personas que estarán en el edificio serán las mismas durante todo el tiempo que dure el trabajo.

Pide la palabra la señora Adriana Patricia (Apto. 701): Diciendo, que no está de acuerdo con la opinión del señor Armando Moreno, que para ella no se han realizado los mantenimientos respectivos y que los materiales que se usaron en su momento no fueron los adecuados, que no hubo una supervisión, una auditoría no hubo un trabajo ético, que las personas que intervinieron en los mantenimientos de años anteriores no eran las capacitadas para ese tipo de mantenimientos y que el diagnóstico presentado el día de hoy muestra claramente la situación del edificio y ella manifiesta su preocupación. El señor Armando Moreno aclara que los materiales utilizados en la construcción nadie los pudo supervisar, eso fue responsabilidad de la constructora.

Pide la palabra la señora Lucila Ruiz. (Apto. 102): Pregunta sobre las humedades que provienen de las materas y afectan en este caso el apartamento de ella, ¿que en esos casos quien arregla? El señor Armando Moreno responde, que se debe realizar un arreglo general y no por partes, que no se había hecho anteriormente por falta de recursos ya que es un costo relativamente alto, y ese tipo de reparaciones nunca han estado en el presupuesto ni para discusión, ni para aprobación.

El manifiesta, que los arreglos que se han hecho muy puntuales no son muy efectivos, por ende, él explica que se debe hacer en forma general.

Pide la palabra la señora Cecilia Rodríguez (Apto. 404): Dice que la explicación sobre el diagnóstico de las obras que se debe efectuar en el edificio nunca las había presentado tan detalladas, por tal motivo siente que se va a realizar un muy buen trabajo. También informa que ha sido negligencia de los mismos propietarios por posponer en cada asamblea el tema de impermeabilización y el mantenimiento de fachadas, y sobre los materiales cada año van sacando mejores materiales y que no se puede comparar un material de hace 10 años, con los de hoy en día.

Pide la palabra la señora secretaria, solicitando al señor Albert Reyes que no se retire aun de la reunión, porque se va a exponer el diagnóstico sobre las placas de plazoleta y la empresa ARING CONSTRUCCION S.A.S fue elegida por los señores consejeros para dicha obra, por cumplir con los requisitos exigidos.

Después de haber expuesto la señora Ana Mery, la información sobre la obra de placas de plazoleta, el señor Albert Reyes realiza una explicación sobre los procesos que se van a realizar, productos que se van a utilizar y las garantías.

Pide la palabra el señor Ricardo Barro del (Apto. 504): El opina que los polímeros que se utilizan hoy en día para este tipo de trabajos son materiales mucho mejor que los de años anteriores y los ladrillos utilizados en la construcción del edificio a esta fecha, pues es normal que se encuentren desgastados por el tiempo que llevan y la idea es buscar soluciones favorables ante la problemática presentada. Agradece al señor Armando Moreno Y al señor Albert Reyes por la intervención.

Pide la palabra el señor Angelmiro Barbosa del (Apto. 502): Pero se presentó una interferencia en la comunicación del señor por ende no se pudo escuchar su apreciación.

Pide la palabra la señora Lucila Ruiz del (Apto. 102) Agradece a las personas que se tomaron el tiempo para realizar todo el trabajo del diagnóstico explicado anteriormente sobre las necesidades que está presentando el edificio y opina que es un proyecto que no se debe aplazar más.

Pide la palabra la señora Administradora, para informar que la obra no se empezará hasta no tener el 100% del dinero recaudado, debido a que se debe firmar un contrato el cual tiene unos tiempos de cumplimiento.

Pide la palabra el señor presidente, y opina que no se debe esperar a recaudar el 100% del dinero para empezar la obra él dice que en el momento que esté el 50% del dinero recaudado se podría empezar, la señora administradora ante esa opinión propone que se conforme un comité de obra.

Pide la palabra la señora Adriana Patricia Calle del (Apto. 701): Solicitando que se realice la votación para hacer uno de los proyectos y no los dos al tiempo por tema de costos.

Pide la palabra la señora Vivianne Castañeda del (Apto. 202): Solicitando a la administración información, sobre si se puede intervenir el fondo de imprevistos para este tipo de obras y por otro lado si se puede solicitar a la empresa de seguridad el bono que ellos dan como valor agregado y opina que se realice una votación general sobre los dos proyectos expuestos, teniendo en cuenta que las zonas a intervenir son zonas que se encuentran en estados muy críticos.

La señora administradora responde, la norma dice que las cuotas extraordinarias se deben establecer teniendo en cuenta el fondo de imprevistos, pero que en la práctica no se debe tener en cuenta ya que es un tema de mantenimientos y es algo que se debía venir apropiando y no precisamente del fondo de imprevistos, porque esto no es un imprevisto es un mantenimiento que se debe hacer de forma regular y prevista, pero si los señores propietarios quieren utilizar el dinero que se encuentra en el fondo de imprevistos lo pueden hacer, pero la recomendación que hace la administración es de no utilizarlo para este tipo de actividades.

El señor presidente opina que se realice un préstamo del fondo de imprevistos y en cuanto se recaude el dinero de las cuotas extraordinarias devolverlos. La señora administradora le pregunta al señor contador, si la propuesta que realiza el señor Armando Moreno no tiene ninguna afectación contable.

El señor contador responde, que son recursos que se utilizan para una destinación específica y que, si los propietarios desean utilizarlos, lo recomendable es realizar un acta indicando la utilización de este.

Pide la palabra la señora Marlen Quimbayo del (Apto. 801): Para realizar una apreciación sobre el tema, considero que para este año se realice la obra de fachada.

Pide la palabra la señora Elizabeth Verdugo del (Apto. 602) Considerando que las dos obras son de suma importancia, ella propone que se realicen las dos obras, pero que se recaude el dinero durante todo este año hasta el mes de diciembre y empezar las obras para el año entrante. La señora administradora informa sobre los plazos que tiene la propuesta.

Al no presentarse más preguntas o intervenciones, se someten a votación las dos propuestas presentadas por la administración.

Aclarando que la votación es por mayoría calificada, lo que quiere decir que debe votar el 70% de los residentes.

Se verifica el quórum, en este momento hay un quórum de **86.85%**

¿Señores propietarios, aprueban cuota extraordinaria para el mantenimiento de?

A. Placas de plazoleta	40.06%
B. Fachadas y placas de parqueaderos	29.79%
C. Fachada	30.16%

Por lo tanto, **es aprobada** la propuesta para una cuota extraordinaria para el proyecto de Placas de plazoleta, del Edificio Parque Central Salitre, p.h. por el valor de **\$290.922.26 millones de pesos**, la cual se debe cancelar en un plazo de (6) seis meses a partir del mes de abril hasta el mes de septiembre.

Pide la palabra la señora del (Apto. 1004): Apreciando el apoyo que ha brindado el señor Armando Moreno en la reunión y si es posible que se realice otra reunión exclusiva para este tema. El señor Armando Moreno, responde que a medida que se vaya realizando la obra y si, se presenta la necesidad con mucho gusto se convocaría otra reunión.

Pide la palabra el señor Juan Carlos Martínez del (Apto. 803) En su opinión, tal vez se debió dar un poco más de tiempo para votar e informarle al señor presidente que hay una opción en la plataforma donde él puede ver quien levanta la mano para realizar preguntas.

Pide la palabra la señora Patricia Díaz del (Apto. 603): Indicando que la reunión debió realizarse de forma presencial, para poder tomar este tipo de decisiones, la señora administradora ya había informado que se realizó una encuesta, donde se preguntó de qué forma desearían los señores propietarios realizar la reunión de asamblea, donde la mayoría voto por la virtualidad y por tal motivo se decidió hacerse de esa forma.

El señor Armando Moreno complementa, informando desde su punto de vista técnico es más importante la intervención de las placas de la plazoleta que las fachadas. Las dos son importantes, pero amerita hacerse primero la obra de placas de plazoleta.

Pide la palabra la señora Cecilia Rodríguez (Apto. 404): Apreciando la importancia que tiene el realizar primero el proyecto de placas de plazoleta e invita a los señores asambleístas a calmarse, porque ya se tomó la decisión del proyecto que se va a ejecutar, por otra parte la señora administradora había enviado un correo invitando que si alguien quería o tenía algún proponente para realizar este tipo de proyecto y creo que nadie dijo nada sobre el tema y ella también envió la encuesta preguntado de qué forma queríamos que se realizara la asamblea, por lo tanto no creo que sea el momento para discutir cosas que se ya se habían informado.

Pide la palabra la señora Margarita Quijano del (Apto. 203): Haciendo una apreciación al señor Armando Moreno y agradeciendo a la señora administradora por la buena gestión administrativa que ha venido realizando y aclara que la administración si envió todas las comunicaciones muy claras sobre la forma en que se iba a realizar la reunión y opina que no es el momento para hacer ciertas críticas.

Pregunta o propone la posibilidad que tenga el edificio para hacer un préstamo con una entidad financiera y poder realizar las dos obras.

Pide la palabra la señora Elizabeth Verdugo del (Apto. 602) Pide disculpas, si tal vez ella no se ha dado a entender con la propuesta que realiza, la cual es recaudar el dinero para las dos obras, pero durante lo que falta del año.

El señor Armando le explica, que los señores proponentes no sostienen el valor de la propuesta actual para el año entrante debido al costo de los materiales. Por tal motivo la propuesta no es viable.

Pide la palabra la señora administradora, y aclara que los proponentes dan un plazo o validez de la oferta de 60 días y los valores en las propuestas no son sostenibles hasta el año entrante.

El señor Armando Moreno, aclara que no tuvo la intención de presidir la asamblea, lo hizo porque la señora Cecilia lo postuló y al ver que nadie más se postuló muy amablemente aceptó el cargo.

Pero en ningún momento su intención fue distorsionar los temas de la asamblea.

Pide la palabra la señora Elizabeth Verdugo del (Apto. 602) Propone ahorrar el dinero para las dos obras, en lo que resta del año.

Pide la palabra la señora Adriana Patricia Calle del (Apto. 701) Señor Armando, nadie ha desconocido la situación del edificio, pero el dinero no se puede recaudar de un día para otro.

Y me parece que ha intervenido más usted en esta reunión que la señora administradora.

Y sobre las obras, se debe tener en cuenta el tiempo, cuando hay tiempo de lluvia las obras deben parar y por ende la obra no podría durar el tiempo que estiman los proponentes.

El señor Armando responde, que en ningún momento le ha faltado el respeto a nadie.

Irrespetuosas han sido las personas, que han venido a decir que la fachada se está cayendo por culpa de administraciones anteriores o por culpa de los consejos anteriores, eso sí, es irrespetuoso e injusto.

Todos los materiales que utilizó la constructora, nadie puede decir en estos momentos que fueron de mala o buena calidad porque nadie estuvo allí de auditor.

Y todas las cosas cumplen un ciclo y estos mantenimientos ya cumplieron un tiempo para intervenirlos. Se dan 30 segundos más para las personas que desean intervenir pidan la palabra y se finaliza la reunión.

Pide la palabra Ana María Dueña (Apto. 804) Muchas gracias a la señora Ana Mery, porque ella ha sido una excelente administradora, gracias a Don Armando. Propone que se postulen otras personas al nuevo consejo

Pide la palabra el señor Juan Carlos Martínez (Apto. 803) Pregunta a la señora Administradora, si existe la posibilidad de revisar los plazos para pagar las cuotas y poderlo amortizar a 12 meses, y está de acuerdo con la propuesta de la señora Elizabeth para aumentar el plazo de recaudar el dinero.

Pide la palabra la señora Martha Ruiz (Apto. 301) Pero tal vez, tuvo inconveniente con el micrófono ya que no fue posible escucharla.

Pide la palabra la señora Yolanda López (Apto. 201) Agradece a todas las personas que han intervenido en la reunión, y quiere saber si, se puede amortizar la cuota a más meses.

La señora Administradora intento comunicarse con el Señor Albert Reyes ingeniero de la obra, para poder despejar todas esas dudas, pero no fue posible, pero aclara a los señores asambleístas, que se debe firmar un contrato donde se estipulan unos plazos que se deben cumplir, para después no entrar a pagar penalidades en caso de incumplimiento. Ella se compromete a hablar con el ingeniero, para saber si él acepta la propuesta de ampliar el plazo del pago.

El señor Armando Moreno recuerda, que el señor contratista no está pidiendo un anticipo y es algo de tener en cuenta.

Pide la palabra el señor Juan Carlos Martínezconsejo (Apto. 803) Solicita la grabación de la reunión.

La señora administradora, hace la propuesta de hacer una reunión extraordinaria para tocar solo el tema de la cuota extraordinaria.

El señor Armando Moreno, propone formular una pregunta para votar por la forma de recaudar el dinero de la obra.

Pide la palabra la señora Adriana (Apto.701). Solicita al señor Armando que agilice un poco más, para que la reunión no se vuelva tan extensa.

Pide la palabra la señora Patricia Díaz del (Apto. 603) Pregunta, ¿cuánto dinero se ha recaudado hasta el mes de septiembre? Para no esperar hasta el otro año y poder iniciar la obra.

Se somete, a votación ¿Aprueban realizar el recaudo de las cuotas extraordinarias para los arreglos de placas y fachadas?

A. Recaudo propuesto por administración abril-septiembre (solo ejecución placas)	52.46%
B. Recaudo sumado de la totalidad de la obra fachada y plazoleta en 12 meses de acuerdo al coeficiente	44.21 %
C. Abstención de votar:	3.33%

**Verificación del quorum 81% de participación.**

**Queda aprobado recaudar el dinero, para la obra de placas de plazoleta en un plazo de 6 meses de abril a septiembre.**

### **11. Elección Miembros del Consejo de Administración**

Toma la palabra el señor presidente de la asamblea y solicita que se postulen las personas que deseen pertenecer al Consejo de administración.

Se postulan las siguientes personas:

- María Eugenia Cortes            Apto 104
- Vivianne Castañeda            Apto 202
- Martha Ruiz                      Apto 301
- Blanca Cecilia Rodríguez      Apto 404
- Elizabeth Verdugo Rozo        Apto 602

Se somete a votación la conformación del Consejo de administración por las personas postuladas anteriormente, presentando el siguiente resultado:

A. Si:	100.00%
B. No:	0.0%

Por lo tanto, queda elegido el consejo de administración y se da continuidad al orden del día.

## 12. Elección del Comité de Convivencia

Continúa el señor presidente de la Asamblea y extiende la invitación a todos copropietarios para que hagan parte del Comité de Convivencia.

Se postula para el comité de convivencia la siguiente persona:

- Armando Peña            Apto 1003

Se pone a consideración de la Asamblea la postulación de esta persona para conformar el Comité de Convivencia, presentándose el siguiente resultado:

A. Si:	100.00%
B. No:	0.00%

Por lo tanto, queda elegido el comité de convivencia.

Se considera importante la conformación de un Comité de Obra para el seguimiento de la obra aprobada. Se postulan para el comité de obras las siguientes personas:

- Martha Ruiz            Apto 301
- Armando Moreno      Apto 1001

Se pone a consideración de la Asamblea la postulación de esta persona para conformar el Comité de obra, presentándose el siguiente resultado:

A. Si:	100.00%
B. No:	0.00%

Por lo tanto, queda elegido el comité de obras.

Se pone a consideración de la Asamblea la ratificación, que el aumento de la cuota de administración para el 01 de enero del año 2023 sea con el SMMLV, presentándose el siguiente resultado:

A. Si:	94.68%
B. No:	5.32%

Por lo tanto, queda ratificado y aprobado hacer el aumento con el incremento del SMMLV en las cuotas de administración para el 01 de enero del año 2023.

**13. Clausura de la reunión**

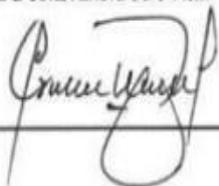
Toma la palabra el señor presidente de la Asamblea señor Armando Moreno y deja constancia que, una vez agotados todos los temas del orden del día, se puede dar por terminada la asamblea general y procede a realizar su cierre.

Pide la palabra el señor Ricardo Barro, para dar sus agradecimientos a todas las personas que participaron en la reunión.

En la ciudad de Bogotá, siendo las 3:46 minutos de la tarde del 19 de marzo del año 2022 se da por finalizada la Asamblea General ordinaria del EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE, P.H.

Se procede a realizar la verificación del quórum presentando un total de 64,19% de asistencia al finalizar la reunión.

Para constancia se firma:



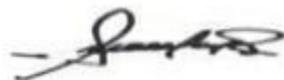
---

ARMANDO MORENO  
PRESIDENTE DE LA  
ASAMBLEA



---

ANA MERY REY  
REPRESENTANTE LEGAL



---

ANA MERY REY A. SECRETARIA

*Handwritten signature*

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE**  
Asistentes de la Asamblea ordinaria virtual en primera convocatoria  
del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Nombres	Dirección	Calidad Asistencia	Coefficiente	Origen
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	401	PRESENTE	2.87	Web
MARTHA ELIZABETH RUIZ FLOREZ	301	PRESENTE	2.87	Web
ADRIAN GOMEZ PRADA	802	PRESENTE	2.87	Web
ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	1003	PODERDANTE	2.58	Asistente
ALEJANDRA MATEUS ROZO	1004	PRESENTE	2.57	Web
ANA MARIA DUEÑAS MARTINEZ	804	PRESENTE	2.57	Web
ANA TERESA DE JESUS MORA VELASCO	704	PRESENTE	2.57	Web
ANGELMIRO BARBOSA AGUDELO	502	PRESENTE	2.87	Web
ARMANDO MORENO GONZALEZ	1001	PRESENTE	2.88	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	602	PRESENTE	2.87	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	404	PRESENTE	2.57	Web
BLANCA LUCIA CORTES DE GARZON	501	PRESENTE	2.87	Web
DANIEL CAMILO PARDO FIGUEROA	904	APODERADO	2.57	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	601	PRESENTE	2.87	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	604	PRESENTE	2.57	Web
IRGO SAS	302	PRESENTE	2.87	Web
JORGE ENRIQUE PRIETO CARDOZO	902	PRESENTE	2.87	Web
JORGE ENRIQUE SANCHEZ PEDRAZA	603	PRESENTE	2.57	Web

Nombres	Dirección	Calidad Asistencia	Coficiente	Origen
LEIDY MARCELA GUEVARA COLLAZOS	101	PRESENTE	1.17	Web
LUCILA RUIZ GOMEZ	102	PRESENTE	1.17	Web
LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	1002	PODERDANTE	2.88	Web
MARGARITA QUIJANO GUERRA	203	PRESENTE	2.57	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	503	PRESENTE	2.57	Web
MARIA EUGENIA CORTES	104	PRESENTE	1.14	Web
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	303	PRESENTE	2.57	Web
MARIA MERCEDES GALLEGO MADRID	901	PRESENTE	2.87	Web
MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ DE CALLE	701	PRESENTE	2.87	Web
MARLEN TERESA QUIMBAYO POLANIA	801	PRESENTE	2.87	Web
MARLEN YOLANDA LOPEZ WILCHES	201	PRESENTE	2.87	Web
MARLENY SALCEDO DE JIMENEZ	403	PODERDANTE	2.57	Web
MARTHA LILIANA ROMERO	103	PRESENTE	1.14	Web
MERY MARY MALAGON PAEZ	402	PRESENTE	2.87	Web
NUBIA ESTHER RIVERA DE VARGAS	703	PRESENTE	2.57	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	504	PRESENTE	2.57	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	702	APODERADO	2.87	Asistente
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	202	APODERADO	2.87	Web
YEIN PATRICIA DAZA GUERRA	803	PRESENTE	2.57	Web

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE  
Ausentes de la Asamblea ordinaria virtual en primera convocatoria  
del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Nombres	Dirección	Calidad Asistencia	Coefficiente
ALBA LUZ QUIROGA RINCON	903	AUSENTE	2.57
GLADYS SIERRA PEREZ	304	AUSENTE	2.57



**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE**  
Poderes de la Asamblea ordinaria virtual en primera convocatoria  
del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Apoderado	Dirección	Poderdante	Dirección
DANIEL CAMILO PARDO FIGUEROA	904	MARLENY SALCEDO DE JIMENEZ	403
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	202	LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	1002
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	702	ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	1003

*[Handwritten signature]*

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE**  
Preguntas de la Asamblea ordinaria virtual en primera convocatoria  
del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Item	Contenido Pregunta	Tipo	Motivo Cierre
1	SEÑORES PROPIETARIOS RATIFICA LA ASAMBLEA QUE EL AUMENTO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN SEA CON EL AUMENTO DEL SMMLV A PARTIR DEL 1 ENERO DEL 2023	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
2	¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN A LAS SIGUIENTES PERSONAS COMO MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: ARMANDO PEÑA 1003?	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
3	APRUEBA EL COMITÉ DE OBRA CONFORMADO POR: ARMANDO MORENO 1001 Y MARTHA RUIZ 301	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
4	¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN A LAS SIGUIENTES PERSONAS COMO MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: CECILIA RODRIGUEZ 404, MARTHA RUIZ 301, VIVIANNE CASTAÑEDA V 202, MARIA EUGENIA CORTES 104 Y ELIZABETH VERDUGO ROZO 602	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
5	APRUEBA REALIZAR EL RECAUDO DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS PARA LOS ARREGLOS DE PLACA Y FACHADA:	SIMPLE O.M.	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
6	SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN CUOTA EXTRAORDINARIA PARA EL MANTENIMIENTO DE:	SIMPLE O.M.	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
7	¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN EL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA LA VIGENCIA DE ENERO 1 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022?	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
8	¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2021?	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
9	¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN EL ORDEN DEL DÍA PARA ESTA ASAMBLEA?	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA

Item	Contenido Pregunta	Tipo	Motivo Cierre
10	¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN LAS NORMAS Y REGLAMENTO PARA PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA?	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA
11	YA DESAYUNÓ?	SIMPLE	PREGUNTA VÁLIDA Y VOTADA

*[Handwritten signature]*

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE  
Asamblea del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada  
Coef. o Indiv. Habilitado: 84.28%  
Contenido de la Pregunta:

¿¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN LAS NORMAS Y REGLAMENTO PARA PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA?  
?

Opción	Coef. o Indiv.	Votos	Infografía
SI	78.54	31	93.19%
NO	0.00	0	0.00%
ABSTENCIÓN	5.74	2	6.81%



Nombres	Cuota/ciento	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	2.57%	303 E. P. C. S.	sábado, 19 de marzo de 2022 8:21	SI	Web
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401	sábado, 19 de marzo de 2022 8:20	SI	Web
MERY MARY MALAGON PAEZ	2.87%	402	sábado, 19 de marzo de 2022 8:21	SI	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 8:22	SI	Web
ANGELMIRO BARBOSA AGUDELO	2.87%	502	sábado, 19 de marzo de 2022 8:22	SI	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	2.57%	503	sábado, 19 de marzo de 2022 8:21	SI	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 8:22	SI	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 8:21	SI	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 8:21	SI	Web
JORGE ENRIQUE SANCHEZ PEDRAZA	2.57%	603	sábado, 19 de marzo de 2022 8:24	SI	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	sábado, 19 de marzo de 2022 8:23	SI	Web
MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ DE CALLE	2.87%	701	sábado, 19 de marzo de 2022 8:21	SI	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 8:21	SI	Web
NUBIA ESTHER RIVERA DE VARGAS	2.57%	703	sábado, 19 de marzo de 2022 8:23	SI	Web

Nombre	Coficiente	Instituto	Fecha de Emisión	Clase	Estado
ADRIAN GÓMEZ PRADA	2.57%	ISS	abril 15 de marzo de 2022 0.20	SI	Válid
YEN PATRICIA OAZA GUERRA	2.57%	ISS	abril 15 de marzo de 2022 0.20	SI	Válid
ANA MARIA DUEÑAS MARTINEZ	2.57%	ISS	abril 15 de marzo de 2022 0.20	SI	Válid
JORGE ENRIQUE PRIETO CARDEZO	2.57%	ISS	abril 15 de marzo de 2022 0.20	SI	Válid

*[Handwritten signature]*

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE  
Asamblea del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada  
Coef. o Indiv. Habilitado: 77.70%  
Contenido de la Pregunta:

¿¿ SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN EL ORDEN DEL DÍA PARA ESTA ASAMBLEA??

Opción	Coef. o Indiv.	Votos	Infografía
SI	73.10	20	94.08%
NO	0.00	0	0.00%
ABSTENCIÓN	4.80	1	5.92%

# Votaciones Individuales

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ARMANDO MORENO GONZALEZ	2.88%	1001	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	2.88%	1002	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	2.58%	1003	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
ALEJANDRA MATEUS ROZO	2.57%	1004	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
LEIDY MARCELA GUEVARA COLLAZOS	1.17%	101	sábado, 19 de marzo de 2022 8:30	SI	Web
LUCILA RUIZ GOMEZ	1.17%	102	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
MARTHA LILIANA ROMERO	1.14%	103	sábado, 19 de marzo de 2022 8:30	SI	Web
MARIA EUGENIA CORTES	1.14%	104	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
MARLEN YOLANDA LOPEZ WILCHES	2.87%	201	sábado, 19 de marzo de 2022 8:30	SI	Web
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	2.87%	202	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
MARGARITA QUIJANO GUERRA	2.57%	203	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
MARTHA ELIZABETH RUIZ FLOREZ	2.87%	301	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
IRGO SAS	2.87%	302	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web

Nombres	Cuotiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	2.57%	303 E. P. C. S.	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web <i>Web</i>
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
MERY MARY MALAGON PAEZ	2.87%	402	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
ANGELMIRO BARBOSA AGUDELO	2.87%	502	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	2.57%	503	sábado, 19 de marzo de 2022 8:30	SI	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 8:30	SI	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
JORGE ENRIQUE SANCHEZ PEDRAZA	2.57%	603	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ DE CALLE	2.87%	701	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
NUBIA ESTHER RIVERA DE VARGAS	2.57%	703	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ADRIAN GOMEZ PRADA	2.87%	802	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web
ANA MARIA DUEÑAS MARTINEZ	2.57%	804	sábado, 19 de marzo de 2022 8:29	SI	Web

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE  
Asamblea del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada  
Coef. o Indiv. Habilitado: 86.55%  
Contenido de la Pregunta:

¿¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN LOS ESTADOS FINANCIEROS A  
DICIEMBRE 31 DE 2021??

Opción	Coef. o Indiv.	Votos	Infografía
SI	81.11	32	93.71%
NO	0.00	0	0.00%
ABSTENCIÓN	5.44	2	6.29%

## Votaciones Individuales

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ARMANDO MORENO GONZALEZ	2.88%	1001	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	2.88%	1002	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	2.58%	1003	sábado, 19 de marzo de 2022 9:51	SI	Web
ALEJANDRA MATEUS ROZO	2.57%	1004	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
LEIDY MARCELA GUEVARA COLLAZOS	1.17%	101	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
LUCILA RUIZ GOMEZ	1.17%	102	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
MARTHA LILIANA ROMERO	1.14%	103	sábado, 19 de marzo de 2022 9:51	SI	Web
MARIA EUGENIA CORTES	1.14%	104	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
MARLEN YOLANDA LOPEZ WILCHES	2.87%	201	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	2.87%	202	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
MARGARITA QUIJANO GUERRA	2.57%	203	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
MARTHA ELIZABETH RUIZ FLOREZ	2.87%	301	sábado, 19 de marzo de 2022 9:51	SI	Web
IRGO SAS	2.87%	302	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Or.g.e.n.
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401 E. P. C. S.	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web <i>g.m.c.</i>
MERY MARY MALAGON PAEZ	2.87%	402	sábado, 19 de marzo de 2022 9:51	SI	Web
MARLENY SALCEDO DE JIMENEZ	2.57%	403	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
ANGELMIRO BARBOSA AGUDELO	2.87%	502	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	2.57%	503	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
JORGE ENRIQUE SANCHEZ PEDRAZA	2.57%	603	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ DE CALLE	2.87%	701	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 9:51	SI	Web
NUBIA ESTHER RIVERA DE VARGAS	2.57%	703	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ADRIAN GOMEZ PRADA	2.87%	802	sábado, 19 de marzo de 2022 9:51	SI	Web
YEIÑ PATRICIA DAZA GUERRA	2.57%	803	sábado, 19 de marzo de 2022 9:51	SI	Web
ANA MARIA DUEÑAS MARTINEZ	2.57%	804	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
MARIA MERCEDES GALLEGO MADRID	2.87%	901	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web
DANIEL CAMILO PARDO FIGUEROA	2.57%	904	sábado, 19 de marzo de 2022 9:50	SI	Web

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE  
Asamblea del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada  
Coef. o Indiv. Habilitado: 86.55%  
Contenido de la Pregunta:

¿¿ SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN EL PROYECTO DE PRESUPUESTO DE INGRESOS Y GASTOS PARA LA VIGENCIA DE ENERO 1 AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022??

Opción	Coef. o Indiv.	Votos	Infografía
SI	83.68	33	96.68%
NO	0.00	0	0.00%
ABSTENCIÓN	2.87	1	3.32%

## Votaciones Individuales

Nombres	Coefficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ARMANDO MORENO GONZALEZ	2.88%	1001	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	2.88%	1002	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	2.58%	1003	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
ALEJANDRA MATEUS ROZO	2.57%	1004	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
LEIDY MARCELA GUEVARA COLLAZOS	1.17%	101	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
LUCILA RUIZ GOMEZ	1.17%	102	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
MARTHA LILIANA ROMERO	1.14%	103	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
MARIA EUGENIA CORTES	1.14%	104	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
MARLEN YOLANDA LOPEZ WILCHES	2.87%	201	sábado, 19 de marzo de 2022 10:11	SI	Web
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	2.87%	202	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
MARGARITA QUIJANO GUERRA	2.57%	203	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
MARTHA ELIZABETH RUIZ FLOREZ	2.87%	301	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
IRGO SAS	2.87%	302	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web

Nombres	Coefficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	2.57%	303 E. P. C. S.	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
MARLENY SALCEDO DE JIMENEZ	2.57%	403	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
ANGELMIRO BARBOSA AGUDELO	2.87%	502	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	2.57%	503	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 10:10	SI	Web
JORGE ENRIQUE SANCHEZ PEDRAZA	2.57%	603	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web
MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ DE CALLE	2.87%	701	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 10:08	SI	Web
NUBIA ESTHER RIVERA DE VARGAS	2.57%	703	sábado, 19 de marzo de 2022 10:09	SI	Web

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE  
Asamblea del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada  
Coef. o Indiv. Habilitado: 86.55%  
Contenido de la Pregunta:

¿SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN CUOTA EXTRAORDINARIA PARA EL MANTENIMIENTO DE:?

Opción	Coef. o Indiv.	Votos	Infografía
PLACAS DE PLAZOLETA	34.67	14	40.06%
FACHADAS Y PLACAS DE PARQUEADERO	25.78	10	29.79%
FACHADA	26.10	10	30.16%

Nombres	Cociente	Turno	Fecha/Hora	Oración	Origen
IRGO SAS	2.87%	302	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	FACHADAS Y PLACAS DE PARQUEADERO	Web
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	2.57%	303	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	FACHADAS Y PLACAS DE PARQUEADERO	Web
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	FACHADA	Web
MERY MARY MALAGON PAEZ	2.87%	402	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	PLACAS DE PLAZOLETA	Web
MARLENY SALCEDO DE JIMENEZ	2.57%	403	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	PLACAS DE PLAZOLETA	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	FACHADAS Y PLACAS DE PARQUEADERO	Web
ANGELMIRO BARBOSA AGUDELO	2.87%	502	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	FACHADA	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	2.57%	503	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	PLACAS DE PLAZOLETA	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 13:00	PLACAS DE PLAZOLETA	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	FACHADAS Y PLACAS DE PARQUEADERO	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	FACHADAS Y PLACAS DE PARQUEADERO	Web
JORGE ENRIQUE SANCHEZ PEDRAZA	2.57%	603	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	PLACAS DE PLAZOLETA	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	PLACAS DE PLAZOLETA	Web

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ DE CALLE	2.87%	701	sábado, 19 de marzo de 2022 13:00	FACHADA	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	PLACAS DE PLAZOLETA	Web
NUBIA ESTHER RIVERA DE VARGAS	2.57%	703	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	FACHADA	Web
ANA TERESA DE JESUS MORA VELASCO	2.57%	704	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	FACHADA	Web
MARLEN TERESA QUIMBAYO POLANIA	2.87%	801	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	FACHADA	Web
YEIN PATRICIA DAZA GUERRA	2.57%	803	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	FACHADA	Web
MARIA MERCEDES GALLEGO MADRID	2.87%	901	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	PLACAS DE PLAZOLETA	Web
JORGE ENRIQUE PRIETO CARDOZO	2.87%	902	sábado, 19 de marzo de 2022 12:59	FACHADA	Web
DANIEL CAMILO PARDO FIGUEROA	2.57%	904	sábado, 19 de marzo de 2022 12:58	PLACAS DE PLAZOLETA	Web

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE**  
Asamblea del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 86.25%

Contenido de la Pregunta:

**¿APRUEBA REALIZAR EL RECAUDO DE LAS CUOTAS EXTRAORDINARIAS PARA LOS ARREGLOS DE PLACA Y FACHADA?:**

Opción	Coef. o Indiv.	Votos	Infografía
RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	45.25 18		52.46%
RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	38.13 15		44.21%
ABSTENCIÓN	2.87 1		3.33%

## Votaciones Individuales

Nombres	Coefficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ARMANDO MORENO GONZALEZ	2.88%	1001	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	2.88%	1002	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	2.58%	1003	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
ALEJANDRA MATEUS ROZO	2.57%	1004	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
LEIDY MARCELA GUEVARA COLLAZOS	1.17%	101	sábado, 19 de marzo de 2022 14:34	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
LUCILA RUIZ GOMEZ	1.17%	102	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
MARTHA LILIANA ROMERO	1.14%	103	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web

Nombres	Coefficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
MARIA EUGENIA CORTES	1.14%	104	sábado, 19 de marzo de 2022 14:35	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
MARLEN YOLANDA LOPEZ WILCHES	2.87%	201	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	2.87%	202	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
MARGARITA QUIJANO GUERRA	2.57%	203	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
MARTHA ELIZABETH RUIZ FLOREZ	2.87%	301	sábado, 19 de marzo de 2022 14:34	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
IRGO SAS	2.87%	302	sábado, 19 de marzo de 2022 14:38	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	2.57%	303	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401	sábado, 19 de marzo de 2022 14:34	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
MERY MARY MALAGON PAEZ	2.87%	402	sábado, 19 de marzo de 2022 14:38	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
MARLENY SALCEDO DE JIMENEZ	2.57%	403	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	2.57%	503	sábado, 19 de marzo de 2022 14:38	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
JORGE ENRIQUE SANCHEZ PEDRAZA	2.57%	603	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opcción	Origen
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	E. P. C. Sábado, 19 de marzo de 2022 14:35	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ DE CALLE	2.87%	701	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
NUBIA ESTHER RIVERA DE VARGAS	2.57%	703	sábado, 19 de marzo de 2022 14:34	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
ANA TERESA DE JESUS MORA VELASCO	2.57%	704	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
MARLEN TERESA QUIMBAYO POLANIA	2.87%	801	sábado, 19 de marzo de 2022 14:35	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web
YEIN PATRICIA DAZA GUERRA	2.57%	803	sábado, 19 de marzo de 2022 14:34	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
ANA MARIA DUEÑAS MARTINEZ	2.57%	804	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web

*Handwritten signature*  
Web

Nombres	Coeficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
JORGE ENRIQUE PRIETO CARDOZO	2.87%	902	sábado, 19 de marzo de 2022 14:34	RECAUDO SUMADO DE LA TOTALIDAD DE LA OBRA FACHADA Y PLAZOLETA EN 12 MESES DE ACUERDO AL COEFICIENTE	Web
DANIEL CAMILO PARDO FIGUEROA	2.57%	904	sábado, 19 de marzo de 2022 14:33	RECAUDO PROPUESTO POR ADMINISTRACIÓN ABRIL-SEPTIEMBRE (SOLO EJECUCIÓN DE PLACAS)	Web

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE**  
Asamblea del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 58.21%

Contenido de la Pregunta:

¿¿ SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN A LAS SIGUIENTES PERSONAS COMO MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: CECILIA RODRIGUEZ 404, MARTHA RUIZ 301, VIVIANNE CASTAÑEDA V 202, MARIA EUGENIA CORTES 104 Y ELIZABETH VERDUGO ROZO 602?

Opción	Coef. o Indiv.	Votos	Infografía
SI	58.21	23	100.00%
NO	0.00	0	0.00%

## Votaciones Individuales

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ARMANDO MORENO GONZALEZ	2.88%	1001	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	2.88%	1002	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	2.58%	1003	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
ALEJANDRA MATEUS ROZO	2.57%	1004	sábado, 19 de marzo de 2022 15:07	SI	Web
LEIDY MARCELA GUEVARA COLLAZOS	1.17%	101	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
LUCILA RUIZ GOMEZ	1.17%	102	sábado, 19 de marzo de 2022 15:07	SI	Web
MARIA EUGENIA CORTES	1.14%	104	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
MARLEN YOLANDA LOPEZ WILCHES	2.87%	201	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	2.87%	202	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
MARGARITA QUIJANO GUERRA	2.57%	203	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
MARTHA ELIZABETH RUIZ FLOREZ	2.87%	301	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	2.57%	303	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
MERY MARY MALAGON PAEZ	2.87%	402 E. P. C. S.	sábado, 19 de marzo de 2022 15:09	SI	Web <i>[Handwritten signature]</i>
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	2.57%	503	sábado, 19 de marzo de 2022 15:09	SI	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
JORGE ENRIQUE SANCHEZ PEDRAZA	2.57%	603	sábado, 19 de marzo de 2022 15:07	SI	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web
JORGE ENRIQUE PRIETO CARDOZO	2.87%	902	sábado, 19 de marzo de 2022 15:08	SI	Web



EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE  
Asamblea del sábado, 19 de marzo de 2022 8:00.

Estado de la pregunta: Válida y Votada

Coef. o Indiv. Habilitado: 62.22%

Contenido de la Pregunta:

¿¿ SEÑORES PROPIETARIOS, APRUEBAN A LAS SIGUIENTES PERSONAS COMO MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: ARMANDO PEÑA 1003? ?

Opción	Coef. o Indiv.	Votos	Infografía
SI	62.22	25	100.00%
NO	0.00	0	0.00%

Edificio Parque Central Salitre  
Votaciones Individuales  
E. P. C. S.

EB CAMARA  
DE COMERCIO DE BOGOTÁ

Nº 460

*[Handwritten signature]*

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ARMANDO MORENO GONZALEZ	2.88%	1001	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	2.88%	1002	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	2.58%	1003	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
ALEJANDRA MATEUS ROZO	2.57%	1004	sábado, 19 de marzo de 2022 15:32	SI	Web
LEIDY MARCELA GUEVARA COLLAZOS	1.17%	101	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
LUCILA RUIZ GOMEZ	1.17%	102	sábado, 19 de marzo de 2022 15:32	SI	Web
MARTHA LILIANA ROMERO	1.14%	103	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
MARIA EUGENIA CORTES	1.14%	104	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
MARLEN YOLANDA LOPEZ WILCHES	2.87%	201	sábado, 19 de marzo de 2022 15:32	SI	Web
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	2.87%	202	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
MARGARITA QUIJANO GUERRA	2.57%	203	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
MARTHA ELIZABETH RUIZ FLOREZ	2.87%	301	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
IRGO SAS	2.87%	302	sábado, 19 de marzo de 2022 15:34	SI	Web

Página 2 de 3

Informe realizado desde la Plataforma GoPHU  
Desarrollado por Higgo Developments SAS

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	2.57%	303	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401	sábado, 19 de marzo de 2022 15:32	SI	Web
MERY MARY MALAGON PAEZ	2.87%	402	sábado, 19 de marzo de 2022 15:32	SI	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
MARIA CONSTANZA AMBROSIO DE REY	2.57%	503	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 15:32	SI	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	sábado, 19 de marzo de 2022 15:34	SI	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web
ANA TERESA DE JESUS MORA VELASCO	2.57%	704	sábado, 19 de marzo de 2022 15:32	SI	Web
JORGE ENRIQUE PRIETO CARDOZO	2.87%	902	sábado, 19 de marzo de 2022 15:33	SI	Web

*[Handwritten signature]*

### EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE

Fecha cierre: sábado, 19 de marzo de 2022 15:40

Estado de la pregunta: Válida y Votada

#### Texto de la pregunta

SEÑORES PROPIETARIOS RATIFICA LA ASAMBLEA QUE EL AUMENTO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN SEA CON EL AUMENTO DEL SIMMLV A PARTIR DEL 1 ENERO DEL 2023

Coef. o Indiv. Habilitado 53.91%

Asistentes 22

OPCIÓN S. E. I. P. NO

OPCIÓN	Coef. o Indiv.	Votos	Total	Infografía
S.	51.04%	21	94.68%	
E. I. P.	2.87%	1	5.32%	

Nombres	Coficiente	Inmueble	Fecha/Hora	Opción	Origen
ARMANDO MORENO GONZALEZ	2.88%	1001	sábado, 19 de marzo de 2022 15:40	SI	Web
LUIS FERNANDO PINILLA SOTOMONTE	2.88%	1002	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
ALBA ENRIQUETA PEÑA BERNAL	2.58%	1003	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
ALEJANDRA MATEUS ROZO	2.57%	1004	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
LEIDY MARCELA GUEVARA COLLAZOS	1.17%	101	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
LUCILA RUIZ GOMEZ	1.17%	102	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
MARTHA LILIANA ROMERO	1.14%	103	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
MARIA EUGENIA CORTES	1.14%	104	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
VIVIANNE CASTAÑEDA VANEGAS	2.87%	202	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
MARGARITA QUIJANO GUERRA	2.57%	203	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
MARTHA ELIZABETH RUIZ FLOREZ	2.87%	301	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
IRGO SAS	2.87%	302	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
MARIA JULIA RIVEROS DE VELASQUEZ	2.57%	303	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
LUZ EMILIA RINCON RIVERA	2.87%	401	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
BLANCA CECILIA RODRIGUEZ DE RICO	2.57%	404	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
RICARDO DE JESUS BARROS SANCHEZ	2.57%	504	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
DEPOSITO GIRARDOT SUCESORES S.A.S	2.87%	601	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
BERTILDA ROZO SUAREZ	2.87%	602	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
HENRY DUARTE CASTILLO	2.57%	604	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
VIVIANA ANDREA RICO PEÑA	2.87%	702	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
ANA TERESA DE JESUS MORA VELASCO	2.57%	704	sábado, 19 de marzo de 2022 15:39	SI	Web
JORGE ENRIQUE PRIETO CARDOZO	2.87%	902	sábado, 19 de marzo de 2022 15:40	NO	Web

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE, P.H.**  
**NIT. 830.061.675-3**  
**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE UNIDADES PRIVADAS**  
**ACTA 042**

FECHA: Bogotá, 5 de junio de 2022  
HORA: Inicio: 8:13 a.m. Finalización: 1:12 p.m.  
LUGAR: Salón Social del Edificio Parque Central Salitre

Bogotá, 31 de mayo de 2022

Señores  
NOMBRE PROPIETARIOS  
Edificio Parque Central Salitre, P.H.  
Ciudad

**ASUNTO: CONVOCATORIA REUNION DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS. MODALIDAD PRESENCIAL.**

Apreciados señores,

Como administradora del Edificio Parque Central Salitre, P.H. con Nit. 830.061.675-3, plenamente facultada por el artículo 50 y 51 de la Ley 675 de 2001 y en cumplimiento del inciso segundo del artículo 39, artículo 45 quórum mayorías simples y 46 quórum de mayorías calificadas de la Ley 675 de 2001, la resolución número 666 de abril 28 de 2022 del Ministerio de Salud. Por motivos imprevistos o urgentes, me permito convocar a reunión de ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS – MODALIDAD PRESENCIAL que se llevará a cabo el DOMINGO 5 DE JUNIO DE 2022 A LAS 8:00 A.M. EN EL SALON SOCIAL DEL EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE, P.H. CALLE 22B No. 57-17 BOGOTA.

De no conformarse el quórum exigido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, esto es, no menos del 51% de los coeficientes de la copropiedad, la segunda convocatoria a la Asamblea extraordinaria se llevará a cabo en forma presencial el día miércoles 8 de junio de 2022, a la hora que determine la Asamblea, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, tal como se establece el artículo 41 de la Ley 675 de 2001 y en artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los Copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, de conformidad con lo señalado en el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001.

El orden del día que se propuso para la reunión fue la siguiente:

- 1) Instalación y registro de asistentes. (De 7:00 a.m. a 8:00 a.m.).
- 2) Control de asistencia y verificación del quórum.
- 3) Elección y nombramiento presidente y secretario (a) de Asamblea.
- 4) Aprobación normas de participación y Reglamento de la Asamblea. (documento adjunto).
- 5) Lectura y aprobación del orden de día.
- 6) Elección y nombramiento Comisión Verificadora de la redacción del texto del Acta de Asamblea.
- 7) Ratificación del plazo acordado de 6 meses (De abril a septiembre de 2022) en la asamblea ordinaria para el recaudo de la cuota extraordinaria para mantenimiento de placas de plataforma.
- 8) Aprobación para utilizar fondo de imprevistos para cubrir costos judiciales de la demanda en curso en contra de la copropiedad.
- 9) Aprobación para utilizar parte del fondo de imprevistos para cubrir gastos de daño de tanques HIDROFLOW con membrana para el sistema de motobombas.
- 10) Clausura de la reunión

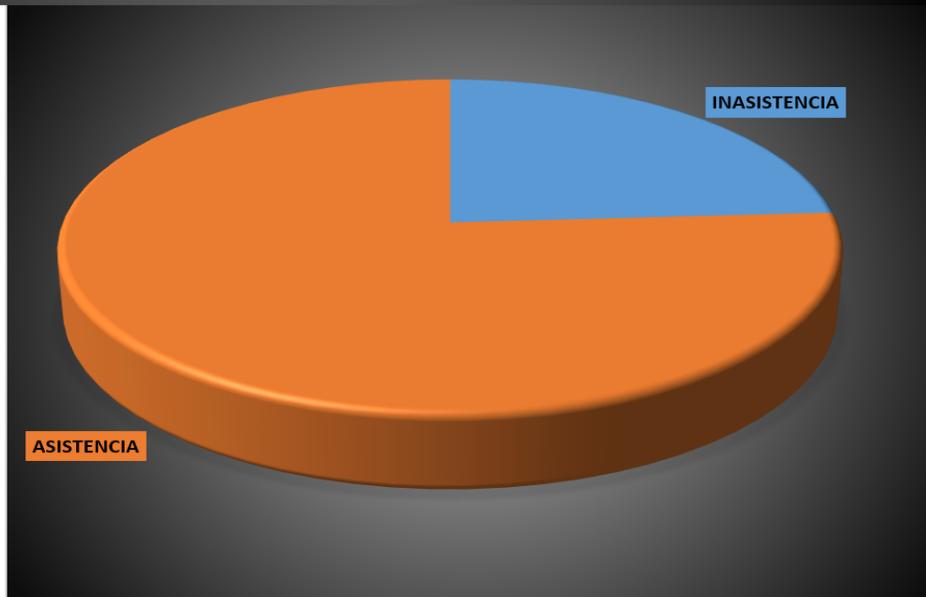
**DESARROLLO:**

**1) INSTALACIÓN Y REGISTRO DE ASISTENTES. (DE 7:00 A.M. A las 8:00 A.M.).**

Siendo las 8:13 a.m. del día 5 de junio del año dos mil veintidós (2022) de inicia la Asamblea General Extraordinaria del Edificio Parque Central Salitre P.H. con un quórum del **76,00%** suficiente para deliberar y decidir durante la asamblea.

**CONJUNTO RESIDENCIAL  
VERIFICACIÓN DEL QUORUM POR COEFICIENTE**

<b>ASISTENTE %</b>
<b>76%</b>
<b>INASISTENTE %</b>
<b>24%</b>
<b>PREDIOS PRESENTES</b>
<b>30</b>
<b>PREDIOS INASISTENTES</b>
<b>9</b>
<b>TOTAL PREDIOS</b>
<b>39</b>



**2) CONTROL DE ASISTENCIA Y VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.**

**SE PRESENTA EL QUÓRUM DEL 76% Y SE PROCEDE CON EL LLAMADO A LISTA AL MOMENTO DE INICIAR LA ASAMBLEA.**

El registro continuó abierto durante el resto de la asamblea. Lo que permitió que más asambleístas se pudieran registrar).

Apto	Observaciones
101	Asistió
102	Asistió
103	Asistió
104	Asistió
201	Poder a Giovanni Alexander López
202	Asistió
203	Asistió
301	Asistió
302	Asistió
303	Poder a Priscila Olarte. Apto. 1002.
304	No registra ingreso
401	Asistió
402	Asistió
403	Poder a Walter Rey. Apto. 503.
404	Asistió
501	Asistió
502	Asistió
503	Asistió
504	Poder a Gina Moreno. Apto. 1001
601	Poder a Javier Bernal Vizcaino
602	Asistió
603	Poder a Margarita Quijano. Apto. 203.
604	Poder a Ana Cecilia Bolaños
701	Poder a Adriana Calle. Apto. 701.
702	Asistió
703	Asistió

704	Asistió
801	Asistió
802	Asistió
803	Asistió
804	Poder a Margarita Quijano. Apto. 203.
901	No registra ingreso
902	Asistió
903	Poder a Margarita Cortes.
904	No registra ingreso
1001	Asistió
1002	Asistió
1003	Asistió
1004	Asistió

**Invitados:** Mauricio Sosa, contador  
Ana Mery Rey A., administradora

### **3) ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO PRESIDENTE Y SECRETARIO (A) DE LA ASAMBLEA.**

**POSTULADOS:** Priscila Olarte Palomino (Apto. 1002), presidente  
Ana Mery Rey (Administradora), secretaria

La Asamblea General aprobó por UNANIMIDAD a las personas postuladas.

#### **INTERVENCIONES:**

**Administradora.** Informó al presidente de la asamblea que la propietaria del apartamento 701 entregó un poder otorgando representación a dos personas. La administración solicitó a la presidente de la asamblea que decida que hacer frente a esta situación y dar una respuesta a los apoderados. Se les respondió a dichas personas que solo una persona podría participar con voz y voto con este poder. Esto significa que las dos personas pueden estar presentes en la asamblea, pero solo uno de estos poderdantes puede participar con voz y voto. **(adjunto poder).**

**Presidente. (Priscila Olarte).** Confirmó que la señora Adriana Calle quedó con la vocería y el voto del apartamento 701 que apoderó. La otra persona podía estar en la reunión, pero no podía intervenir en la misma.

### **4) APROBACIÓN NORMAS DE PARTICIPACIÓN Y REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA. (Documento adjunto).**

**Presidente:** (Procedió a leer el reglamento).

#### **NORMAS DE PARTICIPACIÓN Y REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS – MODALIDAD PRESENCIAL**

Con el fin de garantizar que la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Parque Central Salitre, P.H., logre sus objetivos, el cumplimiento de sus funciones, facilitar el debate y la toma de decisiones, en un marco de respeto, participación y un trato equitativo a los asistentes, se establece el siguiente reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea:

1. Participación. Los propietarios y/o delegados podrán intervenir durante la reunión de Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, cuando el presidente le otorgue la palabra y se identificará con el nombre y número de apartamento.
2. Al finalizar cada exposición, el copropietario que desee tomar la palabra levantará la mano y esperará a que el moderador de esta le otorgue la palabra, habilitando el micrófono.
3. El propietario y/o delegado que solicite la palabra será claro, conciso, concreto contando su locución con hasta dos (2) minutos de extensión y con derecho a una (1) réplica.
4. El participante solamente deberá intervenir para temas relacionados con los puntos específicos convocados para la reunión, los temas particulares se tratarán directamente con la administración.
5. En beneficio del uso del tiempo, invitamos a utilizar máximo diez (10) minutos por cada tema.
6. El uso de la palabra se hará con el debido respeto, en forma breve, correcta y comprensible sobre el tema específico que se esté tratando en el momento, evitando el lenguaje ofensivo (agravios, insultos), en caso de presentarse esta situación el presidente

llamará al orden, en caso de persistir en la falta reiterada podrá ser expulsado de la Asamblea por simple mayoría de los presentes dejándose constancia en el Acta.

7. Cumplir con lo indicado en la Ley 1581 de 2012, Ley de Protección de datos personales, en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 15 de la Constitución Política, que consagra el derecho fundamental que tienen todas las personas a la intimidad personal, familiar y a su buen nombre.

**INTERVENCIONES:**

**Vivianne Castañeda, Apto. 202.** Solicitó que los señores de Fénix encargados de la logística controlen el tiempo y fluya la asamblea y no haya demasiada demora.

**Flor Angela, Apto. 1004.** Mencionó que esta asamblea no debería estar controlada en tiempo por agentes externos. Y que el tiempo de intervención debe ser amplio para tomar decisiones con cabeza fría y cada propietario debe tomarse su tiempo. Comentó, que se puede definir un tiempo a cumplir por intervención pero que no corten la intervención la logística.

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** Indicó que en dos minutos no es lo prudente para el desarrollo de esta asamblea, se deben dar máximo cinco minutos y se utiliza lo necesario. Y se debe ser flexible con el tiempo de intervención.

**Elizabeth Verdugo, Apto. 602.** Solicitó propuesta a la Asamblea que se aprueben los dos minutos y de ser necesario se amplíe el tiempo a la persona que lo solicite.

**Vivianne Castañeda, Apto. 202.** Indicó no incluir el voto en blanco.

**Empresa Fénix.** Intervino para explicar como se va a llevar a cabo la votación, en este caso el verde A, son 2 minutos, el rojo B, 3 minutos, el azul C, 4 minutos y el naranja D, 5 minutos. Colores que se reflejan en el papel que fue entregado con el código de barras.

**Presidente (Priscila Olarte):** Intervino para someter a votación tiempo de intervención en la asamblea.

**Pregunta: ¿QUE TIEMPO DE INTERVENCIÓN APRUEBA LA ASAMBLEA??**



**SE APRUEBA LOS 2 MINUTOS POR INTERVENCIÓN CON UN 41.31% DE LA VOTACIÓN.**

**Adriana Calle (apoderado) Apto. 701.** Indicó que en el punto 7 del reglamento “7. *Cumplir con lo indicado en la Ley 1581 de 2012, Ley de Protección de datos personales, en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 15 de la Constitución Política, que consagra el derecho fundamental que tienen todas las personas a la intimidación personal, familiar y a su buen nombre*” Solicitó que se lea un documento que fue enviado por algunos propietarios antes de aprobar este reglamento.

**Vivianne Castañeda. Apto. 202.** Propuso leer la Ley 1581 de 2012 y ver en que se está haciendo mal con respecto a la Ley.

**Presidente (Priscila Olarte).** Solicitó una moción de orden y solicitó a la administradora leer el documento suministrado por los propietarios.

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** Mencionó que en concordancia a la ley de P.H. y si nos vamos a ceñir a la normativa al pie de la raya al punto y coma entonces ella quiere preguntar a la administradora y señores del Consejo, nosotros estamos de muy buena voluntad y de acuerdo con el reglamento cita que se debe citar a las asambleas con quince (15) días de antelación y ustedes la citaron con cuatro días, número 2 se hará en el lugar acostumbrado, listo en el salón social y en el horario habitual entre semana y por la noche. Hemos cedido a dos puntos que se apartaron del reglamento que son los 15 días y nunca en la historia del edificio habíamos madrugado un domingo. Además, esto no se hizo en los horarios habituales. Menciona que se debe ser más conciliador.

**Vivianne Castañeda. Apto. 202.** Hizo una intervención con relación a la anotación anterior y dio lectura a lo indicado en el reglamento con relación a la convocatoria de las asambleas. Art. 63. Reuniones de segunda convocatoria.

**Administradora.** Como complemento a la anterior intervención dio lectura: En el artículo 60 del reglamento que ustedes tienen acá interno dice: “toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible en la entrada del edificio. esta convocatoria se efectuará por el administrador con una antelación no inferior a 15 días calendario. para este efecto, no se tendrá en cuenta el día la convocatoria.” también dice “parágrafo 1 todas las convocatorias a asamblea general ordinaria y extraordinaria deberán contener en su texto una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. el aviso de la convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, la hora y el lugar de la de la reunión. el orden del día propuesto tratándose de extraordinaria, no presencial o de decisiones por escrito. y la circunstancia de estar en los balances, inventarios, presupuesto de ingresos gastos, de inversiones, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios para su examen en un lugar visible del edificio durante el tiempo que se considere necesario y suficiente a partir de la fecha de la convocatoria.” para el tema que aplica en las ordinarias y las extraordinarias es entonces. “Artículo 62 reuniones extraordinarias. la asamblea general de copropietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes” que en este caso son urgentes “del edificio así lo ameriten. por convocatoria del administrador, del consejo de administración, o el revisor fiscal si lo hubiere.” en este caso no aplica, porque el conjunto no tiene revisor fiscal “o de ningún número o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos el 20% del total de los coeficientes de la copropiedad que integran el edificio. la antelación de la convocatoria para la reunión extraordinaria podrá hacerse con un término no inferior a 3 días hábiles.” dice aquí expresamente “los demás requisitos para la citación serán los mismos indicados en el artículo anterior. expresando, además, el motivo de la reunión y los asuntos a tratar en estas reuniones, no se podrán tomar por ninguna razón decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de la convocatoria.”

**Adriana Calle (apoderado) Apto. 701.** Solicitó que se lea el documento suscrito por algunos de los copropietarios.

**Administradora.** Mencionó que hace la aclaración para que no surjan dudas de la legalidad de la asamblea. Que basado en el reglamento interno de la copropiedad, la asamblea fue convocada en los tiempos que la norma permite.

**Adriana Calle(apoderado) Apto. 701.** Indicó que se está siendo demasiado legalistas y complicando mucho, ya madrugamos ya estamos aquí, aquí decía 15 días pero ya estamos aquí, no empezamos a mal interpretar cosas el hecho es no ponernos en estas, es más le estoy pidiendo que lea un oficio que suscribimos varios vecinos porque si vamos a empezar a la interpretación de la norma, doña Ana Mery, llevamos tres meses y han bajado varios abogados de varios copropietarios a tratar de hacerle entender a usted una ley y vamos hacer una cantidad de jurisprudencia que no nos vamos a entender nunca y se nos va el tiempo, entonces considero que lo que es pertinente es hacer unos acuerdos hay un documento que hay por parte de unos vecinos que creo que nos ayudaría un poquito más si permiten leerlo.

**Administradora.** Respondió. Si soy muy legalista y desde que entre a esta copropiedad siempre me he basado en la Ley, mi carta de navegación para las administraciones es la Ley 675 de 2001 y el Reglamento interno que existe en el edificio, si hay algo que esté en contravía de esos dos documentos es mi obligación informarle a la comunidad en que se está infringiendo. No puedo dejar el manto de duda si se hacen las cosas bien o se hacen mal tengo que aclarar con un documento en mano, entonces simplemente se está aclarando en el sentido que ustedes dicen se hizo mal la convocatoria que eran 15 días hábiles, no el reglamento dice otra cosa y por eso se lee el documento para que haya claridad para todos. De leer o no leer el documento le corresponde a la señora presidente tomar la decisión si el documento que se solicita leer pertenece a los puntos de la asamblea, si da lugar al tema de discusión ya no es competencia mía sino del presidente de la asamblea.

**Presidente (Priscila Olarte).** Intervino. Si la Asamblea vota que se debe leer el documento, yo lo hago. Como hay un orden del día y esta es una asamblea específica entonces para hacer la modificación tocaría someterlo a votación.

**Elizabeth Verdugo. Apto. 602.** Solicitó una moción de aclaración, estamos votando el punto 4 frente a ese punto se hizo una observación frente al incumplimiento de la convocatoria de la asamblea, ya aclarado por la señora administradora. Hay una propuesta de leer un documento que suscribieron algunos de los vecinos que es lo que se incluiría tal vez en la aprobación del orden del día. ¿En este momento votamos por la aprobación por el reglamento de participación de la asamblea?

**Adriana Calle(apoderado) Apto. 701.** Intervino para indicar. ¿La asamblea se está grabando?

**Presidente (Priscila Olarte).** Respondió que sí, la asamblea se graba

**Adriana Calle (apoderado)Apto. 701.** Respondió, perfecto resulta que los que estamos hemos pedido las grabaciones e informaciones que corroboren eso y se nos niega a pesar de que hemos consentido que lo que se trate así como la última reunión que yo no estuve presente y estuvieron varios vecinos algunos ausentes y otros presentes acá convocaron con la señora administradora que se grabara esa reunión y dar una copia a una abogada del apartamento 803 y se pactó ese acuerdo y cuando fueron a reclamarlo la señora Ana Mery nuevamente se negó. Entonces vuelvo y digo ese tema de la grabación, me parece que entonces no grabemos.

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que la Asamblea en pleno es la máxima autoridad y lo sometemos a votación y lo que diga la asamblea eso será. Los reglamentos hay que cumplirlos.

**Adriana Calle (apoderado) Apto. 701.** Indicó que no va a seguir participando en asambleas si no le dan acceso donde haya hablado. Hasta donde yo sé toda audiencia o asamblea que yo participe el derecho es que me entreguen todas las grabaciones donde yo participé, entonces si me van a grabar yo no consiento que me graben y si se va a grabar es para que lo lea quién, la administradora y se quede con eso y no podamos corroborar lo que hablamos y no hablamos en esto. Y la única respuesta que se obtiene es, van dos veces que usted “reta” diciéndonos demande para obtenerla.

**Juan Carlos Martínez, Apto. 803.** También solicitó claridad frente al tema ya que él también es uno de los que solicitó la grabación y no se la entregaron. Argumenta que por ser partícipe de esta reunión tiene el derecho de obtener las grabaciones sin recurrir a un proceso jurídico. Aclara que si se incluye esta ley es porque se hará cumplir y se podrá solicitar las grabaciones sin ninguna restricción. La jurisprudencia son las aclaraciones que hacen a la Ley, menciona que cualquier persona puede grabar y puede utilizarlo como prueba.

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** Mencionó que este desgaste viene a raíz de una reunión realizada el martes previo a esta asamblea. En donde la Administradora solicitó la autorización de grabar dicha reunión y así se aprobó. Pero al finalizar dicha reunión negó las grabaciones a la representante del Apto. 803 y le mencionó que para poder entregar grabaciones debería traerle una orden judicial.

**Administradora.** Argumentó que, con relación a la Ley 1581 de 2012 el edificio se implementó hace dos años. Y se refiere a la protección de datos de las personas que se encuentran dentro del edificio. La labor como administradora es salvaguardar la información que se genera en el seno de las reuniones. Con respecto a los audios se ha consultado a varios juristas que las grabaciones de una asamblea en donde se pueden presentar temas de orden sensible solo se entregan mediante un mandato judicial. Y se entrega el audio al juez. Ya que no se puede entregar toda la información a cualquier persona que lo pida. Menciona que ella conoce sobre Propiedad horizontal y que sus intenciones están basadas en las responsabilidades y que puede y que no puede hacer como representante legal de la copropiedad. Los audios son un acervo probatorio que solamente serán entregados a la autoridad competente que los solicite.

**Miguel López, Apto. 201.** Acotó que si la asamblea aprueba entregar los audios a las personas que lo soliciten bajo algunos parámetros se debe cumplir y se debe hacer la entrega de estos.

**Administradora.** Indicó que con relación a lo mencionado la ley no contempla ese tipo de decisiones. Pero, si la asamblea lo decide se deja la salvedad que la administración **queda exenta de responsabilidad de lo que pueda llegar a ocurrir con esas grabaciones** y se está infringiendo la Ley 1581.

**Juan Carlos Martínez, Apto. 803.** Comentó, Si la asamblea en su principio de libertad permite otorgar las grabaciones a las personas que se presenten y sean partícipes en la asamblea del día de hoy.

**Edgar Pérez, Apto. 704.** ¿Solicitó que la administración aclare el debido proceso para solicitar los audios?

**Administradora.** Mencionó que como lo ha dicho, ha seguido una ley en donde se contradice si menciona que hay algún proceso para solicitar el audio. Entonces estos audios solo se entregan mediante una orden judicial. No hay necesidad de entablar ninguna demanda.

**Ernesto Rodríguez, Apto. 302.** Solicitó que se aclare los motivos de la citación ya que se están tratando temas ajenos a lo que citó esta asamblea.

**Margarita Quijano, Apto. 203.** Indicó, se entiende perfectamente que si existen temas delicados que tenemos que abordar y los abordamos volvemos a caer en esto, que una reunión extraordinaria porque la asamblea anterior estaba viciada, porque no nos atenemos a la norma y discutimos y si luego hay tiempo para discutir temas de algunos propietarios pues se hace, pero avancemos porque hay que tener respeto por el tiempo no solo de las personas que están acá sino de las otras personas que estamos afectando por venir a esta hora y a nuestras familias. Mi propuesta es avancemos de acuerdo con la Ley y con el tiempo que hemos discutido porque de lo contrario no salimos.

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** La señora Margarita, resulta que, para ponerla en contexto, hay dos puntos que son: ratificar la cuota y el otro el uso del fondo de imprevistos por demandas. Ese punto de ratificar la cuota lo estamos ampliando que esta relacionado con el resultado de la asamblea que da origen a la cuota, no se puede ratificar una cuota donde hubo anomalías en la aprobación de dicho contrato, adicional se tienen los argumentos para mostrar que la empresa que se está postulando no es una empresa adecuada a donde se va a poner en riesgo los aportes que son 258 millones. Queda más fácil que se traiga el dinero, lo dejen sobre la mesa y se vayan. Hay como contextualizar frente a la empresa sobre la cual fue aprobada. Nosotros tomamos firma de 10, 12 propietarios y de los cuales 10 no votaron para esa selección de ese contrato, cuando se hizo ese estudio nos dimos cuenta de que no hubo votación adecuada para una cuota que nos piden que ratifiquemos hoy.

**Presidente (Priscila Olarte).** Preguntó. ¿Señora Marlen, entonces que sugiere que hagamos?

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** Que nos escuchen y se lea el documento que está relacionado con dos puntos, como vamos a utilizar el fondo de imprevistos para demandas y para una cuota que no aprobamos.

**Mauricio Sosa (contador).** Intervino y consideró que más allá de la ley hay un documento que solicitan sea leído para poder someterse el punto cuatro del orden del día. Y con las consideraciones de dicho documento la asamblea la tenga en cuenta para las decisiones a tomar posteriormente. Ante esto, y si la asamblea lo considera como contador y ente ajeno al conjunto y con todo el respeto puedo dar lectura de dicho documento.

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que la asamblea autoriza que el documento sea leído por el contador.

**Mauricio Sosa (contador).** (Procede a leer el documento suscrito por algunos asambleístas). **(Se adjunta documento).**

**PREGUNTA: ¿AUTORIZA QUE LA GRABACIÓN DEL AUDIO PUEDA SER SOLICITADO POR LOS ASAMBLEÍSTAS PRESENTES EN LA REUNIÓN DEL 05/06/2022?**



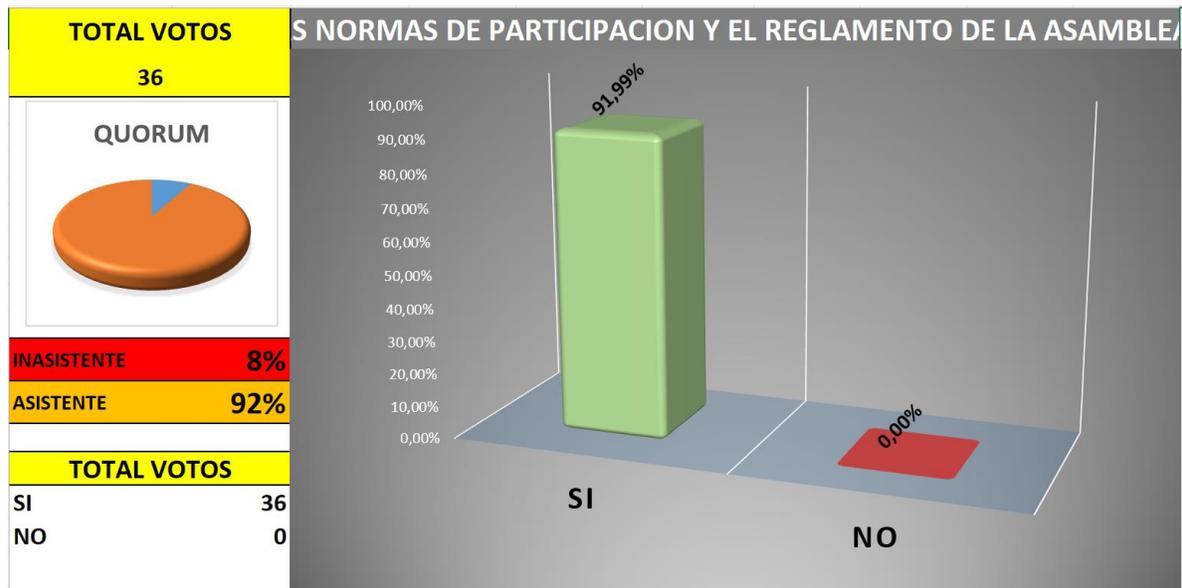
**SE APRUEBA QUE LOS AUDIOS DE LA PRESENTE ASAMBLEA SEAN ENTREGADOS A LAS PERSONAS Y PROPIETARIOS QUE LO SOLICITEN CON UN 83.68% DE LA VOTACIÓN.**

**Administradora.** Indicó que, con base en la votación anterior, dejó claridad y constancia que la administración (Consejo y administradora) suministrará los audios a los copropietarios **guardando la salvedad del uso que se le dé a la información**. Tema que va en contravía de la Ley 1581 de 2012.

**Cecilia Rodríguez, Apto. 404.** Indicó que el documento leído anteriormente por el señor Sosa hay unas inconsistencias con la realidad porque yo estuve presente en toda la asamblea, ese día a mí no se me cortó el internet y la asamblea se acabó a las 3:40 p.m. No sé si la plataforma que maneja la logística tiene opción para quitar y bajar personas, porque si eso es así todas las asambleas de aquí en adelante deben ser presenciales. De otro lado, felicito al Consejo anterior por el trabajo realizado y tan juicioso que hicieron, han dado mucho de su trabajo y de su tiempo para poder hacer un análisis como el que hicieron y presentaron. En mi posición, si no les parece vuelvan y háganlo con las personas que sepan del tema.

**Presidente (Priscila Olarte).** Intervino para someter a votación normas de participación.

**Pregunta: ¿APRUEBA LAS NORMAS DE PARTICIPACIÓN Y EL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA PRESENTE?**



**SE APRUEBA LAS NORMAS Y EL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA CON UN 91.99% DE LA VOTACIÓN (Se adjunta documento).**

**5) LECTURA Y APROBACION ORDEN DEL DIA.**

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** Intervino para indicar que se habló de la ratificación de la cuota y el uso del fondo de imprevistos. Antes de ratificar el valor de la cuota me gustaría darles a conocer, si la asamblea lo considera, un estudio muy superficial respecto al contratista que han elegido y han estudiado y agradezco a los señores del Consejo su dedicación para seleccionar la persona, porque para omitirles y esconderles, no es ético.

**Elizabeth Verdugo, Apto. 602.** Solicitó una moción. Que frente a la ratificación de la cuota extraordinaria no hay la suficiente información y está en espera de juicio la veracidad de esto. El escrito leído menciona que el consejo de administración está tapando y ha omitido veracidad y sigue insistiendo en tapar algo que se hizo mal, yo estuve presente en el Consejo anterior y sé que no se hizo mal. El otro punto del orden del día que habla del fondo de imprevistos frente a la demanda es porque nos demandaron, desafortunadamente no han dicho en que juzgado esta la demanda pues para hacernos parte del proceso y tampoco ha llegado del juzgado un requerimiento. ¿En la demanda que se hizo hay una solicitud de indemnización por unos perjuicios que se causaron por cinco millones de pesos y entonces de donde vamos a pagar y si el juez falla a favor de los vecinos que demandaron? Eso es un tema de copropiedad y no del consejo, los consejeros no tenemos como pagar eso de nuestro pecunio y mucho menos cuando el cargo del consejero es un cargo voluntario y mi moción va para que en el orden del día además de generar la debida claridad en el proceso de la selección del contratista, dejo una moción ante esta asamblea mi renuncia al Consejo porque no estoy dispuesta a que mi buen nombre quede en juicio porque no estoy omitiendo verdades ni tapando a nadie, no se hizo en el consejo anterior ni en este, no tengo ningún interés en generar duda si me voy a quedar o no con algo del dinero que se le atribuyo al señor del contrato. No hay ningún contrato firmado y estoy dispuesta a presentar en

esta asamblea a cualquiera como fue la escogencia del contratista y del interventor y cual es la necesidad del edificio que creo en eso estamos todos de acuerdo.

**Priscila Olarte, Apto. 1002.** Intervino como propietaria y llamó a la cordura para no torpedear un trabajo que se ha hecho juicioso durante un tiempo, trabajar en el consejo no es grato y si el consejo actual renuncia no se que vamos a hacer, yo por lo menos no podría participar, y nadie va a querer participar porque le van a caer como lo están haciendo con el consejo actual y el edificio se nos va a caer y vamos a tener unos problemas muy serios como los que han sucedido en otros edificios por falta de mantenimiento.

**Martha Ruiz, Apto. 301. (presidente del Consejo de Administración).** Indicó que esta reunión se organizó por la gran cantidad de dudas referentes al proyecto y también por la notificación o correo que llegó a la administración sobre una demanda en curso. Como había muchas preguntas sobre el proyecto se hizo una reunión para aclarar estas dudas, se citó a una hora y fecha y ese mismo día se convocó en horas de la noche para aclarar varios puntos, se expuso como fue el proceso de contratación se aclararon muchas dudas y finalmente no se quedó en nada, a raíz de esto se decidió hacer una reunión extraordinaria porque la conclusión de ese día es que algunas personas no tenían para pagar la cuota y se quería una extensión para el pago de las cuotas. A esa reunión asistió el arquitecto y él expuso, aclaró las dudas, pero como habían muy poquitos asistentes, no éramos la mayoría y seguramente durante la asamblea donde se presentó el proyecto no se escuchó con atención, se cayó el internet y no fue comprendido el proceso de contratación indicando que no es transparente y me preocupa que el nombre del consejo está en tela de juicio, para eso se hizo esta reunión y en el punto de ratificar la cuota extraordinaria se presente como se hizo el proceso de contratación, a quienes se convocaron y presentar de nuestro lado cómo se hizo todo. También es importante leer la demanda para saber que está en tela de juicio los del consejo, porque algunos pueden tener unas verdades que no son ciertas como la hora de terminación de la asamblea virtual que fue a las 8:00 p.m., que les cortaron la palabra, que la señora administradora no dejó que hablaran, la asamblea fue virtual, la administradora ni el consejo estaban junto a la empresa cada uno estaba en su casa. Por tanto, no hubo manipulación ni intervención de ninguna clase. Entonces solicitamos también ser escuchados y avancemos explicando cómo se llevó a cabo el proceso y si tienen dudas en su momento se harán las aclaraciones. Tener en cuenta que si vamos a extender el plazo en 10 ó 12 cuotas obviamente se tendrá que volver a cotizar y solicitar un nuevo presupuesto y en su momento dar otro dinero o si consigue otra propuesta que tenga el mismo presupuesto que tengamos en su momento recogido para iniciar la obra, pue se hará.

**Vivianne Castañeda, Apto. 202.** Intervino para indicar que ella ingresó al Consejo en la elección de marzo y mencionó que fue respetuosa con la información entregada por el anterior Consejo conformado por Elizabeth y Martha, las otras personas no continuaron en el Consejo, pero considero que la información, el tratamiento, el manejo que se le dio es profesional. ¿No podemos descalificar a las personas que trabajaron en ese Consejo y si no estamos de acuerdo con el nuevo proponente vamos a hacer una política de metro, desde 1950 el gobernante quería metro y han pasado cuantos años y no tenemos metro por qué razón? Porque cada Consejo y quien no le gusta el otro, desarticula todo lo que dijo el otro, desmiente, descalifica, desconfía, etc. Aquí hay que dar una voz de confianza en el Consejo anterior porque así lo votamos. No podemos empezar a descalificar a posteriori. En su momento la administradora y el Consejo de administración hicieron un llamado diciendo tienen proponentes, vamos a mirar el tema de fachadas, de plataformas, quién quiere proponer y en ese momento las voces están calladas, pero en el instante que tenemos que apretarnos el cinturón o tomar decisiones y decisiones que fueron tomadas en la asamblea ordinaria mal o bien, pero fueron tomadas decisiones positivas hacia una obra. Si en

este momento ciertas personas están descalificando la decisión evidentemente hay un acta y al acta hay que creerle porque así la votamos y así fue que elegimos, yo pido un respeto por los anteriores Consejeros porque hicieron su trabajo y pueden ser Consejeros de hace 20 años, yo llegué a este edificio hace 8 años y desde hace 8 años era la misma pelea del uno contra el otro, es decir aquí hay unas rencillas de hace 20 años que todavía no se subsanan y estamos en el presente y el presente es hoy y tenemos que tomar una decisión porque los edificios se caen y el estado no indemniza u obliga a sus propietarios, seguramente en países en desarrollo hay unas leyes muy claras. Vivimos en un edificio que tiene riesgos graves en su situación de plataforma y elegimos una propuesta que nos parecía más riesgosa que la otra, una que es más costosa que la otra, pero la elegimos.

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** Indicó que su participación no es una crítica al Consejo porque ella también estuvo allí y es un trabajo que realmente uno contribuye para que la administradora muestre resultados. La única persona que gana sueldo en el Consejo es la administradora, nosotros contribuimos porque tenemos aquí nuestra inversión. Mi aporte no es destructivo es constructivo como lo va a corroborar el señor contador. Muchos tienen empresa y otros tendrán otros negocios y como profesional puede prestar un servicio que es diferente a tener una empresa. Los quiero invitar a reflexionar que cuando yo les participo la información pública en este caso cámara de comercio estoy siendo transparente y no le estoy escondiendo nada al Consejo ni a la asamblea. Simplemente es una contribución y los quiero invitar a reflexionar si el contratista es el idóneo, entonces como hay un documento público quiero hacerles una reflexión. Cuando en su empresa eligen un cliente no le van a soltar sus inventarios colocando en riesgo una cartera que son los activos en una empresa se trabaja con estados financieros como son el balance que está compuesto por activo que son todos los bienes que tiene la empresa, los pasivos, las deudas y su patrimonio y un estado de resultados. Cuando uno quiere continuar como comerciante se registra en Cámara de Comercio actualiza matrícula y datos. Esa es la información que es objetiva y esta en forma documental. Si entramos a mirar la información del señor y que hicieron el estudio juicioso, muchas gracias, y que dice que tiene la señora administradora dijo: se nombró un arquitecto que eligió las tres propuestas y eligió con la mejor musculatura financiera. Ustedes van a sacar su concepto y formar ideas si fue el mejor músculo financiero.

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó a la señora Marlen que se le acabó el tiempo y hay que ser breves en la exposición y uso de la palabra.

**Marlen Quimbayo, Apto. 801. Solicitó dos minutos más.** Dirección de notificación de la empresa, es la residencia del señor. La persona que desarrolla el trabajo dice que es una "S.A.S." pero es una persona Natural. El activo total reportado es de \$54.000.000 para el desarrollo de una obra de \$258 millones de pesos. Cuando en una empresa se hace un análisis mira el capital de trabajo. Toma el activo y le resta el activo fijo (vehículos y demás) Lo que tendría para trabajar por mucho treinta millones. El margen de rentabilidad para este arquitecto es elevadísimo lo que presumo que significa que el valor real de la obra es menor al de las propuestas presentadas. Además, esta empresa es clasificada como una microempresa. También dice que el señor obtuvo un ingreso durante un año de \$300 millones. Lo que significa que le estamos dando un solo contrato que le deja una rentabilidad muy alta. Otra cosa que se le mencionó al señor es que una microempresa solo tiene un trabajador en Cámara de Comercio. Además, él mencionó que parte la obra con \$0 pesos. En un contrato nadie parte con cero pesos y una microempresa como podría respondernos por una obra de tal magnitud.

Le pedimos al arquitecto que nos hiciera un presupuesto de tiempos y movimientos. Y el mostró el de otro edificio lo cual evidencio que no tenía un presupuesto claro para este edificio y se le pidió el

presupuesto para este edificio. Ya podemos dejar el dinero acá en la cuenta, es el dinero de cada uno de ustedes, igual yo voy a pagar lo mismo, pero quiero mostrarles con qué empresa vamos a trabajar.

**Giovanni Alexander López (apoderado), Apto. 201.** Indicó que se debe modificar primero el orden del día. Y posteriormente se debe explicar las dudas que tengan los copropietarios. Y las que sigan teniendo dudas hagan un comité o grupo especial y se reúnan con el contratista.

**Lucila Ruiz, Apto. 102.** Intervino para indicar que ya le ha sucedido dos veces en este conjunto, es lógico que haya personas que nos estén de acuerdo, pero yo participé en la asamblea virtual y nos demoramos porque nadie quería apoyar en el Consejo, yo considero y como sugerencia que las personas que viven en el edificio y si conocen y pueden aportar yo creo que el consejo se encuentra abierto a escuchar y las personas que quieran hacer interventoría aporten y den soluciones para el edificio. Había sido más fácil indicar que no estaba bien al Consejo y haber hecho aportes positivos y ya habíamos salido del problema. Yo soy una de las afectadas por la plazoleta, en el apartamento 102 presenté varios problemas con las humedades de las materas y si sigo afectada, entonces yo también demando.

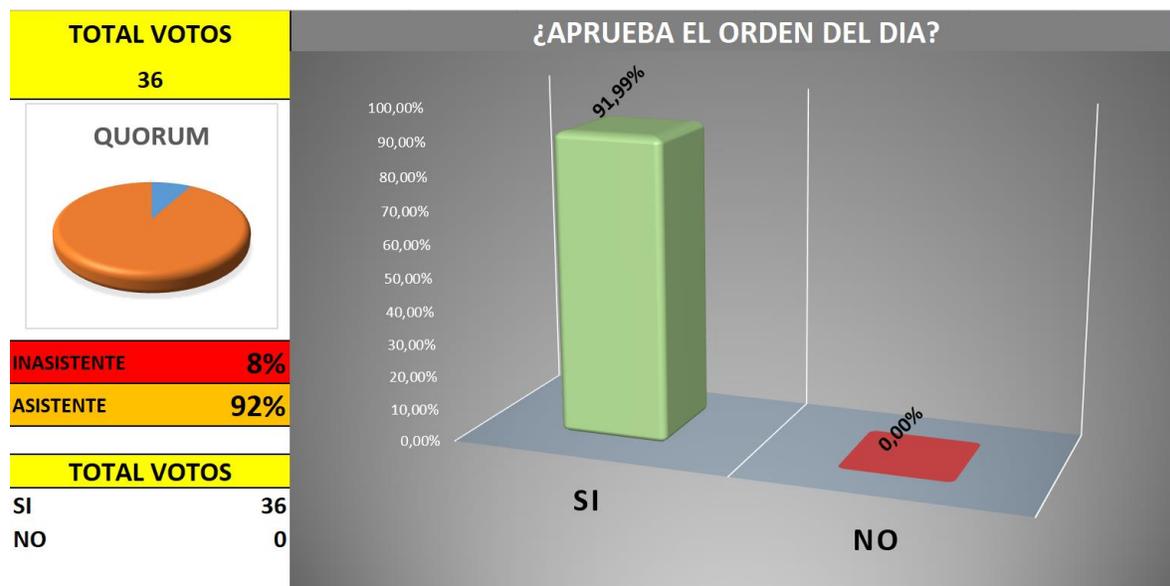
**Juan Carlos Martínez, Apto. 803.** Indicó, es claro que se debe arreglar el edificio y no se puede dejar deteriorando y el parqueadero a todos nos está goteando y vamos por el mismo objetivo. Si alguien quiere vender eso afecta nuestro patrimonio y la finalidad de esta reunión es llegar a la conclusión de como lo debemos hacer, hay algunas inconformidades, yo soy el principal inconforme y lo he dicho siempre desde la primera reunión, no estoy de acuerdo con la amortización de seis meses porque a mi me afecta, yo no voy a pagar eso, liquidaron la empresa para la cual trabajaba. Para poder avanzar, aprobemos el orden del día y empecemos y entremos en materia que cuando entremos hablar en la ratificación del plazo tener en cuenta las observaciones anteriores y poder decidir si vamos a continuar con la empresa que presentó la cotización o que otras opciones hay.

**Margarita Quijano, Apto. 203.** Indicó que retomando la información de doña Marlen, preguntó si hay unas pólizas de cumplimiento en el contrato para protegerlo, lo cual le conviene al edificio porque si el señor incumple ahí está la póliza, nosotros no podemos basarnos en un certificado de constitución y gerencia sino en los estados financieros del señor. Yo también tengo empresa y a mi no me darían contratos con el capital que tengo en mi certificado de constitución y gerencia, el derecho es basarnos cualquiera que sea el contratista en los estados financieros, en su experiencia. No es momento que nosotros que somos parte de este edificio entremos en polémicas, más bien avancemos en el tema, miremos que es lo que tenemos que hacer, pero si entramos en demandas y en invalidar este tipo de reuniones yo no tengo confianza en que si yo salgo de acá y tomamos las decisiones mañana se impugne la asamblea, a mi me genera muchas dudas.

**Administradora,** intervino e indicó que la parte administrativa garantiza estar cumpliendo las normas y la ley para evitar demandas e impugnaciones. Con mucho gusto en el punto referente a la obra se volverá a dar la información de cómo se realizó el proceso de contratación, condiciones comerciales, pólizas y la elección del contratista. Todavía no hay un contrato firmado y ustedes a futuro pueden contratar. Hubo cinco proponentes que presentaron propuestas y con gusto se les puede facilitar para que ustedes las analicen puntualmente si es que quieren con ellos ó está abierta la convocatoria como se colocó en el ascensor para las personas que quisieran participar con proponentes, no llegó absolutamente ninguna propuesta, ni hubo manifestación de decir yo tengo una persona que puede hacer este trabajo y traer su nombre para que lo estudien, para darle claridad al tema.

**Presidente. (Priscila Olarte).** Intervino y sometió a votación el orden del día.

**Pregunta: ¿APRUEBA EL ORDEN DEL DIA?**



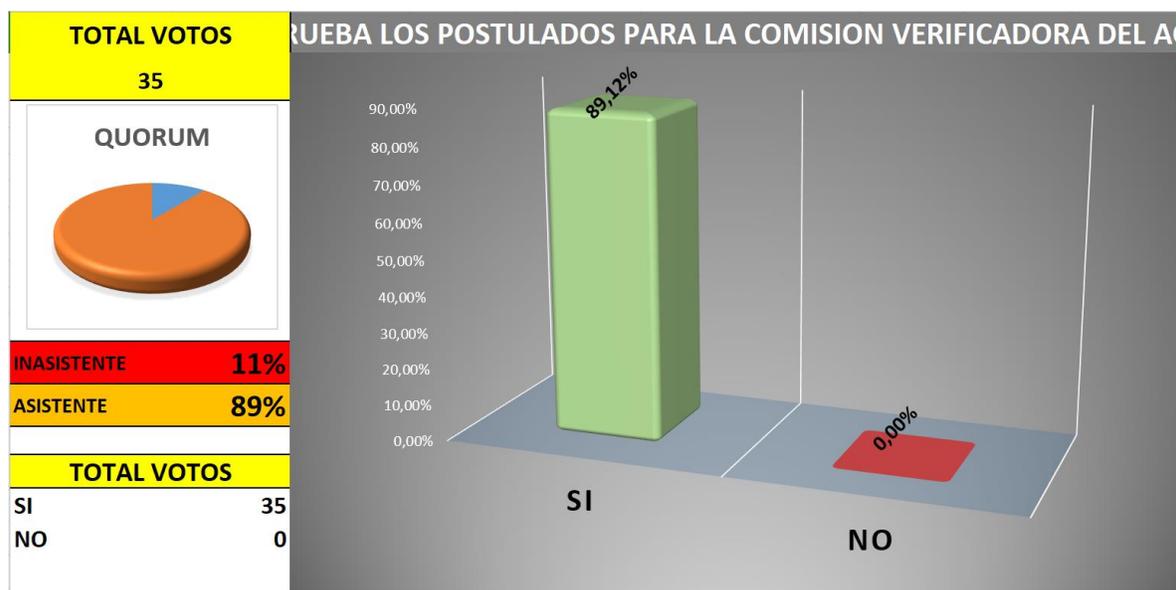
**SE APRUEBA EL ORDEN DEL DÍA CON UN 91.99% DE LA VOTACIÓN.**

#### **6) ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL TEXTO DEL ACTA DE ASAMBLEA.**

**Postulados:** Juan Carlos Martínez, Apto. 803  
· Nubia Rivera, Apto. 703

**Presidente (Priscila Olarte).** Sometió a votación la comisión verificadora de la redacción del acta de asamblea.

Pregunta: ¿APRUEBA LOS POSTULADOS PARA LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA?



SE APRUEBAN LOS POSTULADOS PARA LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCION DEL ACTA DE ASAMBLEA CON UN **89.12%** DE LA VOTACIÓN.

**7) RATIFICACIÓN DEL PLAZO ACORDADO DE 6 MESES (DE ABRIL A SEPTIEMBRE DE 2022) EN LA ASAMBLEA ORDINARIA PARA EL RECAUDO DE LA CUOTA EXTRAORDINARIA PARA MANTENIMIENTO DE PLACAS DE PLATAFORMA.**

**Administradora.** Intervino para indicar que a solicitud de la mayoría de los propietarios y las personas que se encuentran en la reunión se mostrará nuevamente el proceso de contratación para que quede suficientemente claro. Independientemente de quien quede elegido para esta labor.

Lo primero que se hizo: A raíz de las necesidades que tiene el edificio, surgió la idea de llevar a la asamblea más próxima, es decir el 19 de marzo, indicando que le duele al edificio y que se debe hacer, por tanto, se contrató al ingeniero Juan Felipe Espinosa para la elaboración de los términos de referencia, con las condiciones en que se iban a solicitar cotizaciones de los proponentes. Con base en los términos de referencia se hizo una convocatoria abierta y con personal especializado en este tipo de trabajos. Se presentaron 12 personas o empresas porque el primer requisito era la visita técnica al edificio y con base en esta visita se les entregó los términos de referencia. De esas 12 que se presentaron cotizaron 5 empresas, debido a que no todos podían cumplir con las condiciones que solicitaba el edificio, se muestran las propuestas para quien las quiera revisar

**PROCESO DE CONTRATACIÓN PLACAS PLAZOLETA.**

- Diagnóstico de placas plazoleta (Arq. Mauricio Ricaurte)
- Elaboración términos de referencia (Ing. Juan Felipe Espinosa) El Ingeniero elaboró unos términos de referencia donde venían las condiciones en las que se solicitaron cotizaciones a los proponentes. Con base en esto se realizó la convocatoria en donde se buscaba llegar a trabajar con gente especializada en este tipo de obras.

- Invitación a proponentes - convocatoria (12) - cronograma de visita, entrega propuestas, etc. Vinieron 12 empresas a realizar la visita técnica ya que este era el primer requisito. Con base a esta visita se le entregaron los términos de referencia.
- Presentación de propuestas (5). SOINCO, Creando Espacios, ARING CONSTRUCCION S.A.S., Servicio al constructor, SIKONS S.A.S.

Con base en las propuestas se contrató al Sr. Mauricio Ricaurte quien tiene una empresa de asesoría y de interventoría. Ya que ni el consejo ni la administración tiene el criterio técnico de realizar el comparativo de los proponentes.

Para elegir la interventoría se realizó una convocatoria para realizar este proceso. Y el señor Mauricio Ricaurte presentó un menor costo para realizar esta labor.

- Análisis comparativo aspectos: experiencia, aspecto técnico, documentación, financiero, precios. (Arq. Mauricio Ricaurte)
- Evaluación Ofertas (Arq. Mauricio Ricaurte)
- Interventoría (Arq. Mauricio Ricaurte)

El Arquitecto Mauricio Ricaurte hizo un diagnóstico de la copropiedad para indicarle a los proponentes qué era lo que le dolía al edificio y qué debían hacer junto con los términos de referencia.

Aquí pueden ver el cuadro que se realizó y donde se comprueba que este proceso fue por medio de una convocatoria legal y no fue una contratación a dedo. Ya que el proceso evaluativo de las propuestas fue realizado por un experto en el tema.

(Se proyectan los cuadros de análisis).

### Cuadro Aspecto de Experiencia.

ANALISIS DE PROPONENTES - ASPECTO EXPERENCIA - CERTIFICACIONES					
IMPERMEABILIZACIÓN PLATAFORMA					
DESCRIPCIÓN	PROPONENTES				
	SOINCO SAS	CREANDO ESPACIOS LTDA	ARING CONSTRUCCION	SERVICIO AL CONSTRUCTOR SAS	SIKONS SAS
FECHA DE INSCRIPCIÓN EN CÁMARA DE COMERCIO	12 de abril de 2012	21 de septiembre de 1996	18 de febrero de 2015	15 de marzo de 1996	31 de enero de 2006
AÑOS DE CONSTITUIDA LA EMPRESA - EXPERIENCIA	10 años	25 años	7 años	26 años	16 años
CERTIFICADO CÁMARA DE COMERCIO	14 de febrero de 2022	08 de febrero de 2022	16 de febrero de 2022	24 de enero de 2022	14 de mayo de 2021
CERTIFICACIONES DE OBRAS EN TOTAL	1 certificación	18 certificaciones	14 certificaciones	5 certificaciones	3 certificaciones
RELACION DE CERTIFICACIONES DE OBRAS SIMILARES EN CONJUNTOS RESIDENCIALES	1) Conjunto Residencial San Carlos de Bariloche	1) Edificio banco de Bogotá. 2) Hotel Estelar la Fontana 3) Tipiel S.A. 4) Conjunto Residencial reserva San Gabriel. 5) Conjunto Residencial Caminos de Santa Ana 6) Conjunto Residencial Marques de Pontevedra 7) Conjunto Residencial Santa Maria del salitre. Edificio Leclub P.H. 8) Conjunto Residencial Parques Divino 9) Edificio Internacional Corficolombia 10) Edificio Altos de Karon 11) Urbanización de Vivienda Mazuren Mz 14	1) Condominio Plaza del Sol. 2) Conjunto Residencial Yaiti. 3) Conjunto Solarium de Pontevedra. 4) Conjunto Residencial el Labrador II Etapa. 5) Conjunto Residencial Provenza Royal. 6) Edificio Neos Nogal P.H. 7) Edificio Mirador del Country P.H. 8) Agrupación de vivienda Mazuren 13. 9) Conjunto Residencial Iraka P.H. 10) Conjunto Residencial Almorettos.	1) Conjunto Residencial Rincon de Sotavento. 2) 3M Colombia 3) Conjunto Residencial Altos de san Antonio. 4) Conjunto Residencial Obelisco. 5) Conjunto Residencial Versalles Reservado.	1) Conjunto residencial Rafael Nuñez segunda etapa. 2) Urbanización Reserva de Alcalá. 3) Agrupación de vivienda Rafael Nuñez V etapa
VERIFICACIÓN DE CERTIFICACIONES DE OBRAS	1) Conjunto Residencial San Jose de Bariloche, persona contacto Alcira Añez - administradora, valor del contrato \$ 97.587.200 <b>CERTIFICACION DE 2020</b>	1) Edificio banco de Bogotá, persona contacto camilo A Casatblanco, valor del contrato \$36.878.974 2) Hotel Estelar la Fontana, persona contacto mJaime Murci Vega, valor del contrato \$8.671.693 3) Conjunto Residencial caminos de Santa Ana, persona contacto Lilia Saldarriaga- administradora, valor contrato \$ 267.522.831 <b>ESTAS CERTIFICACIONES SON DE 2019 Y 2020</b>	1) Condominio Plaza del Sol, persona contacto Lilia Barahona Torres - administradora, valor del contrato \$133.479.321 2) Conjunto Residencial Yaiti, persona contacto Ingrid Jimenez - administradora, valor del contrato \$210.470.000 3) Conjunto Residencial el Labrador II Etapa, persona contacto Jose Mauricio Castillo - administrador, valor del contrato \$73.000.000 <b>ESTAS CERTIFICACIONES SON DE 2020 Y 2021.</b>	1) Conjunto Residencial Rincon de Sotavento, persona contacto Edith Avila Guzman - administradora, valor del contrato \$316.225.791 2) Conjunto Residencial Altos de san Antonio, persona contacto Maria Elena Arango - administradora, valor del contrato \$518.00.267 3) Conjunto Residencial Obelisco, persona contacto Adriana Anzola Plazas - administradora, valor del contrato \$420.000.000 <b>ESTAS CERTIFICACIONES SON DE 2019 Y 2020</b>	1) Conjunto residencial Rafael Nuñez segunda etapa, persona contacto Ana Milena Perdomo Villamil - administradora, valor del contrato \$799.102.235 2) Urbanización Reserva de Alcalá, persona contacto Flor Maria Espilla Peña - administradora, valor del contrato \$274.062.924. 3) Agrupación de vivienda Rafael Nuñez V etapa, persona contacto Maria del Rosario Moreno - administradora, valor del contrato \$418.840.362 <b>ESTAS CERTIFICACIONES SON DE 2021.</b>
EVALUACION EN PUNTOS	20	30	30	30	30

**Cuadro Aspecto Documentación.** No es cierto que la persona que se eligió este postulado como una persona natural en la documentación y en cámara de comercio aparece registrado como una empresa S.A.S.

ANÁLISIS DE PROPONENTES ASPECTO DOCUMENTACION							
IMPERMEABILIZACIÓN PLATAFORMA							
DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN EL PLIEGO DE ESPECIFICACIONES	PROponentes						
	SOINCO SAS	CREANDO ESPACIOS	ARING CONTRUCCION	SERVICIO AL CONSTRUCTOR	SIKONS SAS		
CAMARA DE COMERCIO MENOR 30 DIAS	14 de Febrero de 2022	08 de Febrero de 2022	16 de Febrero de 2022	24 de Enero de 2022	14 de Mayo de 2021		
RUT ACTUALIZADO	11 de Mayo de 2020	13 de Diciembre de 2021	14 de Noviembre de 2021	28 de Julio de 2020	13 de Enero de 2021		
PROPUESTA MEDIO MAGNETICO	NO	SI	NO	NO	NO		
SISTEMA DE GESTION Y SEGURIDAD EN EL TRABAJO	Presenta certificado SGSST de Positiva compañía de seguros.	Presenta certificado SGSST de Positiva compañía de seguros.	Presenta el Sistema de Gestión de la seguridad y Salud en el trabajo en alturas. (150 folios)	No presentado	Presenta certificado SGSST, expedido por Axa Colpatia		
PROTOCOLO DE BIOSEGURIDAD	No presentado	No presentado	Presenta Protocolo de Bioseguridad y medidas de prevención ante el Covid-19 (18 folios)	No presentado	Presenta plan de aplicación del protocolo sanitario, expedido por Axa Colpatia		
DOCUMENTACION ADICIONAL	1) Certificado de antecedentes de la Procuraduría General de la nación. 2) Certificado de la Contraloría de la República 3) Presenta declaración de renta año 2020 y 2019 4) Certificación bancaria de Davivienda 5) Fotocopia cedula del representante legal	1) Certificado de antecedentes de la Procuraduría General de la nación. 2) Certificado de la Contraloría de la República 3) Declaración de renta año 2019 y 2020 4) Certificación bancaria de Davivienda. 5) Certificación de Sika. 6) Fotocopia cedula representante legal	1) Certificado de la Contraloría de la República. 2) Certificado de antecedentes de la procuraduría General de la nación. 3) Certificación de no accidentes laborales de ARL Sura. 4) Certificación bancaria de AV Villas. 5) Fotocopia cedula representante legal	1) Certificación de Sika. 2) Certificación de Pintuco. 3) Certificado de la Contraloría de la República 4) Certificado de antecedentes de la Procuraduría General de la nación. 5) Declaración de renta año 2019 y 2020 6) Fotocopia cedula representante legal 7) Certificación bancaria Banco Caja Social	1) Certificado de la Contraloría de la República. 2) Certificado de antecedentes de la procuraduría General de la nación. 3) Fotocopia de la cedula del representante legal. 4) Declaración de renta años 2020 y 2019		
EVALUACION EN PUNTOS	3	3	5	2	5		

### Cuadro Aspecto Financiero.

ANÁLISIS DE PROPONENTES - SITUACION FINANCIERA							
IMPERMEABILIZACIÓN PLATAFORMA							
DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN EL PLIEGO DE ESPECIFICACIONES	PROponentes						
	SOINCO SAS	CREANDO ESPACIOS LTDA	ARING CONSTRUCCION	SERVICIO AL CONSTRUCTOR	SIKONS SAS		
BALANCE GENERAL - ESTADO DE SITUACION FINANCIERA	Estado de situación financiera a Diciembre 31 de 2021, firmado por contador publico TP 57244-T	Estado de situación financiera a Diciembre 31 de 2021, firmada por contador TP 31300-T	Estado de situación financiera a 31 de Diciembre de 2021, firmado por contadora publica TP 118315-T	Estado de situación financiera a Diciembre 31 de 2020, firmado por contador TP 87060-T	Estado de situación financiera a Diciembre 31 de 2019, firmado por contador TP 87060-T		
TOTAL ACTIVO CORRIENTE	\$ 393.065.208	\$ 1.550.298.829	\$ 175.179.000	\$ 1.443.289.623	\$ 273.075.727		
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	\$ 6.374.438	\$ 98.105.772	\$ 24.700.000	\$ 102.616.752	\$ 232.323.280		
TOTAL ACTIVO	\$ 399.439.646	\$ 1.648.404.601	\$ 199.879.000	\$ 1.545.906.375	\$ 505.399.007		
TOTAL PASIVO CORRIENTE	\$ 42.386.243	\$ 697.331.650	\$ 59.833.000	\$ 997.626.930	\$ 130.206.007		
TOTAL PASIVO	\$ 285.223.575	\$ 697.331.650	\$ 59.833.000	\$ 1.008.827.019	\$ 130.206.007		
PATRIMONIO	\$ 114.216.071	\$ 951.072.951	\$ 140.045.000	\$ 537.079.356	\$ 375.093.000		
RELACION TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	\$ 399.439.646	\$ 1.648.404.601	\$ 199.879.000	\$ 1.545.906.375	\$ 505.399.007		
UTILIDAD NETA	\$ 20.113.155	\$ 147.881.853	\$ 110.046.000	\$ 180.628.904	\$ 100.193.839		
INDICE DE LIQUIDEZ MAYOR A 2.30	9,28	2,22	2,93	1,45	2,10		
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO MENOR A 47%	10,61	42,30	29,93	64,53	25,76		
CAPITAL DE TRABAJO 100% PRESUPUESTO DE OBI	350.698.965	852.967.179	115.346.000	445.662.693	142.869.720		
PATRIMONIO MAYOR AL 10% DEL PRESUPUESTO	114.216.071	951.072.951	140.045.000	537.079.356	375.093.000		
RENTABILIDAD DEL ACTIVO MAYOR A 0,04	0,05	0,09	0,55	0,12	0,20		
EVALUACION EN PUNTOS	5	5	5	2	5		

## Cuadro Aspecto Técnico.

ANÁLISIS PROPONENTES - TÉCNICO					
IMPERMEABILIZACIÓN PLATAFORMA					
DOCUMENTACIÓN SOLICITADA EN EL PLIEGO DE ESPECIFICACIONES	PROponentes				
	SOINCO SAS	CREANDO ESPACIOS LTDA.	ARING CONSTRUCCION SAS	SERVICIO AL CONSTRUCTOR	SIKONS SAS
PERSONAL DE OBRA	1) Director de obra 2) Residente de obra 3) Inspector Sisoma	1) Director de obra 2) Residente de obra 3) Inspector Sisoma 4) Jefe de cuadrilla 5) Operarios, certificados en alturas (7)	1) Director de obra 2) Residente de obra 3) Inspector Sisoma 4) Operarios, certificados en alturas (7)	1) Director de obra 2) Residente de obra 3) Inspector Sisoma	1) Director de obra 2) Residente de obra. 3) Residente SG-SST 4) coordinador de seguridad
METODOLOGIA DE EJECUCION DE OBRA	Presenta metodología de los trabajos a realizar	Presenta metodología de obra ejecutar en el Edificio Parque Central Sallitre.	Presenta metodología de obra con registro fotografico a ejecutar en el edificio	No Presentó	No Presentó
PROGRAMACION DE OBRA	No Presentó	No Presentó	Presenta Programación de obra en Excel	Presenta cronograma de obra en Excel	No Presentó
FORMA DE PAGO	Anticipo del 30% Avances de obra por el 60% Saldo contraentrega del 10%	Anticipo del 40% Avances de obra por el 50% Saldo contraentrega del 10%	NO pide Anticipo Avances de obra quincenal por el 90% Saldo Contraentrega del 10%	Anticipo del 30% Avances de obra por el 60% Saldo contraentrega del 10%	Anticipo del 25% Cortes quincenales por el 70% Saldo contra entrega del 5%
VALIDEZ DE LA OFERTA	30 días (21 Marzo)	60 días ( 24 abril)	60 días (21 Abril)	30 días (21 marzo)	120 días (21 Mayo)
TIEMPO DE EJECUCIÓN	60 días hábiles	60 días hábiles	90 días hábiles	60 días hábiles	90 días calendario
EQUIPOS Y HERRAMIENTA	No Presentó	Equipos certificados para trabs en alturas elemento de EPP. Hidrolavadora, Airless, Cortadora de ladrillo, Compresor, Taladro, Rotomartillo, Soplete, extensiones electricas, mangueras de agua, escaleras y herramienta menor.	Hidrolavadoras electricas y a gasolina, Compresor, Bombas sumergibles, Pulidoras, Taladros, Andamios, Herramienta menor. Equipos certificados para trabajos en alturas elementos EPP.	No Presentó	No Presentó
SERIEDAD DE LA OFERTA	No Presentó	Seriedad de la oferta -Seguros del Estado (30 Agosto de 2022)	Seriedad de la oferta - Seguros mundial (04 Septiembre 2022)	No Presentó	Seriedad de la oferta - Seguros del estado (24 Sgosto 20222)
POLIZAS GARANTIAS	No Presentó	No Presentó	1) manejo del anticipo 100% 2) Garantía de cumplimiento 20% 3) Calidad del servicio 20% 4) Responsabilidad civil 20% 5) Salarios y prestaciones 10%	No Presentó	1) manejo del anticipo 100% 2) Garantía de cumplimiento 20% 3) Calidad del servicio 20% 4) Responsabilidad civil 20% 5) Salarios y prestaciones 10%
DOCUMENTACIÓN ENTREGADA	1) Hoja de vida Ingeniero Victor Miguel Davila 2) Hoja de vida Arquitecta Natalia Andrea Hernandez. 3) Hoja de vida Siso Monica Lillana Peña	1) Hoja de vida Arquitecta Gloria Yolanda Garcia. 2) Hoja de vida Arquitecto Victor Gabriel Acosta. 3) Hoja de vida Siso Sandra Rosa Umaña	1) Hoja de vida Arquitecto Rafael A. Guffo. 2) Hoja de vida Arquitecto Juan camilo Perez. 3) Hoja de vida Siso Kendry Blaneth Ortiz.	1) Hoja de vida Ingeniero Jose Omar Carreño. 2) Hoja de vida Siso Luz Myriam Beltran.	1) Hoja de vida Ingeniero Elkin Francisco Ovalle Garcia 2) Hoja de vida Ingeniero Selwin Camilo Duarte Velazco 3) Hoja de vida Siso Omaira Quiroga Yate
EVALUACIÓN EN PUNTOS		8	9	10	8

## INTERVENCIONES:

**Cecilia Rodríguez, Apto. 404.** Intervino para indicar que la única persona que se ha preocupado insistentemente así no nos guste, sin embargo estimo y valoro el trabajo que él ha hecho en este edificio, no podemos rechazar a la única persona que se propuso y que sabe de esto, si está o no está, no se ha sabido que él haya abandonado la causa, aunque él no está, la hija se encuentra presente, quien indicó que a pesar de estar fuera del país todo el tiempo está conectado con lo que pasa en el edificio, por eso estoy acá, porque yo no sé de ingeniería, pero estoy en representación de él y yo les puedo dar fé que todo el tiempo está más pendiente de todo lo que pasa en el edificio que lo que debe estar haciendo fuera.

**Martha Ruiz, Apto. 301.** Indicó que, así como hoy en la asamblea se pidió postulación para ser el presidente, nadie quiere, quién quiere ser del Consejo, nadie quiere. En ese momento se solicitó para conformar el Comité de Obra para quien quisiera participar. Yo me postulé porque desde el año pasado estoy en el Consejo y como veníamos haciendo un proceso quería continuar para darle seguimiento y terminar bien lo que se comenzó, pero indiferente de las personas que estemos y como lo hemos manifestado varias veces (reunión anterior) a doña Marlen, esposo doña Adriana les dijimos no hay ningún problema, la obra no se ha comenzado y para transparencia de todos ustedes también lo pueden conformar, no importa que no sepamos de nada porque el arquitecto va a presentar el cronograma de ejecución cada quince días con fotos con evidencias de todo lo que se hizo y será avalado por la interventoría, el Consejo y el Comité de Obra, el cual lo puede conformar cualquier persona de la copropiedad y a mi me gustaría que también lo conformaran ustedes y tengan la tranquilidad y tengan la oportunidad de evaluar si se paga o no. No queremos comenzar la obra hasta que esté el 100% del dinero porque, así como nosotros le exigimos pólizas de cumplimiento él también nos va a exigir cumplimiento con los pagos y

desembolsos. Una de las inquietudes es que para que se quiere la plata completa, tanto el Consejo como la administradora como Representante Legal no se va a exponer a no tener el dinero en el momento de responder. Mi intervención va a que se puede cambiar el Comité y si quieren integrar más personas pues que lo hagan y todo quede transparente. Sugiero seguir conociendo el proyecto y si hay que mejorarlo o cambiarlo pues se hace.

**Adriana Calle, (apoderado)Apto. 701.** Intervino para indicar que pena que esté preguntando tanto y como yo soy una de las que me sacaron de la asamblea no me enteré de que ocurrió. Yo siempre he objetado el nombramiento de Armando. Yo llevo 22 años y durante los 22 años he visto que Armando Moreno siempre ha estado al frente de esas obras mi apartamento es el más lesionado cada vez que hay una intervención de obras, para mi no es confiable que siga ni siquiera como presidente de un consejo y ni siquiera frente a una obra porque él cometió un abuso en el cargo aquí varios que estuvieron en el Consejo acompañándome se darán cuenta que el señor y tengo la confesión de una administradora de ese entonces, colocó tres demandas contra mi apartamento, lo hizo a título personal con una abogada la cual tengo confesión, mi apartamento ha sido lesionado y la última intervención mi apartamento y el 601 fueron lesionados, casi nos vamos para una demanda donde nos obligaron a romper y donde la señora del 601 se iba agrietando el techo por trabajos que no respondieron ni siquiera el que estaba en la firma. A mi me tocó retirarme del Consejo por transparencia del 601, mi apartamento ni siquiera lo que costo los daños de ese apartamento me lo repararon y así ha pasado cada vez que intervienen, termina lesionado mi apartamento. La señora administradora después de que convinieron que lo iban a hacer, después dijo que ya no lo hacía, terminé en una llamada chantajeada por un señor de Colpatría llamado Miguel donde me decía que si quería que me pagara que bajara al Consejo a votar a favor de esa firma y aparte de eso me daría una platica más y me llevaría en el negocio con Ana Mery, eso como se llama corrupción. Llevo dos años donde la señora Ana Mery no me ha dejado hablar, en la primera asamblea no me dejó ingresar, en esta me salió y ahoritica para su información y la de todos llevo año y medio con oficios con derechos de petición y me ha colocado aquí en un cartel como morosa cuando estoy a paz y salvo a mayo con soportes. Usted lo sabe doña Priscila que ha hecho los buenos oficios para que esta señora corrija los errores que a hoy no lo corrigieron a pesar de haber dirigido oficios al Consejo no lo han hecho, por eso le digo, el apartamento 701 ha sido afectado pese a que se le mostró a la señora con obreros que teníamos donde estaba la falla hizo caso omiso a la 601 y 701. Hoy van a contratar lo mismo porque están haciendo la misma contratación que hicieron la vez pasada donde los dañaron metieron elementos que no eran ustedes mismos lo expusieron fueron mal hechos y por eso se empezó a caer todo eso, si van a fallar todos ustedes, yo no voy a inferir en esas votaciones, pero tengan en cuenta eso, porque vamos a lo mismo y créame que yo he hecho parte de este Consejo es cuando a uno le violan derechos, cuando empiezan a violarle y omitirle eso es doloso y entonces que uno diga es que yo si estuve participando, pero otros no, somos 39 y hay que buscar que ese derecho nos llegue a todos, entonces yo no sé porque ahora uno hace valer un derecho y se vuelve personal, alguien quiere trabajar y sugerir a algún Consejo y se vuelve un tema personal, esto no es personal, no es de bandos, todo es de unificación porque todos sacan la plata, el señor saca la plata y yo también y todos queremos que esto mejore y nadie ha dicho que no vamos a contribuir, pero hagamos las cosas claras y con respeto. El señor Armando Moreno, perdóneme por la hija se lo dijimos directamente al señor, así que no estoy hablando, lastima que no esté hoy aquí.

**Presidente (Priscila Olarte).** Intervino para indicar que va a hacer una aclaración o rectificación pública respecto a la morosidad de la señora Adriana Calle, resulta que estas circulares se les mandaron a todos los propietarios convocando a la asamblea y haciendo algunas aclaraciones y se ponen los morosos, a la señora la publicaron como morosa, pero la impresión fue a las 12:00 del día y la señora consignó a las 5:00 p.m. de mayo 31, por tanto, no alcanzó a entrar dentro de los pagos y de la comunicación a todos. Cualquier aclaración al respecto, será con la administración.

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que se continuará con la exposición de la administradora sobre el proyecto y la contratación.

**Administradora.** Retomando, indicó que estaba indicándoles cómo fue que se hizo el estudio de cada proponente que se ratifica no lo hicimos nosotras porque no tenemos conocimiento, por eso se contrató al señor interventor quien fue el que nos colaboró con ese tema, nos entregó los cuadros comparativos y de acuerdo al nivel de cumplimiento fue colocando su calificación, después de tener el aspecto técnico donde se habla de la validez de la oferta varios de los cotizantes realizaron su propuesta a 60 días, lo que ya se verían afectados porque ya no estarían vigentes considerando que esta convocatoria se hizo en el mes de enero obviamente los precios a esta fecha ya no están vigentes. Inclusive con la empresa ARING se tendría que hablar con ellos para ver si extienden la validez de la oferta. El tiempo de ejecución, algunos hablaron de 60 días, 90 días, ARING amplió el plazo a 150 días debido a los cambios climáticos. Los equipos y herramientas donde cada uno está discriminando qué clase de equipos van a utilizar durante la obra, algunas empresas no presentaron nada con relación al uso de equipos y herramientas por tanto no va a tener la calificación adecuada, la seriedad de la oferta, ellos debían constituir una póliza con la seriedad de la oferta, unas la presentaron, otras no. La empresa ARING si presentó esta póliza. En ese orden de ideas se le fue dando calificación a quien cumplía y quien no cumplía.

Que pólizas se les pidieron a los proponentes: póliza de manejo de anticipo por el 100%, en el caso de ARING no aplica porque ellos no nos van a pedir anticipo, una póliza de garantía al cumplimiento al 20% del valor de obra, una póliza de calidad de servicio, una póliza de responsabilidad civil del 20% y una póliza de salarios y prestaciones al 10% correspondiente al valor de la obra, esos son los compromisos de cumplimiento. Recordemos que no se firma el contrato con ninguno hasta no tener aprobadas sus pólizas de cumplimiento y de garantía y todas las pólizas con sus recibos de pago. Hubo algunas empresas que no presentaron estos documentos. Se analizó la documentación que se comprometen a entregar como hoja de vida de los ingenieros, certificaciones de los trabajadores, SG-SST con SISO para validar el cumplimiento de los trabajadores con esta Ley y demás.

**Margarita Cortés, Apto. 902.** Intervino para mencionar que cuando uno presenta un proyecto de obra. Lo primero es convocar a las personas y que se enteren de este proceso. Quizá la inconformidad de varias personas es que muchas cosas y la información no fue lo suficientemente clara. Lo que se debería hacer es proponer nuevamente la convocatoria en donde las empresas postulantes se presenten en frente de los copropietarios y se pueda estudiar mejor las propuestas.

**Liliana Romero, apto. 103.** Indicó que siguiendo la línea de la administradora que está hablando de las pólizas, se debería exigir una de estabilidad de obra que es la que garantiza que si en dos años sucede algo podamos hacer una reclamación y no veo esa póliza incluida. Garantía de obra por unos años determinados.

**Administradora.** Indicó que se tendrá en cuenta el incluir en los requerimientos la póliza de estabilidad de obra como garantía de reparaciones futuras.

**Elizabeth Verdugo. Apto. 602.** Mencionó que a mí me parece que se está siendo muy imprudente con las palabras empleadas ya que en ningún momento la administración ni el consejo impuso nada en las Asambleas. Lo que se realizó fue la contratación de un profesional del tema ajeno al conjunto para que nos otorgara un mejor campo de visión frente a los postulantes que se presentaron y que permitió estudiar y ver qué proponente era el más “idóneo” para realizar esta obra. Quizá el error de la asamblea anterior fue que se realizará de manera virtual. Pero si la asamblea considera que se debe realizar de nuevo el todo el proceso así se hará.

**Administradora.** Intervino para indicar que en las propuestas económicas se puede ver que la empresa SOINCO fue la que nos cotizó más económica esta obra. Pero no se consideró la más oportuna para la obra ya que en los puntos evaluados anteriormente no tenía una “calificación” favorable, o presentaba falencias en algunos documentos. Además, uno de los puntos más importantes para el evaluador era tener el SS-GT implementado. ya que esto podría incurrir en futuros inconvenientes.

**Cuadro Análisis de Precios.**

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H.				CUADROS COMPARATIVOS MANTENIMIENTO DE PLACAS PARQUEADERO									
ANÁLISIS DE PROPONENTES PRECIOS PLATAFORMA				PROYECTO									
ITEM	ACTIVIDADES	UND	CANTIDAD	SOINCO SAS		CREANDO ESPACIOS LTDA.		ARING CONSTRUCCIONES SAS		SERVICIO AL CONSTRUCTOR		SIKONS SAS	
				VR. UNITARIO	VR. PARCIAL	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL	VR. UNITARIO	VR. PARCIAL
1.1	Cerramiento provisional /campamento	GLB	1,00	350.000	350.000	1400.000	1400.000	2500.000	2500.000	1500.000	1500.000	3800.000	3800.000
1.2	Señalización del área de trabajo en placa, protección de jardines, acabados de piso (acceso al edificio) incluye colombinas, plástico transparente, letreros de señalización y cinta peligro.	GLB	1,00	300.000	300.000	60.000	60.000	900.000	900.000	950.000	950.000	2.500.000	2.500.000
1.3	Elaboración de actas de vecindad y registro fotográfico de vehículos en sotano y zonas comunes del edificio.	UND	1,00	100.000	100.000	-	-	-	-	400.000	400.000	1500.000	1500.000
1.4	Retiro de material orgánico/capa vegetal perimetral, empaque y trasego a lugar de acopio correspondiente, localización y protección de oquitos de desagües aguas lluvias.	M3	183,69	43.200	7.935.408	32.000	5.878.080	27.900	5.124.951	34.200	6.282.198	90.000	18.532.100
1.5	Demolición de sendero peatonal adoquines y bordillos laterales incluye empaque y trasego	M2	220,15	15.600	3.434.340	15.000	3.302.250	14.500	3.180.000	18.300	4.028.745	-	-
1.6	Demolición de adoquines en BBQ acceso peatonal edificio, bordillos laterales, incluye empaque y trasego	M2	64,00	9.600	614.400	15.000	960.000	14.500	328.000	18.300	1171.200	30.000	1.920.000
1.7	Demolición de adoquines de plataforma incluye empaque y trasego	M2	101,40	15.600	1.581.840	15.000	1.515.000	14.500	1.470.200	18.300	1.855.620	30.000	2.042.000
1.8	Alisado e impermeabilizado en áreas de concreto	M2	60,00	78.000	4.608.000	12.000	720.000	42.000	2.520.000	30.500	630.000	70.000	4.200.000
1.9	Reubicación temporal de BBQ y parque infantil en madera rotliza	GLB	1,00	450.000	450.000	800.000	800.000	1790.000	1790.000	120.000	120.000	750.000	750.000
1.10	Revisión de pebaldientes a puntos de evacuación (sifones) se debe tener en cuenta mortero de renovación en áreas que se reemplaza	GLB	1,00	4.600.000	4.600.000	5.000.000	5.000.000	7.980.000	7.980.000	6.500.000	6.500.000	2.500.000	2.500.000
1.11	Limieza de placa con Sika Guard 719W par detección de fisuras	M2	919,86	16.800	15.453.648	1.000	919.860	5.400	4.367.244	1.200	1103.832	2.000	1839.720
1.12	Sellado de la placa (tratamiento y reparación de fisuras con sikaflex 401 pavement SL	M2	919,86	18.950	17.413.147	12.000	11039.320	7.800	7.174.908	2.500	2.289.650	20.000	18.337.200
1.13	Impermeabilización de la placa en zona peatonal sobre parqueaderos y tránsito con sikalastic 615 CO Traffic	M2	919,86	51.350	47.224.811	95.000	87.388.700	128.000	117.742.080	136.700	125.744.862	148.000	138.129.280
1.14	Revisión y reparación de sifones, incluye lavado con hidrolavador	GLB	1,00	250.000	250.000	1.350.000	1.350.000	1.980.000	1.980.000	1500.000	1500.000	2.500.000	2.500.000
1.15	Suministro e instalación de rejillas tipo maorca en sifones	GLB	1,00	480.000	480.000	750.000	750.000	450.000	450.000	800.000	800.000	1500.000	1500.000
1.16	Suministro e instalación de plástico protector sobre placa	M2	919,86	1.356	1.247.730	7.400	6.806.964	3.500	3.302.297	7.500	6.898.950	7.000	6.433.020
1.17	Suministro e instalación de mortero para instalación de adoquín	M2	919,86	8.700	8.002.782	38.000	34.954.680	29.800	27.411.828	39.700	35.988.562	38.000	34.954.680
1.18	Suministro e instalación de adoquines	M2	220,15	89.450	19.824.418	140.000	30.821.000	95.000	20.914.250	143.000	31.481.450	95.000	20.914.250
1.19	Suministro y construcción de bordillos sendero peatonal	ML	86,00	18.700	1.608.200	40.000	3.440.000	48.900	4.205.400	43.000	3.698.000	70.000	6.020.000
1.20	Reubicación y estendido de capa orgánica tierra negra	M3	183,69	38.500	7.072.065	17.000	3.122.730	27.900	5.124.951	16.000	2.939.040	90.000	18.532.100
1.21	Reinstalación de parque infantil y BBQ en área seleccionada	GLB	1,00	40.000	40.000	6.400.000	6.400.000	3.980.000	3.980.000	7.500.000	7.500.000	750.000	750.000
1.22	Retiro de material orgánico en mataras perimetrales al edificio	M3	19,20	43.500	835.200	32.000	614.400	125.000	2.400.000	34.200	656.640	70.000	1.344.000
1.23	Lavado y retiro de producto impermeabilizante existente en jardinerías	M2	174,60	5.400	94.840	7.500	1.095.500	31.500	5.499.900	9.300	144.930	15.000	2.619.000
1.24	Suministro e instalación de manto al calor en jardinerías 3mm, incluye sello perimetral con cordón de sikaflex construcción en remate de jardinerías	M2	174,60	48.200	8.415.720	62.000	10.825.200	45.900	8.014.140	60.000	10.478.000	45.000	7.857.000
1.25	Reubicación y estendido de capa orgánica tierra negra	M3	19,20	38.500	739.200	17.000	328.400	27.900	5.124.951	16.000	2.939.040	70.000	1.344.000
1.26	Aseo general del área de trabajo	GLB	1,00	350.000	350.000	600.000	600.000	250.000	250.000	500.000	500.000	1500.000	1500.000
1.27	Empaque y trasego de escombros	GLB	1,00	1500.000	1500.000	1500.000	1500.000	1290.000	1290.000	1800.000	1800.000	800.000	800.000
1.28	Retiro de escombros a botadero certificado	VIAJE	3,00	480.000	1.440.000	320.000	960.000	450.000	1.350.000	350.000	1.050.000	800.000	2.400.000
<b>SUBTOTAL COSTOS DIRECTOS</b>					<b>156.789.549</b>	<b>222.767.084</b>	<b>243.075.929</b>	<b>261.241.149</b>	<b>300.534.350</b>				
Administración				5%	7.839.477	10%	22.276.708	10%	23.969.112	7%	18.286.880	5%	15.029.718
Imprevistos				5%	7.839.477	1%	2.227.671	3%	7.292.278	4%	10.449.648	2%	6.016.697
Utilidad				5%	7.839.477	4%	8.910.683	2%	4.861.518	4%	10.449.648	5%	15.029.718
<b>SUBTOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>					<b>23.518.432</b>	<b>33.415.063</b>	<b>41.322.908</b>	<b>39.186.172</b>	<b>36.071.322</b>				
<b>VALOR PROPUESTA ANTES DE IVA</b>					<b>180.307.981</b>	<b>256.182.147</b>	<b>284.398.837</b>	<b>300.427.321</b>	<b>336.605.672</b>				
IVA Sobre la Utilidad				19%	14.891.501	19%	1.883.030	19%	823.689	19%	1.385.433	19%	2.855.646
<b>VALOR TOTAL PROPUESTA EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H.</b>					<b>195.200.482</b>	<b>258.065.177</b>	<b>285.222.426</b>	<b>301.813.493</b>	<b>339.461.314</b>				
<b>EVALUACION EN PUNTOS</b>						50	40	40	35				30

Estos son los precios de las obras que se recibieron, además del gasto que se realizó al contratar la persona que generó los términos de referencia el cual fue una de las cotizaciones más baratas. Ya que se presentaron “evaluadores” con cotizaciones de más de 6 millones de pesos lo que posiblemente de haber sido contratado la asamblea se opondría por escoger un postulante tan costoso.

Estas pruebas definieron que la empresa que se tuvo en cuenta no fue la que más costaba o la que menos costaba. Se consideró conveniente escoger la empresa que cumplía con todos los requisitos que el ingeniero que realizó los términos de referencia considero importantes para tener

encuentra.

<b>PLACAS PLAZOLETA</b>						
<b>EVALUACION PROPONENTES</b>			<b>PUNTAJE MAXIMO</b>			
	<b>PROPUESTA ECONOMICA</b>		<b>50 PUNTOS</b>			
	<b>EXPERIENCIA</b>		<b>30 PUNTOS</b>			
	<b>ASPECTO TECNICO</b>		<b>10 PUNTOS</b>			
	<b>ASPECTO DOCUMENTAL</b>		<b>5 PUNTOS</b>			
	<b>ASPECTO FINANCIERO</b>		<b>5 PUNTOS</b>			
		<b>PROPONENTES</b>				
<b>ÍTEM</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>SOINCO</b>	<b>SERVICIO AL CONSTRUCTOR</b>	<b>CREANDO ESPACIOS</b>	<b>ARING</b>	<b>SIKONS</b>
1	PROPUESTA ECONOMICA	50	35	40	43	30
2	EXPERIENCIA	20	30	30	30	30
3	ASPECTO TECNICO	8	8	9	10	8
4	ASPECTO DOCUMENTAL	3	2	3	5	5
5	ASPECTO FINANCIERO	5	3	5	5	5
	<b>TOTAL PUNTAJE</b>	<b>86</b>	<b>78</b>	<b>87</b>	<b>93</b>	<b>78</b>

Adicionalmente se contrató al interventor para que esté pendiente del tema técnico de la obra, la administración y consejo de administración va a hacer el control administrativo y estará al tanto del recaudo de la cuota, cumplimiento de documentación, pagos y todo lo que se exigió en los términos de referencia, y para más veeduría el comité de obra conformado por el señor Armando y Martha, pero existe la posibilidad abierta de integrar más miembros. Se recomienda que las personas que fueron las generantes de estas dudas hagan parte de dicho comité para que estén al tanto y participen en todo el proceso.

Finalmente, los quiero invitar es que, si realmente ven que el señor no es el idóneo, simplemente es hablar y citar a otra reunión, hacer nuevamente el proceso. Por favor participen las personas que han creado todo este tema de dudas para que sean las primeras convencidas que el proceso se hizo de una manera transparente y segura para ustedes y para todos. El manejo del dinero yo no lo voy a hacer, el dinero se va a recaudar en la administración porque yo soy la representante legal y los dineros deben estar en una cuenta, pero también hay otra persona del Consejo que está firmando para que se sepa que se va a hacer con el dinero, yo no tengo ningún interés en apropiarme absolutamente de nada, ni un peso de ustedes porque yo tengo mi trabajo, soy pensionada y no tengo necesidad de quitarle un peso a nadie.

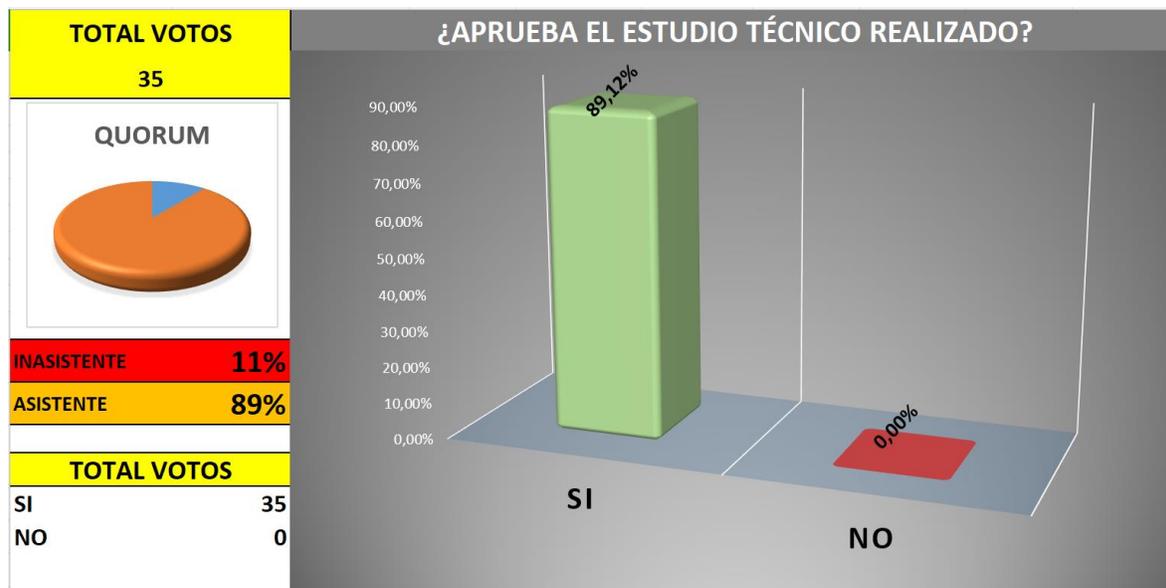
**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que se deben someter a votación varias cosas. Si la asamblea desea continuar con el proceso actual y dejar todo como está. O votar si se desea hacer un nuevo proceso. Posteriormente se tendrá en consideración el plazo de los pagos de las cuotas.

**Walter Rey, Apto. 503.** Mencionó que hay un estudio técnico el cual es muy claro y se presentaron varias propuestas. La pregunta es si consideramos continuar con este estudio técnico o también iniciar el proceso incluyendo el estudio técnico. Y posteriormente evaluar la parte financiera. Además, se debe tener en cuenta que como va el proceso posiblemente no se pueda realizar la obra este año. Teniendo en cuenta el horizonte de recaudo cuando se va a llevar a cabo la obra.

**Juan Carlos Martínez, Apto. 803.** Intervino para aclarar lo que dijo el residente del 503. Él dividió en dos lo que ya se había hecho. ¿Primer paso, qué necesitamos arreglar? Es decir, levantó la necesidad o el estudio técnico y la búsqueda de una persona para que arregle. Si decimos que no, estamos retrocediendo en el proceso desde el principio, lo cual no es necesario. Aprobamos el estudio técnico si o no. Y someterlo a votación.

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que se somete a votación la aprobación del estudio técnico realizado.

**Pregunta: ¿APRUEBA EL ESTUDIO TÉCNICO REALIZADO?**



**SE APRUEBA EL ESTUDIO TÉCNICO REALIZADO CON UN 89.12% DE LA VOTACIÓN.**

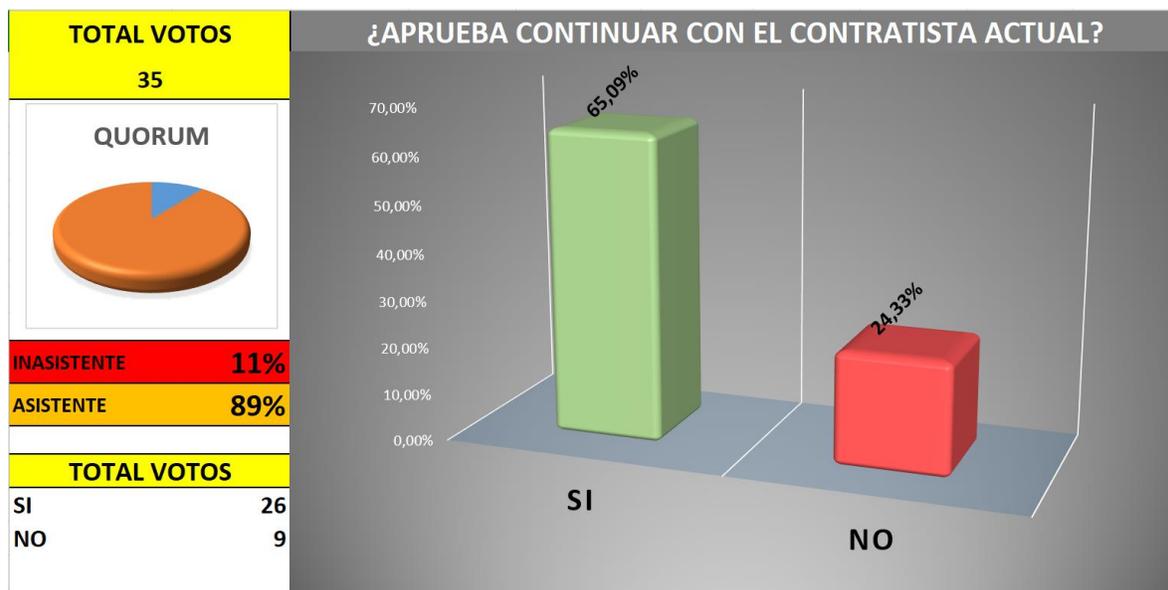
**Juan Carlos Martínez, Apto. 803.** Propuso que se vote el plazo de pago de las cuotas. Esto con el fin de primero recaudar la mayor parte de la cuota extraordinaria y más adelante en otra asamblea evaluar y elegir con quién realizar la obra. Pero, el aumentar el tiempo de pago de las cuotas generaría problemas con la empresa actual. Ya que ésta ya tiene unos tiempos estipulados para su labor, así mismo los cobros.

**Vivianne Castañeda, Apto. 202.** Intervino para indicar que escuchando los vecinos y como hay desconfianza y cuando hay desconfianza significa que los que están en el Consejo son opción de desconfianza, la administración es opción de desconfianza, si vamos a colocar eso, yo dirían entonces el Consejo renuncia, la administradora renuncia y los señores que tienen desconfianza elijan el administrador sea los que manejen el Consejo porque cualquier cosa que se elija vamos a seguir teniendo desconfianza, porque nunca va a haber un ingeniero que cope las necesidades, ya lo acabó de decir una vecina nuestra, ella tiene una empresa, yo también tengo una y uno nunca declara en su empresa que tiene mil millones de pesos, el señor ingeniero esta diciendo si yo tengo una empresa constituida y trabajo en estas condiciones, sin anticipo, con pagos a cortes de obra, una experiencia de tantos años, hice una obra en el 2020 y 2021, entonces no podemos descalificar solamente por eso a este ingeniero. Sino en este momento señores oponentes muéstranos el certificado de cámara y comercio de las cinco empresas que hicieron la propuesta aquí y que sobre esas cinco se diga que se tiene la razón. En este momento no tenemos ninguna base para decir que no es el ingeniero.

**Presidente (Priscila Olarte).** Pidió moción de orden. Se han presentado renunciaciones de miembros del consejo y esto puede generar otros problemas los cuales no están estipulados ni contemplados en esta asamblea.

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que se somete a votación continuar con el contratista actual.

**Pregunta: ¿APRUEBA CONTINUAR CON EL CONTRATISTA ACTUAL?**



**SE APRUEBA CONTINUAR CON EL CONTRATISTA ACTUAL CON UN 65.09% DE LA VOTACIÓN.**

**Presidente (Priscila Olarte).** Se debe tener en cuenta que, si ampliamos el plazo de pago en las cuotas, los costos de la obra se incrementarían.

**Juan Carlos Martínez, Apto. 803.** Intervino para indicar que se realizó una reunión hace poco tiempo, en donde estuvo presente el ingeniero y yo realice varias preguntas financieras con el fin de dejar en claro que no podría cumplir con los pagos en 6 meses (en el caso personal). Pero, se le preguntó al señor si era posible amortizar la obra a 12 meses y él mencionó que de ser así tendría que comprar los materiales lo más pronto posible antes de que su precio variara. Además, mencionó que no cobrará pagos iniciales a la obra. Si no que metro ejecutado y metro pagado. Puede pasar que termine la obra antes de los tiempos considerados. Ante esto el edificio debe tener la mayor parte del dinero recaudado.

Ante la idea de amortizar en 12 meses él mencionó que posiblemente no variaría su precio al edificio y que no cobraría interés. Ante esto se le dijo que si amortizará a 12 meses se conocería realmente el músculo financiero de la empresa. Ante esto mencionó que si podía pero que tendría que empezar este año para poder comprar los materiales ya que de no ser así dejó claro que los precios si cambiaran. Si la asamblea decide amortizar de igual forma debe tener en cuenta que la seriedad de la oferta ya está por cumplir “términos” lo que podría variar e incrementar el costo de ésta. En concepto personal sería más viable amortizar la obra a 12 meses así esto genere incrementar el valor de la cuota extraordinaria.

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** Indicó que, ante este tema, primero se le debe pedir un presupuesto de tiempo y movimientos. Esto nos garantiza conocer realmente lo que se va a realizar y cuánto cuesta cada parte de la obra. Además, recordemos que en diciembre y en enero no se pueden dejar empleados u obreros ejecutando obras para evitar siniestros como en ocasiones anteriores. El señor dijo que no trabajaría en diciembre sino hasta después del 20 de enero. ¿Por eso es necesario saber en qué consiste el trabajo? Para evitar que en esas fechas deje desorden la obra. También se le preguntó si él cobraría intereses a lo cual mencionó que no, ya que lo tenía contemplado el valor presentado de la propuesta.

**Mauricio Sosa (Contador).** Intervino para indicar que respetuosamente considera que los plazos más cercanos a la realidad serían los 6 meses o 12 meses. De ser aprobada esta última se debe generar un acercamiento con la empresa escogida ya que claramente el precio de los materiales o de la propuesta podría incrementarse. Y de igual forma, se debe generar el acercamiento con la empresa y darle a conocer esta decisión y ver que responde y/o acepte estas nuevas condiciones. Si ya el contratista consideró todas estas situaciones en su propuesta deben dejarlo escrito en un acta para evitar sorpresas posteriormente.

**Martha Ruiz, Apto. 301.** Indicó, yo pienso que lo más transparente es replantear nuevamente las propuestas y dejar claras las dudas por escrito para garantizar más tranquilidad.

**Mauricio Sosa (contador).** Indicó que lo que se aprobó en marzo de recaudo de la cuota en seis meses fueron \$299.000.000 en el mes de abril se recaudó \$33.310.983 que corresponde al 11% y en mayo \$42.879.351 el 14% y una consignación por identificar de \$2.702.230 estos valores representan el 79% del recaudo del abril y mayo. Lo que significa un buen recaudo. Y se tiene el 26% del total de la obra.

**Juan Carlos Martínez, Apto. 803.** Indicó que yo le pregunté al señor escogido si terminada la obra se le podría terminar de pagar el 50% del costo de la obra en los seis meses posteriores a lo cual dijo que sí y que no incrementa precios ni intereses. Yo deje claro que si es posible ese tipo de pagos que se dejará por escrito y que nos mencionara cuales son las medidas que tomaría de no poder cumplir con los pagos de esta obra. Y esto se debe dejar claro en el contrato las cláusulas de no cumplimiento de valores.

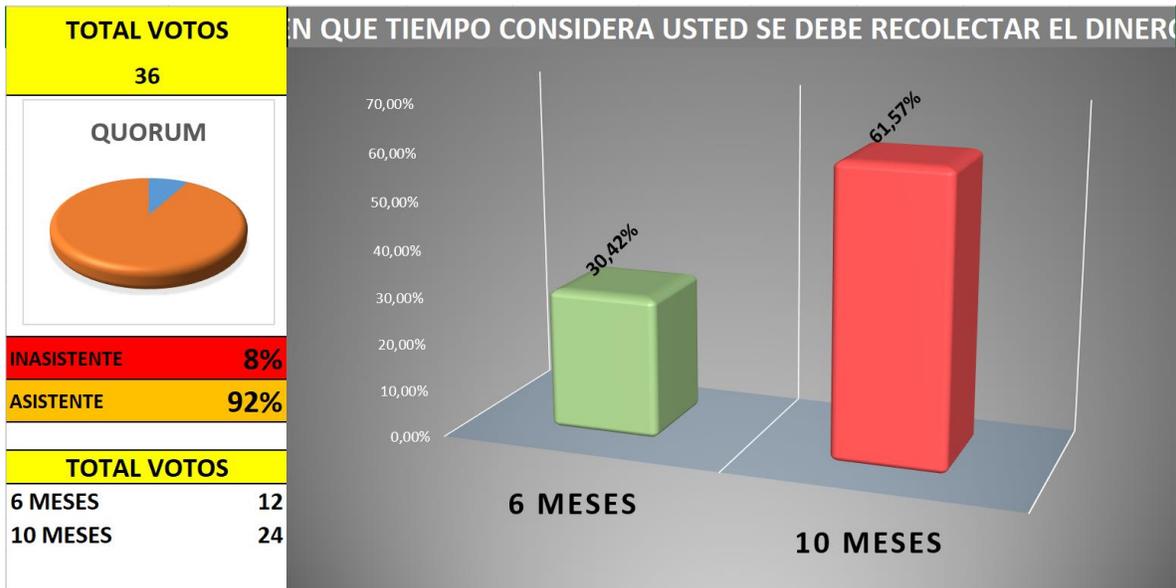
**Martha Ruiz, Apto. 301.** Indicó que dependiendo de lo aprobado se debe realizar nuevamente con él las reuniones de acercamiento, tener las preguntas claras, si nos sostendría el precio, el tiempo de ejecución, tener todo por escrito y firmado para avalar todo esto por medio escrito. Otra cosa que el señor mencionó en la reunión fue que, si la obra se comenzaba antes de septiembre, pero el problema es que varios copropietarios no porque podría llegar diciembre y enero y el edificio quedaría solo. Ante esto los precios puede que se incrementen o no con este contratista. Pero se debe constatar por escrito las decisiones.

**Martha Ruiz, Apto. 301.** ¿Mencionó e indicó que dependiendo que se vote a los 12 meses, hay que hacer con él la reunión de acercamiento, tener las preguntas claras con él si nos va a sostener primero el precio? Segundo, el tiempo de ejecución tener todo por escrito, firmado o como otro si al contrato para avalar el tiempo de la ejecución, si él en este momento nos dijera que no y si comienza la obra en octubre que inclusive dijo que podría comenzar la obra en septiembre, pero el problema es que varios propietarios dijeron que no porque nos da diciembre y enero y que el edificio está solo y en esas circunstancias dijeron que era mejor comenzar la obra a mediados de enero, yo tampoco puedo estar diciembre ni enero, por tanto en conclusión la obra se comenzaría a mediados de enero en ese punto y siendo realistas él puede decir si puede o no puede sostener los precios hasta enero y sea con él o con otro contratista de todas maneras se debe tener el dinero al 100% recogido para comenzar la obra porque como hay pólizas para lado y lado nosotros podemos pecar en el incumplimiento y si el señor dijo que si digámosle que lo dejemos por escrito y así tenemos la garantía si seguimos con él o no.

**Vivianne Castañeda, Apto. 202.** Aclaración, si el señor dijo enero, enero son diez meses, entonces no se si sería prudente hablar máximo de diez meses y no de 12 meses

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que se somete a votación el tiempo para recolectar el dinero de la obra.

**Pregunta: ¿EN QUÉ TIEMPO CONSIDERA USTED SE DEBE RECOLECTAR EL DINERO?**



**SE APRUEBA QUE LA RECOLECCIÓN DEL DINERO EN UN PLAZO DE 10 MESES CON UN 61.57% DE LA VOTACIÓN.**

**Mauricio Sosa (contador).** Indicó que es susceptible a que el cobro de la cuota pueda ser modificada queriendo y teniendo la intención de que esta no incremente su valor. Pero son ustedes los que mencionan el esperar la reunión con el contratista para dejar claro todos estos puntos y las negociaciones. Sin embargo, se debe dejar la claridad de esto para que más adelante no se presenten imprecisiones por algún propietario que pueda perjudicar la ejecución de la obra.

También, se aclara que los propietarios que puedan y tengan la posibilidad de pagar el valor de la cuota antes del tiempo pactado lo puede realizar, la asamblea estableció un tiempo límite de 10 meses para el recaudo total del valor de la cuota extraordinaria. Quienes puedan pagar antes recuerden que van con un mismo fin poder ejecutar la obra que el edificio amerita.

Otra claridad es ser conscientes que el valor causado fueron 299 millones de pesos cobrados en 10 cuotas. En caso de que se presente alguna condición contractual el consejo se reunirá y establecerá que se puede hacer frente a esa situación y debe quedar registrado por escrito

**Cecilia Rodríguez, Apto. 404.** ¿Intervino para preguntar, si hay un incremento durante los diez meses, entonces ese incremento también incluye a las personas que fueron cumplidas?

**Mauricio sosa (Contador).** Respondió, No, es importante que todos podamos tener claridad. Ustedes aprobaron una cuota extraordinaria que ya está causada y la pueden observar en la cuenta de cobro, esa cuota estaba pactada para recaudar en seis meses y algunas personas ya han hecho el pago de la cuota de abril y mayo, para que la decisión sea flexible y acorde y congruente para todos que tienen un tiempo máximo para pagar en diez meses, si el residente puede y tiene voluntad de hacerlo en el mes de mayo, junio, agosto o puede pagar tres cuotas en un mes pues tendrá el mismo tratamiento del recaudo que se esta recibiendo, el objetivo debe ser uno solo que es recaudar el total de ese valor presupuestado y aprobado en una propuesta. El residente tiene la facilidad de hacer los pagos en diez meses según lo aprobado y cancelar en ese tiempo el valor de la cuota no cambiar las condiciones del valor que se aprobó.

**Vivianne Castañeda, apto. 202.** Intervino para preguntar. Qué pasa si el ingeniero dice, no señores la obra en esas condiciones vale tanto.

**Mauricio Sosa (contador).** Respondió, otra claridad, también debemos de ser conscientes que el valor causado fueron \$299 millones y se les va a cobrar en diez cuotas y en caso que haya alguna condición contractual para eso se va a reunión el Consejo de administración con la administración para poder establecer esas condiciones o imprevistos que puedan surgir porque la idea es que no salgan situaciones adversas a lo acordado en tiempo, en ejecución y en tiempos reales de la obra, le estamos diciendo que no se va a ejecutar en septiembre sino estimada en enero, esas cosas deben quedar por escrito para que de acuerdo a eso no vayan a haber situaciones diferentes a lo que quede en un contrato.

**Martha Ruiz, Apto. 301.** Comentó que se debe tener en caso de algún imprevisto dejar aprobado el cobro de una cuota extraordinaria adicional tentativa en caso de requerirse.

**Marlen Quimbayo, Apto. 801.** Indicó que al señor se le preguntó sobre este tema y él mencionó que ese era el precio del contrato así de los seis meses de espacio no les voy a cobrar financiación. Cuando se entre a negociar no se debe dejar la puerta a que nos cambie el valor ya que está en grabación que él mantendrá un mismo precio sobre esta obra. Lo que se debe hacer cuando se reúnan es establecer los tiempos de ejecución de la obra.

**Lucila Ruiz Gómez, Apto. 102,** intervino para indicar que tenemos que ser previsivos y el señor pudo haber dicho muchas cosas y debe quedar algo aprobado para no volver hacer otra reunión para lo mismo.

## **8) APROBACIÓN PARA UTILIZAR FONDO DE IMPREVISTOS PARA CUBRIR COSTOS JUDICIALES DE LA DEMANDA EN CURSO EN CONTRA DE LA COPROPIEDAD.**

**Administradora.** Informó que el día 19 de mayo donde se notificó una demanda en contra del Edificio Parque Central Salitre, P.H. Siendo respetuosa de la Ley 1581 del 2012 censuré los nombres de los propietarios involucrados. Ya es decisión del demandante si hace pública su participación en la demanda.

(Procede a leer el documento de las generalidades de la demanda, y por petición de varios asambleístas se inserta textualmente dicho documento).

*OFICINA JURÍDICA OSPINAABOGADOS*

**Bogotá D.C., mayo 19 de 2022**

**Señor (a):**

**JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ (REPARTO)**

**E. S. D.**

*REF. Demanda de "IMPUGNACIÓN DE DECISIONES Y ACTA DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS" REALIZADA EL DÍA 19 DE MARZO DEL 2022.*

*DEL CONJUNTO RESIDENCIAL EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P*

*H.*

*CÉSAR AUGUSTO MORALES, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, en condición de apoderado de la señora, mayor y vecina de esta vecindad, según poder a mí conferido, respetuosamente presento demanda contra la Asamblea General de Propietarios*

del Conjunto Residencial "PARQUE CENTRAL SALITRE", ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en la calle 22 B No. 57-17 de Bogotá, identificado con el NIT. 830061675-3 y representado legalmente por la señora ANA MERY REY, mayora de esta vecindad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.632.826 a efectos de impugnar las decisiones tomadas en Asamblea Ordinaria de Propietarios, durante la reunión efectuada el día diecinueve (19) de marzo de dos mil veintidós (2022), en forma "Virtual" para lo cual solicito respetuosamente a Su Señoría, las siguientes:

### **PRETENSIONES**

**PRIMERA.** Respetuosamente solicitamos a su Señoría, el acceder a las súplicas de la demanda y se declare la nulidad del Acta No. 041 de la Asamblea General realizada el día diecinueve (19) de marzo de dos mil veintidós (2022), en forma virtual del edificio Parque Central Salitre P.H.

**SEGUNDA.** Consecuentemente solicitamos se declare la nulidad de todas las decisiones tomadas en la referida Asamblea General y por ende se declare la nulidad de la referida Asamblea General realizada el día diecinueve (19) de marzo de dos mil veintidós (2022), en forma virtual del edificio Parque Central Salitre P.H.

**TERCERA.** Que se condene en costas a la entidad demandada Edificio Parque Central Salitre P.H.

### **HECHOS**

**PRIMERO:** La señora XXXX, identificada con la cédula de ciudadanía No. XXX, es propietaria del inmueble apartamento XX, ubicado en Edificio Parque Central Salitre, en la calle 22 B No. 57-17 de Bogotá, identificado con el número de matrícula inmobiliaria XXX y representado legalmente por la señora XXXXX, identificada con la cédula de ciudadanía No. XXX.

**SEGUNDO.** La señora XXXX, en condición de propietaria del inmueble referido, y encontrándose al día en el pago de cuotas de Administración y sin tener mora de ninguna clase en sus obligaciones, le otorgó poder o autorización a la señora XXXX para ser representada en la Asamblea Ordinaria del "Edificio Parque Central Salitre", la cual se llevó a cabo el día diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintidós (2022),

previa convocatoria de Asamblea Ordinaria, fechada tres (3) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

**TERCERO.** La realización de la Asamblea General del Edificio Parque Central Salitre P.H, se efectuó en forma "No presencial bajo la modalidad Virtual".

**CUARTO.** La señora XXXXX, asistió en la parte inicial de la Asamblea Ordinaria, cumpliendo con los requisitos tecnológicos y de plataforma, desarrollo de la Asamblea en la cual no se veía en la pantalla de su computador a las personas que se encontraban presentes o que estaban asistiendo a esta "Asamblea Ordinaria".

**QUINTO.** A la señora XXXXX, durante el transcurso de su asistencia participó activamente en la referida Asamblea, tal como consta en el Acta No. 041, pero en el transcurso de la Asamblea, antes de realizarse la votación no se le permitió seguir participando de la misma, así como también se le cercenó la oportunidad de seguir pronunciándose sobre aspectos relacionados con los temas tratados en la referida Asamblea, atendiendo a que es "moradora" del apartamento XXX, así como tampoco se le permitió votar.

**SEXTO.** La señora XXXXX trató de ingresar nuevamente a la referida Asamblea, pero tal

como les sucedió a otros propietarios, no se le permitió el ingreso a la referida Asamblea virtual.

**SÉPTIMO.** La señora XXXXX, intervino en la Asamblea, antes de las votaciones, pero no se le permitió participar en la Asamblea para poder votar, y en el Acta 041, figuran dos (2) de sus intervenciones después de la votación de la fijación de una cuota, lo cual es falso, puesto que a la Señora XXXX no se le permitió intervenir en la votación.

**OCTAVO.** Cuando a la señora XXX, no se le permitió seguir interviniendo en la Asamblea, se comunicó vía WhatsApp con la señora ADMINISTRADORA ANA MERY, quien estuvo en la Asamblea, y le expresó: Sra. XXXX: "Quiero informar que me han sacado de la reunión"

Sra. Administradora XXXXX: "Gracias por comunicarte con Ana Mery Rey Alba. ¿Cómo podemos ayudarte?"

XXXX: "Me sacaron de la Asamblea de copropietarios. Ni siquiera sé si se hizo la votación. No me parece transparente."

Sra. Administradora XXXX: "Ingrese nuevamente por favor".

Sra. XXXXXX: "No me deja" "Me han llamado varios". "Ana Mery por el bien de todos convoque a una reunión presencial. Usted lo ha hecho muy bien. Se le entiende y se le cree... Estoy con un ingeniero y no deja entrar nuevamente a la sesión". "Perdóneme, pero esto no es transparente. No entiendo porque no me dan entrada".

(Se anexan pantallazos de la comunicación)

Y este evento de "no intervención en la Asamblea" de la Sra. XXXX, no sé qué pasó, si no quedó registrado en el Acta No. 041

**NOVENO.** En condición de representante de la señora XXXX, el Acta de la referida Asamblea General fue enviada a la Señora XXXX, vía email el diecinueve (19) de abril de dos mil veintidós, es decir, no en los diez (10) días estipulados para Asambleas no presenciales, sino que se rebasó este término por la Administración del Edificio Parque Central Salitre.

**DÉCIMO.** En la referida Acta No. 041 de la Asamblea Ordinaria, fechada tres (3) de marzo del año dos mil veintidós (2022), se aprecian inconsistencias como:

- No aparece el listado de las personas que intervinieron.
- Por ser una Asamblea de carácter "No Presencial", "**no se dio fe**" por el "Revisor Fiscal" de la Copropiedad, sobre la realización de la comunicación simultánea, sucesiva e inmediata de los copropietarios, durante la Asamblea General, así como tampoco se dio fe por el Revisor Fiscal de la debida existencia del quórum requerido para cada votación, lo cual es su función, según la Ley 675 de 2001.
- Según el Acta 041, dos (2) residentes iniciaron su intervención y el sistema de reunión virtual no les permitió seguir participando de la Asamblea, sin que se tomaran medidas por la Asamblea o el presidente de la Asamblea de garantizar su participación en la misma.
- Según consta al folio seis (6) del Acta de la Asamblea, con el propietario XXXX del Apto. XXX, así como al folio siete (7), no se pudo escuchar su apreciación, su intervención o participación en la Asamblea General y, **ni** la Asamblea o el presidente de la Asamblea permitieron su participación.
- Igualmente, al folio diez (10) del Acta de la Asamblea, consta que a la Señora propietaria XXXX, del apartamento XXX, tuvo un inconveniente para su intervención y el sistema de reunión virtual **no le permitió seguir participando** de la Asamblea, sin que se tomaran medidas por la Asamblea o el presidente de la Asamblea de garantizar su participación en la misma.

- En el Acta No. 41 de la Asamblea Ordinaria, fechada tres (3) de marzo del año dos mil veintidós (2022), la cual se anexa, no figura un orden “de Registro Cronológico” para apreciar el orden de las intervenciones de los asistentes.

**DÉCIMO PRIMERO.** La señora XXXXX cumplió con el tener un acceso a internet de 20 MB, tal como lo exigió la Administración de la copropiedad para participar en la Asamblea Ordinaria, realizada el diecinueve

(19) de marzo del año dos mil veintidós (2022). Anexamos contrato de internet donde la señora XXXXX cumplió ampliamente el requisito de tener los 20 MB., para asistir.

**DÉCIMO SEGUNDO.** En la Asamblea General no se trató el acápite de “**Propuestas y Varios**” para tratar otros temas importantes que había que tratar en la Asamblea General, como el uso de parqueaderos por vehículos y bicicletas, lo cual es un riesgo que debía regularse, pese a que la señora Administradora de la copropiedad en el inciso quinto (5), al folio (10) del Acta deja constancia de la necesidad de otra asamblea para tratar un tema que abordó la mayoría de tiempo de la referida Asamblea, así como también al folio ocho (8) del Acta 041 la señora del apartamento XXXX, solicita la realización de otra asamblea para tratar el tema que colmó la mayoría de tiempo de la Asamblea Ordinaria.

**DÉCIMO TERCERO.** En el Acta No. 041 de la Asamblea referida, se refiere que terminó a las tres y cuarenta y seis minutos de la tarde (3.46 PM), lo cual no es acorde a la realidad, ya que realmente terminó a las ocho de la noche (8.00 PM) aproximadamente. Según formato enviado por la Administración, se dio un horario específico para la realización de la Asamblea Ordinaria, y se escogió por lo propietarios el que debía realizarse el sábado, vía virtual, en el horario entre las ocho de la mañana (08.00 am) y una de la tarde (01.00 pm). Así, la referida Asamblea se dio “fuera del Horario fijado a los copropietarios”, motivo por el cual se causó una confusión a los propietarios para seguir en ella, la cual generó que no hayan podido participar en la Asamblea y en la votación para toma de decisión.

## **PRUEBAS**

### **DOCUMENTAL**

1. Certificado de Tradición y Libertad a nombre de la señora XXX. del apartamento XXX ubicado en el “Edificio Parque Central Salitre”.

**PERTINENCIA.** Demuestra la legitimación en causa por activa de la señor XXXX para actuar.

**CONDUCENCIA.** El emitido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba directa de la condición de propietaria.

2. Oficio de convocatoria para la realización de “Asamblea Ordinaria de Propietarios No presencial bajo la modalidad Virtual”.
3. Acta No. 041 de la Asamblea Ordinaria del “Edificio Parque Central Salitre”, la cual se llevó a cabo el día diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

### **Pruebas 2 y 3**

**PERTINENCIA.** Demuestra la realización de la Asamblea y Acta objeto de impugnación.

**CONDUCENCIA.** Es emitido por la Administración del “Edificio Parque Central Salitre”, la cual se llevó a cabo el día diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

**UTILIDAD.** Demuestra la legitimación en causa por pasiva.

4. Constancia de pago por concepto de Administración del mes de abril de 2022 y recibo de pago del Edificio Parque Central Salitre, correspondiente al Apartamento XXX, de propiedad de la señora XXX.

**PERTINENCIA.** Demuestra que mi mandante se encontraba en condición de voz y voto por estar al día en pago de cuotas de administración.

**CONDUCENCIA.** Es emitido este soporte por la Administración del Edificio Parque Central Salitre.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba de los hechos de estar al día en pago de cuotas.

5. Copia de los pantallazos de WhatsApp entre la señora XXX y la Administradora del Edificio Parque Central Salitre, donde solicita se le permita el reingreso a la Asamblea.

**PERTINENCIA. Se demuestra que la** señora XXXX le informó a la Asamblea que la habían sacado de la reunión y la Asamblea no le permitió el acceso, ni tampoco dejó constancia de esta situación en el Acta de Asamblea No. 041.

**CONDUCENCIA. La comunicación se sostuvo en el momento de la realización de la Asamblea con la señora Administradora del Edificio Parque Central Salitre, quien era la secretaria de la Asamblea y Representante legal de la entidad demandada.**

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba de los hechos de ser sacada de la Asamblea y de comunicarse con la Administración

6. Copia del Reglamento de la Copropiedad.

**PERTINENCIA.** Demuestra las normas que se violaron de tal reglamento. **CONDUCENCIA.** Es el estatuto específico de la regulación de la Asamblea Ordinaria, emitido por la misma entidad.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba directa de este hecho.

7. Copia de la convocatoria a la Asamblea.
8. Copia del oficio mediante el cual la señora XXXX requirió información a la Administración del Edificio Parque Central Salitre.
9. Copia de la respuesta de la Administración.
10. Copia de las "Normas de participación y Reglamento de la Asamblea Virtual", expedido por el Edificio Parque Central Salitre.
11. Copia del instructivo de Ingreso a la Plataforma GOPH para la asistencia a la Asamblea Ordinaria del 19 de abril de 2022.

#### **De las pruebas 7,8,9,10,11**

**PERTINENCIA.** Se demuestra la forma en que se convocó y cómo se extractó lo ocurrido en la referida Asamblea Virtual.

**CONDUCENCIA.** Son documentos emitidos por el Edificio Parque Central Salitre **UTILIDAD.** No se han allegados pruebas de estos soportes de ocurrencia de la referida Asamblea.

12. Contrato de internet de la señora XXXX.

**PERTINENCIA.** Demuestra la aptitud de mi mandante para participar en la Asamblea.

**CONDUCENCIA.** Es la empresa que presta el servicio de internet.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba que demuestre el hecho referido.

#### **TESTIMONIAL**

Respetuosamente solicitamos a Su Señoría, se escuche en declaración jurada a los testigos, a quienes les consta los hechos de la demanda, así:

1. Señora XXXX, CC. XXXX

**PERTINENCIA.** Declarará sobre su asistencia a la Asamblea Ordinaria del "Edificio Parque Central Salitre", la cual se llevó a cabo el día diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintidós (2022).

Expondrá sobre el momento en que "La Plataforma" que permitió su ingreso, la sacó de la

Asamblea, en momentos previos a la votación sobre las decisiones que se tomaron en dicha Asamblea Ordinaria.

Expondrá sobre las inconsistencias que se presentaron en la plataforma mediante la cual no solo ella, sino más propietarios que inicialmente ingresaron a la Asamblea Ordinaria, fueron excluidos de la referida Asamblea Ordinaria, antes de realizarse la votación de los aspectos relativos a la fijación de una cuota y su forma de pago, para efectos de realizar arreglos a la copropiedad.

No se le permitió participar en gran parte de la referida Asamblea, pese a haber dado cumplimiento a todas las condiciones para ingresar a la Plataforma y hacerse presente en forma virtual a la referida Asamblea General.

**CONDUCENCIA.** Fue reconocida y autorizada por la “Asamblea General Ordinaria” para participar en ella, la cual se llevó a cabo el día diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintidós (2022), en representación de la señora XXXX.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba que demuestre los hechos referidos.  
Se ubica en el Edificio Parque Central Salitre PH, apartamento XXX, ubicado en la calle 22 B No. 57-17, de Bogotá.

2. Señor XXXX.

**PERTINENCIA.** Declarará que en ningún momento vio las imágenes o la mención de las personas asistentes a la Asamblea General.

Declarará que no vio ninguna participación de la señora XXXX, en momentos previos a la votación.

**CONDUCENCIA.** Es copropietario en el Edificio Parque Central Salitre, ingresó a la Asamblea virtual en su inicio, le consta la participación en la Asamblea Ordinaria de la Señora XXXX.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba que demuestre el hecho referido.

Se ubica en el Edificio Parque Central Salitre PH, apartamento XXX, ubicado en la calle 22 B No. 57-17 de Bogotá.

3. Señor XXXX.

**PERTINENCIA.** Expondrá sobre la dificultad en la participación a la referida Asamblea Ordinaria.

**CONDUCENCIA.** Es un copropietario del Edificio Parque Central Salitre.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba que demuestre el hecho referido.

Se ubica en el Edificio Parque Central Salitre PH, apartamento XXX, ubicado en la calle 22 B No. 57-17 de Bogotá.

4. Señora XXX.

**PERTINENCIA.** Expondrá sobre lo que le consta de la realización de la Asamblea referida, también que es falso que la “Asamblea General Ordinaria”, la cual se llevó a cabo el día diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintidós (2022), no se terminó a las tres y cuarenta y seis minutos de la tarde (3.46 PM), sino a las ocho de la noche (8.00 PM) aproximadamente. También aclarará, según formato enviado por la Administración, que la Asamblea Ordinaria estaba programada para realizarse el sábado, vía virtual, en el horario entre las ocho de la mañana (08.00am) y una de la tarde (01.00 pm). Así, demostrará que la referida Asamblea se dio “fuera del Horario fijado a los copropietarios”.

**CONDUCENCIA.** Es un copropietario del Edificio Parque Central Salitre.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba que demuestre el hecho referido.

Se ubica en el Edificio Parque Central Salitre PH, apartamento XXX, ubicado en la calle 22 B No. 57-17 de Bogotá.

5. Señora XXXXXXXXXX

**PERTINENCIA.** Declarará sobre la forma de convocatoria, el contenido del Acta de Asamblea No. 041 y el medio virtual empleado.

**CONDUCENCIA.** Fue la secretaria de la referida Asamblea. **UTILIDAD.** No hay otro medio para demostrar el hecho referido.

Se ubica en el Edificio Parque Central Salitre PH, oficina de administración, ubicado en la calle 22 B No. 57-17 de Bogotá.

Email. [parquecentralsalitre11@gmail.com](mailto:parquecentralsalitre11@gmail.com)

#### **PETICION DE OFICIO COMO PRUEBA**

**Respetuosamente solicitamos a Su Señoría se ordene a la demandada, allegue la totalidad del “Audio video” de la Asamblea General Ordinaria” la cual se lleva a cabo el día diecinueve (19) de marzo del año dos mil veintidós (2022).**

**PERTINENCIA,** Demostrará los hechos de la demanda en cuanto a que a la demandante no se le permitió intervenir en la Asamblea, así como tampoco se le permitió votar. Demostrará que no se dejó constancia de los propietarios que asistieron a la referida Asamblea.

**CONDUCENCIA.** Es el medio directo de prueba en forma imparcial, ya que es un registro cronológico.

**UTILIDAD.** No se ha allegado prueba que demuestre el hecho referido.

#### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como normas legales la Ley 675 de 2001 y sus normas complementarias. Se violan las siguientes normas legales y reglamentarias:

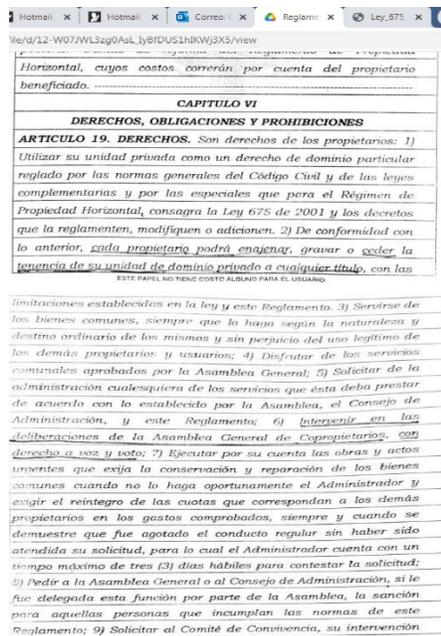
Se viola el artículo:

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

**Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella.** El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Resalto fuera de texto.

Del Reglamento del Edificio Parque Central Salitre P.H. se viola en concreto el artículo 19, en su numeral 6:



En la realización de la referida Asamblea General no se le permitió a la señora XXX, ni a otros copropietarios, su derecho a participar en la Asamblea a votar en ella.

De la Ley 675 de 2001, y normas concordantes, se viola el artículo:

**ARTÍCULO 42. 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 este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

**ARTÍCULO 57. FUNCIONES.** Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley.

En la referida Acta 041, no se dejó constancia del Revisor Fiscal de la deliberación, simultánea y sucesiva y del quorum presentado en las deliberaciones, acorde a sus funciones.

Se violó de la Ley 675 de 2001:

**ARTÍCULO 47. ACTAS.** Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de esta, 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.

No se dejó constancia en el Acta No. 041 de los intervinientes en la referida Asamblea del Edificio Parque Central Salitre P.H, realizada el 19 de marzo de 2022.

## **PROCEDIMIENTO**

Está regulado en el Código General del Proceso, en los Artículos 20 numeral 8, artículo 382.

El procedimiento a seguir es el Verbal Sumario, acorde al Artículo 390, numeral 1. Atendiendo a lo contemplado en el Código General del proceso, a través de su artículo 626, el artículo 49 inciso 2º, el parágrafo 3º del artículo 58, al igual que la expresión “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”, del artículo 62 inciso 2º de la Ley 675 de 2001.

## **PERJUICIOS**

Daño Material. Se le ha causado a la Demandante un perjuicio de cinco millones de pesos (\$5'000.000.00) ante la necesidad y disposición para reclamar sus derechos por la vía judicial.

## **SUSPENSIÓN DE LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS DEL EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H.**

Para efectos de no afectar el patrimonio de mi poderdante, respetuosamente solicitamos se suspenda la decisión de pago de cuotas fijadas en la referida Asamblea Ordinaria del Edificio Parque Central Salitre, realizada el día (19) de marzo de dos milveintidós (2022), en forma virtual del edificio Parque Central Salitre P.H.

## **ANEXOS**

Poder debidamente conferido por la señora XXXXX a la señora XXXXX.  
Poder debidamente conferido por la señora XXXXX, al suscrito apoderado.  
La documental relacionada como prueba.

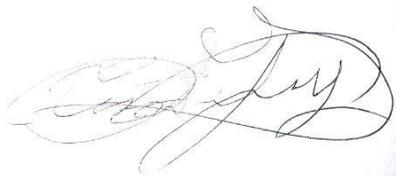
## **NOTIFICACIONES**

La parte demandante, señora XXXXXX  
Se ubica en el Edificio Parque Central Salitre PH, Apartamento XXXX, ubicado en la calle 22 B No. 57-17 de Bogotá

La parte demandada Conjunto residencial. Edificio PARQUE CENTRAL SALITRE P.H. Sra. XXXXXXXX  
[parquecentralsalitre11@gmail.com](mailto:parquecentralsalitre11@gmail.com)

El Apoderado CÉSAR AUGUSTO OSPINA MORALES, de la parte demandante, se ubica en el Edificio Parque Central Salitre PH, oficina de administración, ubicado en la calle 22 B No. 57-17 de Bogotá

El apoderado de la parte actora en email [oficinajuridicaospina@hotmail.com](mailto:oficinajuridicaospina@hotmail.com), oficina 436 A, ubicada en la calle 12 B No. 7-80 en Bogotá Centro, teléfono. 3105771722.



CÉSAR AUGUSTO OSPINA MORALES  
CC. 79.204.230 TP. 119666 CSJ

**Martha Ruiz. Apto. 301.** Intervino para indicar no sé por qué está impreso mi nombre ya que me nombran como una de las perjudicadas. Y yo no autorice que se me nombrara en esta demanda. Y no considero la idea de demandar porque no soy una de esas “personas”. Recordemos que estas personas con estas acciones afectan al edificio ya que es el edificio quien debe asumir estas demandas, no es la administradora y no son los miembros del consejo.

**Elizabeth Verdugo. Apto. 602.** Mencionó que la hermana es su abogada revisó la demanda y acotó varias observaciones. Una de estas es que los cinco millones de pesos por “perjuicios” más las costas son algo que debe asumir la copropiedad. Lo otro que menciono es que las decisiones de la asamblea. En donde solicita suspender las decisiones de la asamblea, esto significa que el consejo que se eligió no puede realizar ninguna función hasta que no sea aclarado todo este proceso de la demanda.

**Juan Carlos Martínez. Apto. 803.** Indicó que el proceso ya está en curso. Claramente hay una posición del demandante y del demandado. Si quiere conciliar o no. Aquí se presentan dos solicitudes de “daño” material que reclama y se debe ver si hay posición conciliatoria o no. Si no la hay el juez falla y emite una orden.

**Marlen Quimbayo. Apto. 801.** Comentó que previo al desarrollo de la demanda se debe ver los agentes causantes de la misma. La cual es una asamblea mal desarrollada. En mi caso se me fue la comunicación y no me pude conectar y no pude votar y por eso considero que hay anomalías en la asamblea. Y el responsable de que la asamblea tenga esas anomalías es el representante legal y por una mala actuación del representante legal no se debe cobrar las costas al edificio por impugnar una asamblea general de copropietarios. La Administradora además de incitar a demandar es quien convocó la asamblea de manera virtual.

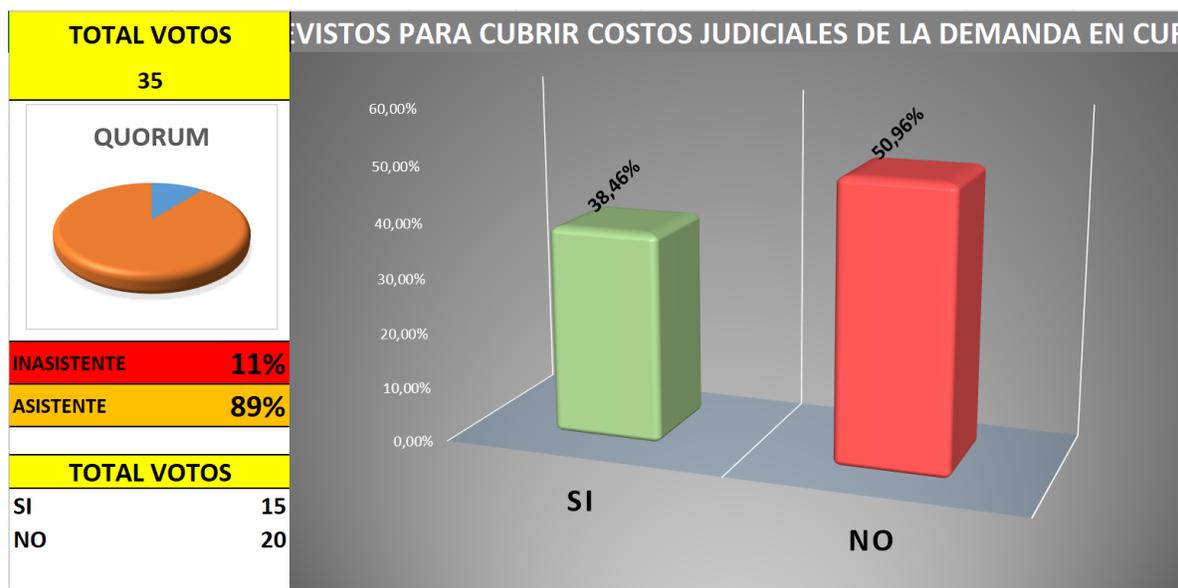
**Adriana Calle. Apto. 701.** Mencionó, que es triste que como propietario uno deba reclamar sus derechos por la vía judicial, ya que yo traté de conciliar con los miembros del consejo al no recibir una atención y respuestas adecuadas por parte de la administración. Es triste que tengamos una Administradora que sólo permita que se perjudique la convivencia del edificio. Además, es que yo me tomé el tiempo de validar si las personas sabían qué votaron en esa asamblea. Y puedo asegurar que no había quórum para tomar decisiones. Y es molesto que se retenga la información de algo que como propietario tengo derecho.

**Priscila Olarte. Apto. 1002.** Intervino como propietaria e indicó que ella escucha a mucha gente cuando tiene problemas sobre todo situaciones sobre el reglamento, pero no quiere decir que esté asesorando una demanda porque yo no soy abogada, si escuché a doña Adriana frente a su intención de demandar. Ya que le comentó que esto no valía la pena, conociendo que afectaría a la copropiedad.

**Cecilia Rodríguez, Apto. 404.** Intervino para comentar, no sé por qué presenta el problema de cómo se desarrolló la asamblea virtual si se realizó una encuesta muy completa en donde se preguntó, cómo, en dónde, en qué horario y demás deseaban realizar la asamblea. Y ver que aun así hay personas que buscaron afectar el desarrollo de esta y las decisiones que ahí se tomaron. Y si se presentaron fallas técnicas la responsabilidad considero que es culpa en mi pensar de la plataforma.

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que se sometió a votación la utilización de fondo de imprevistos para cubrir costos judiciales de la demanda.

**Pregunta: ¿APRUEBA UTILIZAR FONDO DE IMPREVISTOS PARA CUBRIR COSTOS JUDICIALES DE LA DEMANDA EN CURSO EN CONTRA DE LA COPROPIEDAD?**



**NO SE APRUEBA USAR EL FONDO DE IMPREVISTOS PARA CUBRIR LOS COSTOS JUDICIALES FRENTE A LA DEMANDA CON UN 50.96% DE LA VOTACIÓN.**

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que es necesario saber de dónde se va a tomar el dinero para actuar ante esa demanda ya que para responder se necesita de un abogado. Se está poniendo a consideración este punto que está en el orden del día. El hecho que no se autorice usar el fondo de imprevistos para los temas judiciales no invalida la asamblea solo significa que se debe buscar el dinero y aprobar de donde adquirir los recursos para responder a la demanda.

**Marlen Quimbayo Apto. 801.** Indicó nosotros no tenemos la culpa de que la virtualidad no garantice el 100% de garantías. Proponemos que la demanda de las costas se pague frente a la demanda de una asamblea de copropietarios. Se asume el 50% del edificio y 50% la administración del edificio.

**Cecilia Rodríguez, Apto. 404.** Indicó que tiene entendido que cuando se pone una demanda hay que esperar si esta es admitida o no, por tanto, hay que esperar porque no se ha pronunciado ningún juzgado. Hay que esperar la notificación oficial, porque la primera obligación cuando hay una impugnación es que la persona le comunique al administrador, ya se hizo. No se sabe si la van a admitir o ganar.

**Vivianne Castañeda, Apto. 202.** Indicó que lo cierto es que se necesita un abogado para atender la demanda.

**Presidente (Priscila Olarte).** Consideró que se debe esperar a que sea comunicado por el juzgado y en ese momento decidir de dónde se sacan los recursos para cubrir los gastos que esto genere. Y para no hacer reunión extraordinaria esto se puede comunicar mediante una circular.

## **9) APROBACIÓN PARA UTILIZAR PARTE DEL FONDO DE IMPREVISTOS PARA CUBRIR GASTOS DE DAÑO DE TANQUES HYDROFLOW CON MEMBRANA PARA EL SISTEMA DE MOTOBOMBAS.**

**Administradora.** Informó que el equipo de motobombas tiene dos tanques que por los años y el uso se le perforaron las membranas internas lo que produce que se salga el agua al exterior generando problemas en la presión. El técnico nos da la recomendación de cambiar los tanques totalmente, lo cual puede incurrir en gastos superiores a los 4 millones de pesos. También se estudió la posibilidad de solo reemplazar la membrana interna lo que podría ser más económico.

**Mauricio Sosa. (contador).** Informó que a 31 de mayo se tiene en el fondo de imprevistos \$15.909.000.

**Administradora.** Indicó que la vida útil de estos tanques es aproximadamente de cuatro a cinco años. Y el mantenimiento preventivo es mensual y se realiza en las motobombas.

**Edgar Pérez, Apto. 704,** Intervino y preguntó, viendo que es un tanque sellado no sé qué es mejor, si cambiarlo o solo arreglarle las membranas.

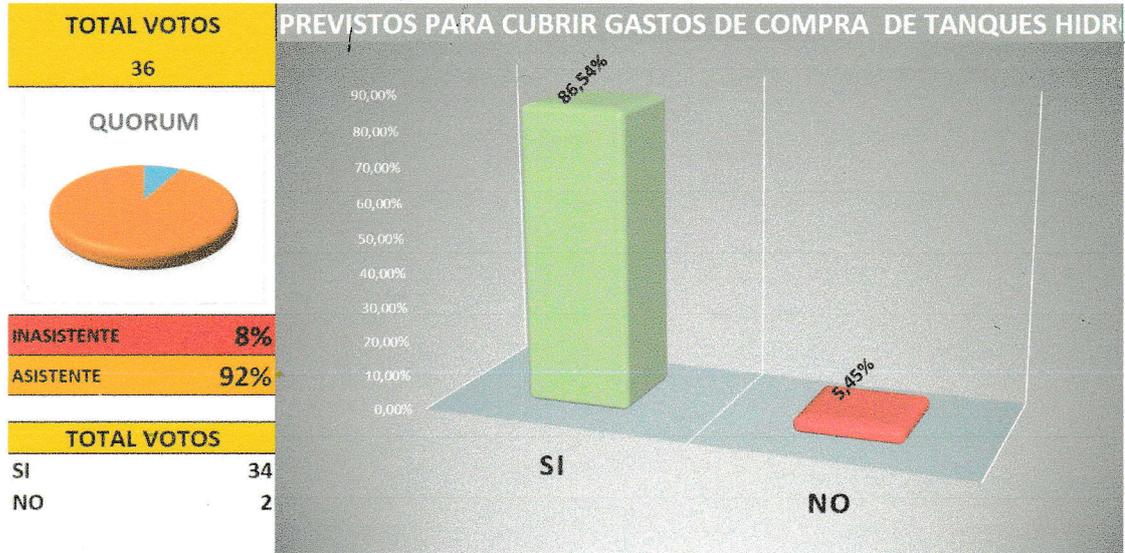
**Vivianne Castañeda. Apto. 202.** Mencionó que la propuesta se realiza ya que en el presupuesto no se contempló este arreglo o el cambio. Por eso la pregunta hace alusión a que si permiten que se tome este dinero para realizar dicho cambio o arreglo.

**Martha Ruiz, Apto. 301.** Comentó que se debe tener en caso de algún imprevisto dejar aprobado el cobro de una cuota extraordinaria adicional tentativa en caso de requerirse.

**Administradora.** En cada contratación la empresa de vigilancia nos otorga un descuento con lo que podemos disponer de unos recursos adicionales. Y este descuento correspondiente al año 2021 – 2022 se utilizó para el año pasado en el cubrimiento de cámaras. Ahorita se está solicitando adelantar el descuento por parte de la empresa de vigilancia del periodo 2022 – 2023 si la empresa acepta, la asamblea puede decidir si dicho dinero se utiliza para este punto o no.

**Presidente (Priscila Olarte).** Indicó que se somete a votación la utilización del fondo de imprevistos para la compra de tanques hidrowflow.

**Pregunta: ¿APRUEBA UTILIZAR PARTE DEL FONDO DE IMPREVISTOS PARA CUBRIR GASTOS DE COMPRA DE TANQUES HYDROFLOW PARA EL SISTEMA DE MOTOBOMBAS?**



**SE APRUEBA LA UTILIZACIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS PARA CUBRIR GASTOS DE COMPRA DE TANQUES CON UN 86.54% DE LA VOTACIÓN.**

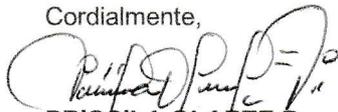
**Mauricio Sosa (contador).** Informó que hoy se mencionan los apartamentos que han cancelado sus cuotas atrasadas o morosos.

302	\$0
304	\$1.565.400
701	\$0
702	\$0
901	\$0
903	\$1.043.300
1004	\$516

#### 10) CLAUSURA DE LA REUNIÓN.

Agotado el orden del día y siendo las 1:12 p.m. del día 5 de junio del año dos mil veintidós (2022) en la ciudad de Bogotá, se da por finalizada la Asamblea General Extraordinaria del Edificio Parque Central Salitre P.H. Agradecimientos.

Cordialmente,

  
**PRISCILA OLARTE P.**  
 Presidente Asamblea

  
**ANA MERY REY A.**  
 secretaria Asamblea



## **NORMAS DE PARTICIPACION Y REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS – MODALIDAD PRESENCIAL**

Con el fin de garantizar que la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Parque Central Salitre, P.H., logre sus objetivos, el cumplimiento de sus funciones, facilitar el debate y la toma de decisiones, en un marco de respeto, participación y un trato equitativo a los asistentes, se establece el siguiente reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea:

1. **Participación.** Los propietarios y/o delegados podrán intervenir durante la reunión de Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, cuando el presidente le otorgue la palabra y se identificará con el nombre y número de apartamento.
2. **Al finalizar cada exposición,** el copropietario que desee tomar la palabra levantará la mano y esperará a que el moderador de la misma le otorgue la palabra, habilitando el micrófono.
3. El propietario y/o delegado que solicite la palabra será claro, conciso, concreto contando su locución con hasta **dos (2) minutos de extensión** y con derecho a una (1) réplica.
4. El participante solamente deberá intervenir para temas relacionados con los puntos específicos convocados para la reunión, los temas particulares se tratarán directamente con la administración.
5. En beneficio del uso del tiempo, invitamos a utilizar máximo diez (10) minutos por cada tema.
6. El uso de la palabra se hará con **el debido respeto**, en forma breve, correcta y comprensible sobre el tema específico que se esté tratando en el momento, evitando el lenguaje ofensivo (agravios, insultos), en caso de presentarse esta situación el presidente llamará al orden, en caso de persistir en la falta reiterada podrá ser expulsado de la Asamblea por simple mayoría de los presentes dejándose constancia en el Acta.
7. Cumplir con lo indicado en la Ley 1581 de 2012, Ley de Protección de datos personales, en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 15 de la Constitución Política, que consagra el derecho fundamental que tienen todas las personas a la **intimidad personal, familiar y a su buen nombre.**

### **LA ADMINISTRACION.**

## PODER PARA ASISTENCIA A REUNION EXTRAORDINARIA PRESENCIAL

Para asistir en nombre del Propietario a la Asamblea General extraordinaria de  
Copropietarios presencial

Bogotá, 04 Mayo de 2022  
(fecha diligenciamiento)

Señores  
**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**  
Edificio Parque Central Salitre, P.H.  
Ciudad

Yo, Maria Lorena Rodriguez de Calle, mayor de edad vecino de esa ciudad,  
identificado con cédula de ciudadanía No. 41481125 de Bogotá,  
en calidad de propietario (a) del inmueble Apartamento 707,  
debidamente registrado con matrícula inmobiliaria No. 050C-01472998,  
manifiesto que confiero poder amplio y suficiente a Adriana Patricia Calle Rdez y  
Carlos Peroloma Vasquez identificado con cédula de ciudadanía 30306824 y  
No. 19390627 de Manizales / Bogotá para que en mi nombre y

representación asista a la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios convocada en  
forma presencial para el domingo 5 de junio de 2022 a las 8:00 a.m., en caso de no poder  
sesionar este día por falta de quórum, lo podrá hacer para la Segunda Convocatoria del  
miércoles 8 de junio de 2022 en la hora señalada por la Asamblea.

Mi apoderado tiene facultades con voz y voto, de proponer, decidir y aprobar decisiones  
pecuniarias y no pecuniarias.

Atentamente,

Acepto Poder,

Maria Lorena Calle  
C.C. 41481125

Adriana Patricia Calle Rdez y  
Carlos Peroloma Vasquez  
C.C.

**Nota: Adjuntar fotocopia cédulas de las partes.**

**Si el apoderado es dueño de un inmueble indicar cuál.**

PARQUE CENTRAL SALITRE  
NIT 830 06  
04 JUN 2022  
PORTERIA

**Bogotá, 1 de junio de 2022**

**Señoras  
Consejo y Administradora  
Edificio Parque Central Salitre  
Bogotá**

Ante las irregularidades que surgieron en la asamblea ordinaria del pasado 19 de marzo, dentro de ellas : La no garantía de una comunicación asertiva donde no pudieron expresarse todos, es importante destacar que algunos participantes de la copropiedad fueron retirados de la asamblea y no ejercieron su voto y el derecho a permanecer en la asamblea anual.

La asamblea se extendió hasta pasadas las siete de la noche cuando se había seleccionado por mayoría en el horario de la mañana, afectando a vecinos que debieron abordar aviones y no pudieron permanecer en la asamblea y dejaron su registro en ello. La firma seleccionada no pudo atender las preguntas e inquietudes de todos los asistentes por perder igualmente la comunicación sometiendo a los copropietarios a una votación sin la información suficiente.

No se entregó a ninguno de los asistentes los audios de dicha asamblea por parte de la administradora, pese a requerimiento y solicitudes. Quedando un gran manto de duda no solo de la votación sino de la premura en el recaudo de una cuota en un trabajo que no se podrá realizar continuamente en el año vigente.

La asamblea pese a ser anual se mutiló el derecho de participación de los copropietarios al no contar con el espacio del punto de proposiciones y varios.

Ante la evidencia de la información confrontada por los asistentes en la reunión del pasado martes 24 de mayo convocada por el consejo con asistencia del Ingeniero Reyes de la firma ARING CONSTRUCCIONES, donde se evidencio con soportes que la empresa seleccionada no reúne el perfil, ni el musculo financiero para la realización del trabajo. Nos extraña que a hoy el consejo y la administración hayan omitido la veracidad de la información y por el contrario sigan en la consecución de firmar una propuesta sobre la cual no posee la seriedad ni el respaldo para el desarrollo de una obra millonaria y no se haya compartido esta información con los demás copropietarios del Edificio Parque Central Salitre que tienen el derecho a tener esta información. Tapando lo acontecido en dicha reunión. Peor aún nos sentimos altamente maltratados cuando desde el inicio de la reunión solicitamos copia de la grabación y fue acordada por todos los asistente la copia de dicha reunión y fue negada nuevamente como lo hicieron con la de la asamblea Ordinaria invitándonos y retandonos a solicitarlas por vías jurisdiccionales, traicionando lo pactado por ustedes y los asistentes a esa reunión . Violando el derecho que tiene una persona que participa en una reunión y asamblea a tener sus audios.

Observamos como neciamente se incita a los copropietarios a que todos los requerimientos sean llevados a los estrados judiciales rompiendo los lazos de

fraternidad, dialogo y vecindad que deben reinar en la edificación.

Como Coopropietarios y/o representantes con poder amplio y suficiente, nos permitimos solicitar ante ustedes nuestros requerimientos por el bien de la comunidad a que se convoque nuevamente a la asamblea con el fin de subsanar todos los errores cometidos contra algunos miembros de la coopropiedad y evitar unos gastos judiciales y desgastes en nuestras relaciones de vecindad que ustedes como consejeros y administradora deben procurar entre cada uno de los 39 residentes y/o propietarios de la edificación.

Los audios, grabaciones que surgieron de la reuniones y asamblea deben ser entregados a cada uno de los participantes en ellas junto con las actas.

No autorizamos suscribir ningún contrato con la firma ARING CONSTRUCCIONES. La cuotas recaudadas para el pago a este contrato deben ser amortizadas al pago de administración de cada coopropiedad. No puede quedar depositada en ninguna cuenta bancaria.

Proponemos un cronograma de trabajo con tiempos y movimientos. Dentro de etapas de convocatoria de firmas que quieran y puedan realizar los trabajos, Selección de estas firmas. Suscripción de contrato, ejecución y valoración de la o las obras.

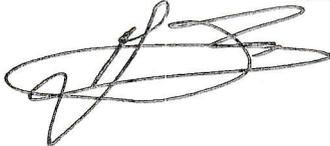
Por el monto tan alto del trabajo y para transparencia deberá convocarse un comité por miembros ajenos al

Consejo y que pertenezcan al Edificio Parque Central Salitre. Este debe exponer cada una de las etapas a la copropiedad.

Las convocatorias según el artículo 60 del reglamento de nuestra copropiedad dice que se debe "convocar con una antelación a quince (15) días calendario, para este efecto no se tendrá en cuenta el día de la convocatoria"

Finalmente esperamos un dialogo y acordar una fecha en conjunto para dicha asamblea y poner fin de manera conciliatoria a todos estos reveses que han ocasionado frustraciones y malestar en la comunidad.

Cordialmente,

<u>APTO.</u>	<u>FIRMAS.</u>
703	
704	
801.	W. Dominguez
707	
501	<u>Francisco</u>
402	Guillermo Peña
703	Fabio Jimenez R.
401	Luz Quinacua R.
803	Kara Fuentes.
1004	Regela Pozo R.
80m	 ADRIAN GÓMEZ P.



Bogotá, 31 de mayo de 2022

Señora  
MARIA SOBEIDA RODRIGUEZ DE CALLE  
Apto 701  
Edificio Parque Central Salitre, P.H.  
Ciudad

**ASUNTO: CONVOCATORIA REUNION DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS. MODALIDAD PRESENCIAL.**

Apreciada señora,

Como administradora del Edificio Parque Central Salitre, P.H. con Nit. 830.061.675-3, plenamente facultada por el artículo 50 y 51 de la Ley 675 de 2001 y en cumplimiento del inciso segundo del artículo 39, artículo 45 quórum mayorías simples y 46 quórum de mayorías calificadas de la Ley 675 de 2001, la resolución número 666 de abril 28 de 2022 del Ministerio de Salud. Por motivos imprevistos o urgentes, me permito convocar a reunión de **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS – MODALIDAD PRESENCIAL** que se llevará a cabo el **DOMINGO 5 DE JUNIO DE 2022 A LAS 8:00 A.M. EN EL SALON SOCIAL DEL EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE, P.H. CALLE 22B No. 57-17 BOGOTA.**

De no conformarse el quórum exigido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, esto es, no menos del 51% de los coeficientes de la copropiedad, **la segunda convocatoria a la Asamblea extraordinaria se llevará a cabo en forma presencial el día miércoles 8 de junio de 2022, a la hora que determine la Asamblea**, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, tal como se establece el artículo 41 de la Ley 675 de 2001 y en artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los Copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, de conformidad con lo señalado en el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001.

**El orden del día que se propone para la reunión es el siguiente:**

- 1) Instalación y registro de asistentes. **(De 7:00 a.m. a 8:00 a.m.)**.
- 2) Control de asistencia y verificación del quórum.
- 3) Elección y nombramiento presidente y secretario (a) de la Asamblea.
- 4) Aprobación normas de participación y Reglamento de la Asamblea. **(documento adjunto)**.
- 5) Lectura y aprobación del orden de día.
- 6) Elección y nombramiento Comisión Verificadora de la redacción del texto del Acta de Asamblea.
- 7) Ratificación del plazo acordado de 6 meses (De abril a septiembre de 2022) en la asamblea ordinaria para el recaudo de la cuota extraordinaria para mantenimiento de placas de plataforma.
- 8) Aprobación para utilizar fondo de imprevistos para cubrir costos judiciales de la demanda en curso en contra de la copropiedad.



- 9) Aprobación para utilizar parte del fondo de imprevistos para cubrir gastos de daño de tanques hidrofloc con membrana para el sistema de motobombas.
- 10) Clausura de la reunión.

#### NOTAS IMPORTANTES.

1. **Registro.** Se inicia registro de copropietarios 60 minutos antes (1 hora) antes de la hora convocada, y en la hora citada se cerrará el registro de inscripciones, se verificará quórum y se iniciará la Asamblea.
2. **Derecho de Inspección.** Los libros oficiales, actas de reunión y demás documentación se encuentran a disposición de todos los propietarios, **los días 1 y 2 de junio de 2022 de 10:00 a.m. a 1:00 p.m.** para consulta (toma de notas) en la oficina de administración.
3. **Poderes.** Señor Copropietario, **en caso de no poder asistir a la reunión, deberá conferir poder** para ser representado el día de la asamblea. La administración del conjunto llevará el control de asistencia, **Los propietarios podrán hacerse representar en la asamblea por otras personas mediante poder escrito. Artículo 57. parágrafo 4. Podrá representar máximo (1) derecho diferente al suyo.** Para tal efecto, se anexa fotocopia del poder, el cual debe allegarse antes de la asamblea debidamente diligenciado y firmado, el cual se avalará con la verificación de quórum dentro de la asamblea.
4. **Multa por inasistencia.** Señor propietario, su no asistencia a la asamblea, acarreará una multa del 50% del valor de la cuota de administración.
5. **Varios y proposiciones.** En cumplimiento de la Ley 675 de 2001 y por la modalidad de reunión extraordinaria en la cual se van a definir puntos específicos no se requiere el punto de varios y proposiciones.
6. **Relación de morosos.** En cumplimiento del artículo 39 con la Ley 675 de 2001, Parágrafo 2. Se inserta en esta comunicación relación de propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes con fecha a **MAYO 31 DE 2022 (HORA 12:00 p.m.)**

Apartamento	Valor
302	\$ 12.500
304	1.565.400
701	623.500
702	2.259.100
901	587.500
903	1.043.300
1004	516.000

Cordialmente,

**ANA MERY REY/Administradora**

Anexo: Lo enunciado



Bogotá, 3 de marzo de 2022

Señores

**PROPIETARIOS Y/O APODERADOS DE UNIDADES PRIVADAS**

Edificio Parque Central Salitre, P.H.

Ciudad

**ASUNTO: CONVOCATORIA REUNION DE ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS NO PRESENCIAL BAJO MODALIDAD VIRTUAL.**

Apreciados señores,

Como Representante Legal y administradora del Edificio Parque Central Salitre, P.H. con Nit. 830.061.675-3, plenamente facultado por el inciso segundo del artículo 39 de la Ley 657 de 2001, artículo 60 y demás normas concordantes y en virtud de los artículos 42 al 44 de la Ley 675 de 2001, Resolución Número 0304 de febrero 23 de 2022 Ministerio de Salud, me permito convocar a reunión de **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS – NO PRESENCIAL** que se llevará a cabo el **SÁBADO 19 DE MARZO DE 2022 A 8:00 A.M. CON CONEXIÓN VIRTUAL.**

De no conformarse el quórum exigido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, esto es, no menos del 51% de los coeficientes de la copropiedad, **la segunda convocatoria a la Asamblea ordinaria se llevará a cabo en forma no presencial (virtual) el día miércoles 23 de marzo de 2022, a la hora que determine la Asamblea**, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, tal como se establece el artículo 41 de la Ley 675 de 2001 y en artículo 63 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los Copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, de conformidad con lo señalado en el inciso 3 del artículo 37 de la Ley 675 de 2001.

**El orden del día que se propone para la reunión es el siguiente:**

- 1) Instalación, registro de asistentes e instructivo para ingresar. **(De 7:00 a.m. a 8:00 a.m.)**.
- 2) Control de asistencia y verificación del quórum (\*).
- 3) Elección y nombramiento presidente y secretario (a) de la Asamblea.
- 4) Aprobación normas de participación y Reglamento de la Asamblea **(Documento adjunto)**.
- 5) Lectura y aprobación del orden de día.
- 6) Elección y nombramiento Comisión Verificadora de la redacción del texto del Acta de Asamblea.
- 7) Presentación informe del Consejo de Administración y Administración **(Documento adjunto)**.
- 8) Presentación y aprobación de los Estados Financieros a diciembre 31 de 2021 **(Documento adjunto)**.
- 9) Presentación y aprobación del Proyecto de Presupuesto de ingresos y Gastos. Vigencia del 1º. De enero al 31 de diciembre de 2022. **(Documento adjunto)**.



- 10) Aprobación cuota extraordinaria para mantenimiento de zonas comunes (fachadas y placas cubiertas de parqueadero).
- 11) Elección y nombramiento del Consejo de Administración año 2022.
- 12) Elección y nombramiento del Comité de Convivencia año 2022.
- 13) Clausura de la reunión.

**Importante.** Someter a votación de Asamblea, el incremento anual de manera automática una vez se defina el porcentaje del incremento del SMMLV.

#### **NOTAS IMPORTANTES.**

1. **Registro.** Se inicia registro de copropietarios 60 minutos antes (1 hora) antes de la hora convocada, y en la hora citada se cerrará el registro de inscripciones, se dará instrucción de uso de la plataforma y se verificará quórum por plataforma virtual para dar inicio a la Asamblea.
2. Se recomienda leer y analizar con anticipación los documentos que se adjuntan como: Estados Financieros, proyecto de presupuesto y cotizaciones con el proveedor elegido para reparación de fachadas y cubiertas de parqueadero para agilizar la reunión.
3. **Derecho de Inspección.** Los libros oficiales, actas de reunión y demás documentación se encuentran a disposición de todos los propietarios, **los días 8 y 10 de marzo de 2022 de 10:00 a.m. a 1:00 p.m.** para consulta (toma de notas) en la oficina de administración.
4. **Poderes.** Señor Copropietario, **en caso de no poder asistir a la reunión, deberá conferir poder** para ser representado el día de la asamblea. La administración del conjunto llevará el control de asistencia, **Los propietarios podrán hacerse representar en la asamblea por otras personas mediante poder escrito. Artículo 57, parágrafo 4. Podrá representar máximo (1) derecho diferente al suyo.** Para tal efecto, se anexa fotocopia del poder, el cual debe allegarse cinco (5) días antes de la asamblea debidamente diligenciado y firmado, el cual se avalará con la verificación de quórum dentro de la asamblea.
5. **Multa por inasistencia.** Señor propietario, su no asistencia a la asamblea, acarreará una multa del 50% del valor de la cuota de administración.
6. **Formato de Postulados.** Para hacer más eficiente la reunión se adjunta un formato para ser diligenciado indicando su voluntad de participar en los diferentes comités que exige la Ley 675 de 2001 como son: presidente de Asamblea, Comité verificación del texto del acta, Consejo de Administración, Comité de Convivencia. Favor enviarlo a la administración antes del 15 de marzo de 2022.



7. **Relación de morosos.** En cumplimiento del artículo 39 con la Ley 675 de 2001, Parágrafo 2. Se inserta en esta comunicación relación de propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes con fecha a **DICIEMBRE 31 DE 2021**.

<b>Apartamento</b>	<b>Valor</b>
304	\$ 438.200
1003	\$ 469.000
<b>TOTAL INFORME</b>	<b>\$ 905.200</b>

Cordialmente,

**ANA MERY REY**  
**Representante Legal/Administradora**

Anexo: Lo enunciado



## PODER PARA ASISTENCIA A REUNION EXTRAORDINARIA PRESENCIAL

Para asistir en nombre del Propietario a la Asamblea General extraordinaria de  
Copropietarios presencial

Bogotá, \_\_\_\_\_  
(fecha diligenciamiento)

Señores  
**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS**  
Edificio Parque Central Salitre, P.H.  
Ciudad

Yo, ----- mayor de edad vecino de esa ciudad,  
identificado con cédula de ciudadanía No. ----- de -----,  
en calidad de propietario (a) del inmueble Apartamento -----,  
debidamente registrado con matrícula inmobiliaria No. -----,  
manifiesto que confiero poder amplio y suficiente a -----  
----- identificado con cédula de ciudadanía

No. ----- de ----- para que en mi nombre y

representación asista a la **Asamblea General Extraordinaria de Propietarios** convocada en  
forma presencial para el **sábado 4 de junio de 2022 a las 8:00 a.m.**, en caso de no poder  
sesionar este día por falta de quórum, lo podrá hacer para la Segunda Convocatoria del  
**miércoles 8 de junio de 2022** en la hora señalada por la Asamblea.

Mi apoderado tiene facultades con voz y voto, de proponer, decidir y aprobar decisiones  
pecuniarias y no pecuniarias.

Atentamente,

Acepto Poder,

\_\_\_\_\_  
C.C.

\_\_\_\_\_  
C.C.

**Nota: Adjuntar fotocopia cédulas de las partes.**

**Si el apoderado es dueño de un inmueble indicar cuál.**

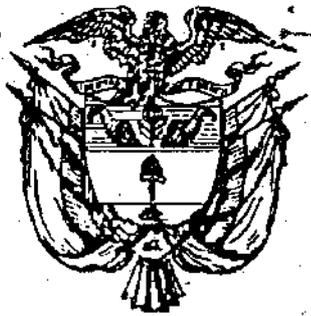


## **NORMAS DE PARTICIPACION Y REGLAMENTO DE ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS – MODALIDAD PRESENCIAL**

Con el fin de garantizar que la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Parque Central Salitre, P.H., logre sus objetivos, el cumplimiento de sus funciones, facilitar el debate y la toma de decisiones, en un marco de respeto, participación y un trato equitativo a los asistentes, se establece el siguiente reglamento interno de funcionamiento de la Asamblea:

1. **Participación.** Los propietarios y/o delegados podrán intervenir durante la reunión de Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, cuando el presidente le otorgue la palabra y se identificará con el nombre y número de apartamento.
2. **Al finalizar cada exposición,** el copropietario que desee tomar la palabra levantará la mano y esperará a que el moderador de la misma le otorgue la palabra, habilitando el micrófono.
3. El propietario y/o delegado que solicite la palabra será claro, conciso, concreto contando su locución con hasta **dos (2) minutos de extensión** y con derecho a una (1) réplica.
4. El participante solamente deberá intervenir para temas relacionados con los puntos específicos convocados para la reunión, los temas particulares se tratarán directamente con la administración.
5. En beneficio del uso del tiempo, invitamos a utilizar máximo diez (10) minutos por cada tema.
6. El uso de la palabra se hará con **el debido respeto**, en forma breve, correcta y comprensible sobre el tema específico que se esté tratando en el momento, evitando el lenguaje ofensivo (agravios, insultos), en caso de presentarse esta situación el presidente llamará al orden, en caso de persistir en la falta reiterada podrá ser expulsado de la Asamblea por simple mayoría de los presentes dejándose constancia en el Acta.
7. Cumplir con lo indicado en la Ley 1581 de 2012, Ley de Protección de datos personales, en desarrollo de lo dispuesto por el artículo 15 de la Constitución Política, que consagra el derecho fundamental que tienen todas las personas a la **intimidad personal, familiar y a su buen nombre.**

### **LA ADMINISTRACION.**



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NIT 830 061 675-3 de Parque Central Salitre

# NOTARIA TREINTA

DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CALLE 93 B N° 15-34 PISO 2 - PBX: 257 22 91

NUMERO UNICO UNIVERSAL: 900 331 22 91

COPIA NUMERO UNO

DE LA ESCRITURA N° 02691  
FECHA: 21 DE JULIO DEL AÑO 2003

ACTO O CONTRATO  
REFORMA DE REGLAMENTO

OTORGANTES:  
EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H  
CACERES PILAR DEL SOCORRO

MARIO FERNANDEZ HERRERA  
Notario  
Miembro de la Unión de Notariado Colombiano

AA 13402584



ESCRITURA PUBLICA NUMERO : 2 6 9 1 -----

DOS MIL SEISCIENTOS NOVENTA Y UNO --

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

CODIGO NOTARIA TREINTA (30) DE BOGOTA: 1100100030 -----

CONTRATO: REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

DE: EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL -----

DIRECCION: CALLE 22B NUMERO 57-17 DE BOGOTA D.C. -----

INMUEBLE: APARTAMENTOS: 101, 102, 103, 104, 201, 202, 203, 301, 302, 303, 304, 401, 402, 403, 404, 501, 502, 503, 504, 601, 602, 603, 604, 701, 702, 703, 704, 801, 802, 803, 804, 901, 902, 903, 904, 1001, 1002, 1003, 1004 -----

MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ NUMERO: 50C-1451743 -----

50C-1472975, 50C-1472976, 50C-1472977, 50C-1472978, 50C-1472979, 50C-1472980, 50C-1472981, 50C-1472982, 50C-1472983, 50C-1472984, 50C-1472985, 50C-1472986, 50C-1472987, 50C-1472988, 50C-1472989, 50C-1472990, 50C-1472991, 50C-1472992, 50C-1472993, 50C-1472994, 50C-1472995, 50C-1472996, 50C-1472997, 50C-1472998, 50C-1472999, 50C-1473000, 50C-1473001, 50C-1473002, 50C-1473003, 50C-1473004, 50C-1473005, 50C-1473006, 50C-1473007, 50C-1473008, 50C-1473009, 50C-1473010, 50C-1473011, 50C-1473012, 50C-1473013. -----

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en la Notaria Treinta (30) del Círculo de Bogotá, Distrito Capital, cuyo NOTARIO

-----TITULAR es MARIO FERNÁNDEZ HERRERA -----

a los veintiún (21) días del mes de Julio del año dos mil tres (2003), --

AMANDA ECHEVERRY ZULETA  
SECRETARIA

Decreto 1547  
NOTARIA 30 DE BOGOTA

se otorga la presente escritura pública que se consigna en los siguientes términos: -----

Compareció la señora **PILAR DEL SOCORRO CACERES CANTILLO**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de nacionalidad colombiana, identificada con la cédula de ciudadanía cuyo número aparece al pie de su firma, obrando como Representante Legal en nombre y representación, del **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., sometido al régimen de propiedad horizontal, previsto en la Ley Ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1948), según consta en las Escrituras Públicas Números Cero Ciento Diecisiete (0117) del veintidós (22) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1.998), y Cero Trescientos Treinta y Siete (0337) del quince (15) de febrero de mil novecientos noventa y nueve (1999), otorgadas ambas en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá e inscritas en el Folio de Matrícula: 50C-1451743 en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Distrito Capital, quien manifestó: -----

**PRIMERO.** Que obra en el presente acto en su calidad de Representante Legal del **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, que acredita su calidad de Administradora del **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL** con copia del Acta Número Cero Diez (010) de la Asamblea General de Copropietarios celebrada el día diecinueve (19) de febrero del dos mil tres (2003), en la que se produjo su nombramiento y cuya copia protocoliza. -----

**SEGUNDO.** Que obrando en la calidad indicada comparece para elevar a Escritura Pública la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL** aprobada por la voluntad de la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios, reunida el día siete (7), del mes de mayo del dos mil tres (2.003), tal como consta --



2

en el Acta Número Cero Once (011), que igualmente se protocoliza, consistente en la adaptación del reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL** a la

Ley 675 del 2001, en los términos de su artículo 86.

**TERCERO.** Que como consecuencia de lo anterior, se reforma el Reglamento de Propiedad Horizontal del **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL** adaptándolo a la ley 675 del 2001, en los siguientes términos:

### **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

#### **CAPITULO I**

#### **OBJETO Y ALCANCE**

**ARTICULO 1. OBJETO.** El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL** al Nuevo Régimen Especial de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 de 2001. Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados o de dominio particular que lo conforman y los bienes comunes esenciales, los no esenciales o de uso y goce general y los de uso exclusivo; regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios actuales y futuros del Edificio y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establece las normas sobre expensas comunes necesarias, solución de conflictos y las concernientes a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración y de convivencia del Edificio y al Revisor Fiscal, si lo hubiere, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y la solidaridad social entre los copropietarios o tenedores; igualmente regula la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 de 2001.

**PARAGRAFO 1°.** Todas las regulaciones comprendidas en el

Reglamento de Propiedad Horizontal contenidas en las Escrituras Públicas Números: Cero Ciento Diecisiete (0117) del veintidós (22) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1.998), y Cero Trescientos Treinta y Siete (0337) del quince (15) de febrero de mil novecientos noventa y nueve (1999), otorgadas ambas en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá quedan reemplazadas por el presente Estatuto. -----

**PARAGRAFO 2°.** Las disposiciones contenidas en este Reglamento no podrán vulnerar las normas imperativas de la Ley 675 de 2001 y, en tal caso, se entenderán no escritas. -----

**ARTICULO 2. EFECTOS.** Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los siguientes documentos: licencia de construcción LC-9710442, de fecha cinco (5) de diciembre de mil novecientos noventa y siete (1997), expedida por la Curaduría Urbana Número Uno (1) de Bogotá, D. C., junto con los planos arquitectónicos, estructurales y de propiedad horizontal; el proyecto de división y la memoria descriptiva protocolizados con la Escritura Pública Número Cero Ciento Diecisiete (0117) del veintidós (22) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1.998), otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, los cuales continúan vigentes y tienen fuerza obligatoria para los propietarios de las unidades privadas que conforman el Edificio y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de dichos bienes privados o de dominio particular. En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de derechos reales, así como la cesión de uso o goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento. -----

**ARTICULO 3. NORMATIVIDAD.** Es voluntad de la Asamblea General de Copropietarios declarar incorporadas al presente Reglamento las normas vigentes de la Ley 675 de 2001, así como los decretos que la reglamenten y las sentencias que emita la Corte Constitucional sobre el marco legal del Régimen Especial de la -----

AA 13402586



Propiedad Horizontal. Cuando en el Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: 1) Las demás normas del mismo

Reglamento que regulen casos o situaciones análogas. 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen especial de la propiedad horizontal. 3) Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del Capítulo III Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil, acerca del Régimen de Comunidad. 4) Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía. 5) Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

**CAPITULO II**

**DE LA PERSONA JURIDICA**

**ARTICULO 4. CONSTITUCION.** La Persona Jurídica denominada "EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL", surge con la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura pública contentiva del texto de adaptación a la Ley 675 de 2001.

**ARTICULO 5. INSCRIPCION Y CERTIFICACION.** La inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de la Persona Jurídica denominada **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, será de competencia del Alcalde Mayor de Bogotá o de la persona o entidad en quien éste delegue dicha facultad.

**PARAGRAFO.** Tanto el nombramiento y aceptación del Administrador, su suplente y del Revisor Fiscal, si lo hubiere, como la escritura de constitución de la propiedad horizontal deberán inscribirse ante el Alcalde Mayor de Bogotá o su delegado.

**ARTICULO 6. CONFORMACION Y OBJETO.** La Persona Jurídica a

AMANDA ZULEYRA ZULEYRA  
SECRETARIA DE COPIAS

que se refiere este Reglamento estará conformada exclusivamente por los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el Edificio y tendrá por objeto: a) Administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes; b) Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, y c) Cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

**ARTICULO 7. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS.** La Persona Jurídica denominada **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni de industria y comercio, y su domicilio es la Calle 22B N° 57-17 de la nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Capital. -----

**ARTICULO 8. RECURSOS PATRIMONIALES.** Los recursos patrimoniales de la Persona Jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. -----

**ARTICULO 9. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA.** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en el Capítulo VIII, 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.

**ARTICULO 10. ORGANOS DE ADMINISTRACION.** La administración y dirección de la persona jurídica corresponde a: 1) La Asamblea General de Copropietarios. 2) El Administrador, y 3) El Consejo de Administración. La Asamblea General de Copropietarios

AA 13402587



----- 4 -----  
es el órgano de mayor jerarquía dentro del Edificio. -----

**PARÁGRAFO.** Como órgano de control actuará el Revisor Fiscal, si lo hubiere. -----

**CAPITULO III**

**DE LOS PROPIETARIOS**

**ARTICULO 11. PROPIETARIOS.** Los bienes privados o de dominio particular que conforman el **EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL**, son actualmente de propiedad de cada uno de los titulares de dominio de las unidades privadas que conforman el Edificio, como consta en cada Certificado de Libertad y Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Distrito Capital, que deberá inscribirse en el Libro de Registro de Propietarios a cargo del Administrador. -----

**PARÁGRAFO 1°.** Para dar cumplimiento a lo ordenado en el numeral 2° del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, en cuanto a la creación del Libro de Registro de Propietarios y Residentes, será obligatoria la presentación en la Oficina de Administración, del Certificado de Tradición y Libertad de cada unidad privada para la inscripción del titular de dominio correspondiente, con una vigencia no mayor a tres (3) meses y, cuando se trate de tenedor a cualquier título, deberá inscribirse en el Libro el documento que lo acredite como tal. -----

**PARÁGRAFO 2°.** Esta inscripción se deberá renovar mínimo una vez al año, o cuando se presente alguna variación en relación con el titular del inmueble o cambio de tenedor a cualquier título.

**ARTICULO 12. TITULOS.** a) La firma **PARQUE CENTRAL SALITRE LIMITADA** adquirió el lote de terreno ubicado en la calle veintidós B (22B), número cincuenta y siete diecisiete (57-17) de la nomenclatura urbana de Bogotá, Distrito Capital, por compra a

AMANDA ECHIBERRY ZULETA  
SECRETARIA DE COPIAS

FIDUCIARIA CENTRAL S. A. "FIDUCENTRAL S. A. - FIDEICOMISO CIUDAD SALITRE, como consta en la Escritura Pública Número Doscientos Cincuenta y Dos (252) del veintisiete (27) de enero de mil novecientos noventa y siete (1.997), otorgada en la Notaría Veinte (20) del Círculo de Bogotá, inscrita en el folio de matrícula No. 050-01451743 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos; b) Las edificaciones que conforman el EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE- PROPIEDAD HORIZONTAL por haberlas levantado a sus propias expensas en el lote de terreno mencionado. -----

**PARAGRAFO.** Actualmente el derecho de dominio sobre los bienes privados que conforman la edificio recae en cabeza de cada uno de sus propietarios y el lote de terreno, bien común esencial, es del dominio común de cada uno de ellos en la proporción que represente su coeficiente de copropiedad. -----

#### **CAPITULO IV**

##### **DETERMINACION DEL INMUEBLE**

**ARTICULO 13. LOCALIZACION Y LINDEROS.** El EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, objeto de este Reglamento, está localizado en la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, en la esquina de la carrera cincuenta y siete (57) con la Avenida Parque Sur Oriental Calle Veintidós B (22B), e identificado en el Diseño Urbanístico de Ciudad Salitre como: SM TRES-CUATRO, M-UNO L-UNO (SMI-4-1 M-1 L-1). El lote de terreno sobre el cual se levanta el edificio tiene un área superficial de mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados con cero cero veinte centímetros cuadrados (1.666,0020 m<sup>2</sup>) y está alinderado según el sistema de coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, de la siguiente manera: Partiendo del mojón de coordenadas Norte ciento cuatro mil novecientos ochenta y tres punto seiscientos veintiocho (104,983.628) y Este noventa y siete mil doscientos sesenta y uno punto novecientos quince (97,261.915) en línea recta y distancia de cuarenta metros (40.00 m.) lindando por el ORIENTE con el paramento de la carrera cincuenta y siete -----

AA 13402588



----- 5 -----

(57) hasta encontrar el mojón de coordenadas Norte ciento cuatro mil novecientos cincuenta y cinco punto setecientos cincuenta (104,955.750) y Este noventa y siete mil doscientos treinta y tres

punto doscientos treinta (97,233.230); de este mojón, en línea recta y distancia de cuarenta y un metros con sesenta y cinco centímetros (41.65 m.) lindando por el SUR con parte de la Súper Manzana tres raya cuatro (SM III-4), hasta encontrar el mojón de coordenada Norte ciento cuatro mil novecientos ochenta y cinco punto seiscientos diecisiete (104,985.617) y Este noventa y siete mil doscientos cuatro punto doscientos dos (97,204.202); de este mojón en línea recta y distancia de cuarenta metros (40.00 m.), lindando por el OCCIDENTE con parte de la Súper Manzana tres raya cuatro (SM III-4) hasta encontrar el mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil trece punto cuatrocientos noventa y seis (105,013.496) y Este noventa y siete mil doscientos treinta y dos punto ochocientos ochenta y siete (97,232.887); de este mojón, en línea recta y distancia de cuarenta y un metros con sesenta y cinco centímetros (41.65 m.), lindando por el NORTE con el paramento de la Avenida Parque Sur Oriental Calle Veintidós B (22B), hasta encontrar el mojón de coordenadas Norte ciento cuatro mil novecientos ochenta y tres punto seiscientos veintiocho (104,983.628) y Este noventa y siete mil doscientos sesenta y uno punto novecientos quince (97,261.915), punto de partida y encierra. -----

**ARTICULO 14. CLASES DE BIENES.** El Edificio objeto de este reglamento fue diseñado, construido y sometido al Régimen Especial de la Propiedad Horizontal, de tal manera que los propietarios de los bienes privados o de dominio particular tienen un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, en proporción con los coeficientes de copropiedad que se establecen en el presente Reglamento. En consecuencia, cada propietario será

AMANDA ESTEBAN  
 SECRETARIA  
 NOTARIA SU DE BOGOTÁ

dueño exclusivo de su unidad privada y copropietario en los bienes afectados al uso y goce común. -----

**PARAGRAFO.** En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes comunes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

## **CAPITULO V**

### **DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**

**ARTICULO 15. DEFINICION.** Son Bienes Privados o de Dominio Particular los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL, determinados como tales en los planos de Propiedad Horizontal. -----

**PARAGRAFO.** El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

**ARTICULO 16. IMPUESTOS Y TASAS.** Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. -----

**ARTICULO 17. DETERMINACION.** Los bienes privados o de dominio particular que conforman el Edificio, se encuentran identificados y determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal que con el presente se modifica, contenido en la Escritura Pública Número Cero Ciento Diecisiete (0117) del veintidós (22) de enero de mil novecientos noventa y ocho (1.998), otorgada en la Notaría Treinta (30) del Círculo de Bogotá, cuyas especificaciones, identificación y linderos originales no sufrirán ninguna modificación. -----

**ARTICULO 18. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.** En los bienes privados o de dominio particular en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando, como consecuencia de su realización, surjan o deban surgir nuevas unidades de -----

AA 13402589



6

dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes de las anteriores podrán ser realizadas previo cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad distrital competente, si la naturaleza de la obra lo exige.

Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación. 3) Que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores, y 4) Que el propietario obtenga anticipadamente la autorización escrita del Administrador, previo concepto favorable del Consejo de Administración o de la Asamblea General, según sea el caso, que sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

**PARÁGRAFO.** De presentarse incremento del área privada construida, o cambio de uso de un bien, se entiende que esta situación trae como consecuencia una revisión y modificación de los coeficientes de copropiedad, trámite de licencia de ampliación o modificación, según sea el caso, ante la Curaduría Urbana y posterior trámite de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, cuyos costos correrán por cuenta del propietario beneficiado.

**CAPITULO VI**

**DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

**ARTICULO 19. DERECHOS.** Son derechos de los propietarios: 1) Utilizar su unidad privada como un derecho de dominio particular reglado por las normas generales del Código Civil y de las leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal, consagra la Ley 675 de 2001 y los decretos que la reglamenten, modifiquen o adicionen. 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las

AMANDA ECHEVERRI BERTRAN  
SECRETARIA DE COPIAS

Decreto 1534 de 1989  
NOTARIA 30 DE BOYACA

limitaciones establecidas en la ley y este Reglamento. 3) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios; 4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General; 5) Solicitar de la administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración, y este Reglamento; 6) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Copropietarios, con derecho a voz y voto; 7) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de los bienes comunes cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados, siempre y cuando se demuestre que fue agotado el conducto regular sin haber sido atendida su solicitud, para lo cual el Administrador cuenta con un tiempo máximo de tres (3) días hábiles para contestar la solicitud; 8) Pedir a la Asamblea General o al Consejo de Administración, si le fue delegada esta función por parte de la Asamblea, la sanción para aquellas personas que incumplan las normas de este Reglamento; 9) Solicitar al Comité de Convivencia, su intervención en los términos del Capítulo XIX del presente Reglamento para la solución de los conflictos; 10) Solicitar al Administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento. -----

**ARTICULO 20. OBLIGACIONES.** Los propietarios desde el momento en que adquieren el derecho al uso y goce de las unidades privadas, están obligados entre otros aspectos, a cumplir los siguientes: 1). En relación con los bienes de dominio particular a: a). Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este Reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Edificio. La destinación prevista en este Reglamento sólo podrá ser modificada con -

AA 13402590



----- 7 -----  
 la autorización de la Asamblea General de Copropietarios y de la autoridad distrital correspondiente. b). Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas

dentro del mismo, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. c). Permitir la entrada en su unidad privada al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. d). Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien privado, su(s) nombre(s), apellido(s) y domicilio, anexando para ello el Certificado de Tradición y Libertad del bien privado, para su inscripción en el Libro de Registro de Propietarios y Residentes. e). Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecto-contagiosa y desinfectar su bien privado conforme con las exigencias de las autoridades sanitarias distritales y/o nacionales. f). Solicitar autorización escrita del Administrador cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del mismo, quedando obligado a dejar un depósito equivalente a una (1) cuota de administración, que le será devuelto una vez obtenga el paz y salvo de la administración. de presentarse daños durante el trasteo, éstos serán descontados del depósito y si no alcanzare, pagará la diferencia. g). Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su bien privado. h). Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente con ellos que también se obligan a respetar y cumplir este Reglamento. i). Dar cumplimiento a las normas que sobre tenencia de animales previene

la Ley y el Capítulo XVIII de este Reglamento. 2). En relación con los bienes comunes, tienen las siguientes obligaciones: a). Contribuir a las expensas necesarias para su administración, conservación, reparación, reposición, existencia y seguridad, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento. b). Usarlos de acuerdo con su naturaleza, respetando la reglamentación que para tal fin haya establecido el Consejo de Administración, y fuere aprobada por la Asamblea General de Copropietarios. c). Asistir a las asambleas ordinarias y extraordinarias, personalmente o por interpuesta persona, mediante poder debidamente otorgado, so pena de incurrir en sanción pecuniaria, cuya cuantía establecerá la Asamblea o el Consejo de Administración. -----

**PARÁGRAFO.** Ningún propietario de bien privado podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme con el presente Reglamento, alegando la no-utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado. -----

**ARTICULO 21. PROHIBICIONES.** Los propietarios de unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la solidez o seguridad de la edificación; en especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: 1) En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: a). Destinar su bien privado a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. b). Ceder el uso de su bien privado para usos o fines distintos de los autorizados por la licencia de construcción y este Reglamento y a celebrar contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. c). Sostener en los elementos estructurales, muros medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, debilitar los mismos y, en general, ejecutar cualquier -----

AA 13402591



8  
obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.

d). Elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones o adelantar obras sin la autorización de la Asamblea General, previo

cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes; al propietario del piso bajo, adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea General, previo el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. e). Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, salvo que sean temporales y hayan sido autorizados por la Asamblea o el Administrador. f). Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, pipetas de gas o sustancias similares. g). Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares h). Utilizar las ventanas, balcones o terrazas para colgar ropas, tapetes, etc. i). Arrojar telas, materiales duros o insalubres, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir las cañerías, a través de los desagües de lavamanos, lavaplatos y tazas de los sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. j). Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o de perjudicar el

AMANDA ECHEVERRY ZULETA  
SECRETARIA DE COPIAS

Decreto 1534 de 1989  
NOTARIA 30 DE BOGOTÁ

funcionamiento de los electrodomésticos. k). Producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública; conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión y electrodomésticos en general, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, de baile o de gimnasia que generen sonidos estridentes o fuertes. 2) En relación con los bienes comunes y la vida en comunidad, quedan prohibidos los siguientes actos: a). Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. b). Usar los pasillos y los alrededores del Edificio, como lugares de reunión no programada o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio, o que perturbe su uso o destinación naturales. c). Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. d). Arrojar basuras u otros elementos a los bienes comunes o a otros bienes privados o a las vías públicas. e). Usar el vestíbulo para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estos sitios están acondicionados exclusivamente para servir como áreas de acceso y circulación. f). Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o utilizarlas para almacenamiento de muebles y enseres y actividades ajenas a su naturaleza. g). Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de puertas, de ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de éstos, sin que medie autorización de la Asamblea General de Copropietarios, a partir de un diseño uniforme para todos, el cual debe ser aprobado por mayoría calificada del setenta por ciento (70%) y en caso necesario tramitar la licencia de modificación ante la autoridad competente. h). Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio-aficionado o radar, que puedan interferir las comunicaciones de los demás bienes privados. i). Instalar cables y

AA 13402592



redes de televisión satelital o parabólica por fuera de los ductos correspondientes.

**PARÁGRAFO.** En todo caso, se debe contar con la autorización de la Administración para introducir o variar en alguna forma las

instalaciones de las señales de televisión.

**ARTICULO 22. NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES.** La utilización de los garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios y beneficiarios de tales bienes: 1) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio que le fue asignado. 2) Aún cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no les faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. 3) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirarlos y llevarlos a reparación definitiva fuera del Edificio. 4) Queda expresamente prohibido el estacionamiento de vehículos con capacidad superior a la correspondiente a un vehículo familiar, cuya altura no debe rebasar la señalada en el puente de control de altura ubicado en la boca del estacionamiento. 5) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados, eximiendo de antemano a la Administración por la sustracción de elementos de los mismos que no hayan sido dejados en custodia mediante documento escrito. 6) Queda terminantemente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de los daños causados. 7) Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando combustible, grasa o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que cause a los bienes comunes o a los demás copropietarios. 8) La

AMANDA CHEVERRY ZULETA  
SECRETARÍA DE COPIAS

Decreto 1534 de 1989  
ESTADÍSTICA DE BOGOTÁ

circulación en los estacionamientos se hará conservando siempre la derecha y a una velocidad máxima de diez (10) kilómetros por hora; siempre tendrá prelación para estacionar, el vehículo que haya entrado primero. 9) Cualquier daño causado por uno de los usuarios plenamente identificado, a cualquiera de los vehículos o demás bienes del Edificio, debe ser reportado inmediatamente a la Administración y/o al afectado, según las circunstancias, y también según el caso, dar aviso a las autoridades de tránsito, sin perjuicio de las responsabilidades personales a que haya lugar. 10) Al entrar o salir, el conductor debe constatar que la puerta de acceso esté completamente abierta antes de pasar. -----

**PARÁGRAFO.** Los garajes al ser bienes comunes de uso exclusivo no podrán cederse por ningún motivo, a personas ajenas al Edificio.

**ARTICULO 23. EXTENSION DE NORMAS.** Todo lo expresado en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de los bienes privados como de los bienes comunes, así como las disposiciones consignadas en los reglamentos internos, si los hubiere, debidamente aprobados por la Asamblea General, regirá igualmente con respecto a los tenedores a cualquier título a quienes los propietarios cedan el uso o goce de su bien de dominio particular. -----

## **CAPITULO VII**

### **DE LOS BIENES COMUNES**

**ARTICULO 24. ALCANCE Y NATURALEZA.** Como se indica en los planos de Propiedad Horizontal, en línea de 45 grados y se expresa en el Proyecto de División, son bienes de propiedad común los bienes, los elementos y zonas del Edificio que permiten o facilitan la estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, que pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes -----

AA 13402593



----- 10 -----

privados, no siendo objeto de impuesto alguno. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este Reglamento.

CIRCUITO DE BOGOTÁ  
CALLE 100 No. 100-100  
BOGOTÁ

**ARTICULO 25. DETERMINACION.** Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se consideran bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas internas y externas del edificio y los techos o losas que sirven de cubiertas, las instalaciones generales de los servicios públicos domiciliarios desde el punto de conexión a las redes hasta la entrada a cada bien privado, las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes, los ductos o buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación, las bajantes de aguas lluvias y negras, los estacionamientos de visitantes, las zonas comunes construidas, el antejardín y en general, todos aquellos bienes y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad particular, por razón de su naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente su dominio como de propiedad individual.

**ARTICULO 26. BIENES COMUNES.** Las áreas de los principales Bienes Comunes determinadas por pisos, en metros cuadrados, son las siguientes:

### CUADRO GENERAL DE AREAS COMUNES

PISO	DEPENDENCIAS	AREA COMUN (M <sup>2</sup> )	
		CONSTR.	LIBRES
SEMISOTANO	4 CUPOS DE PARQUEO PARA VISITANTES	40,50	
	74 CUPOS DE PARQUEO PARA RESIDENTES	817,11	
	CUARTO DE MAQUINAS	11,84	
	CUARTO DE BASURAS	5,51	
	39 DEPOSITOS PARA RESIDENTES	72,51	
	SUBESTACION ELECTRICA	9,44	
	CIRCULACIONES, TANQUE DE AGUA, RAMPAS	542,50	
	PRIMER PISO	AREA ZONA VERDE N° 1	
	AREA ZONA VERDE N° 2		102,20
	2 CUPOS DE PARQUEO PARA VISITANTES		24,30
	DEPOSITO S-3	2,24	
	RAMPA ACCESO GARAJES		99,60
	ANTEJARDINES MENOS ZONAS VERDES Y RAMPA		330,50
	OTRAS AREAS LIBRES		587,14
	GIMNASIO	50,33	
	CANCHA DE SQUASH	69,18	
	SALON COMUNAL	64,81	
	OFICINA DE ADMINISTRACIÓN	3,74	
	PORTERIA CON BAÑO Y COCINETA	7,72	
	VESTIBULO ENTRADA PRINCIPAL	33,48	
	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras, ductos, columnas, muros)	47,97	
	APARTAMENTO 101	3,68	
	APARTAMENTO 102	3,68	
	APARTAMENTO 103	4,36	
	APARTAMENTO 104	4,36	
SEGUNDO PISO	SQUASH Y GIMNASIO	107,00	
	DEPOSITO S-1	6,63	

AA 13402594



11

---



---



---



---



---



---



---



---

	DEPOSITO S-2	1,78	
	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras, ductos, columnas, muros)	41,15	
	APARTAMENTO 201	17,86	
	APARTAMENTO 202	17,86	
	APARTAMENTO 203	16,99	
TERCER PISO	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras, ductos, columnas, muros)	49,56	
	APARTAMENTO 301	17,86	
	APARTAMENTO 302	17,86	
	APARTAMENTO 303	16,99	
	APARTAMENTO 304	16,99	
CUARTO PISO	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras, ductos, columnas, muros)	49,56	
	APARTAMENTO 401	17,86	
	APARTAMENTO 402	17,86	
	APARTAMENTO 403	16,99	
	APARTAMENTO 404	16,99	
QUINTO PISO	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras, ductos, columnas, muros)	49,56	
	APARTAMENTO 501	17,86	
	APARTAMENTO 502	17,86	
	APARTAMENTO 503	16,99	
	APARTAMENTO 504	16,99	
SEXTO PISO	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras, ductos, columnas, muros)	49,56	

AMANDA ESCOBAR ZULETA  
 SECRETARIA DE COPIAS

Decreto 1534 de 1989

	APARTAMENTO 601	17,86	
	APARTAMENTO 602	17,86	
	APARTAMENTO 603	16,99	
	APARTAMENTO 604	16,99	
SEPTIMO	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras,		
PISO	ductos, columnas, muros)	49,56	
	APARTAMENTO 701	17,86	
	APARTAMENTO 702	17,86	
	APARTAMENTO 703	16,99	
	APARTAMENTO 704	16,99	
OCTAVO	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras,		
PISO	ductos, columnas, muros)	49,56	
	APARTAMENTO 801	17,86	
	APARTAMENTO 802	17,86	
	APARTAMENTO 803	16,99	
	APARTAMENTO 804	16,99	
NOVENO	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras,		
PISO	ductos, columnas, muros)	49,56	
	APARTAMENTO 901	17,86	
	APARTAMENTO 902	17,86	
	APARTAMENTO 903	16,99	
	APARTAMENTO 904	16,99	
DEGIMO	PUNTO FIJO (pasillo, escalera, ascensor, basuras,		
PISO	ductos, columnas, muros)	43,00	
	APARTAMENTO 1001	17,86	
	APARTAMENTO 1002	17,86	
	APARTAMENTO 1003	16,99	
	APARTAMENTO 1004	16,99	
	DEPOSITO T-1	4,85	
	DEPOSITO T-2	1,71	
CUBIERTA	CUBIERTA		452,62
	TERRAZA-I		34,50

AA 13402595



12

TERRAZA-2		12,84
TOTALES:	2.958,31	1.708,35

**PARÁGRAFO 1°.** El Cuadro General de Áreas se modificó, teniendo en cuenta la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal protocolizada mediante la Escritura Pública N° 0337 de fecha quince (15) de febrero de mil novecientos noventa y nueve, de la Notaría Treinta (30) del Circulo de Bogotá, D. C. **PARÁGRAFO 2°.** Se incluyeron las áreas correspondientes a la Cubierta General del Edificio, así como las Terrazas Uno (1) y Dos (2), definidas como áreas comunes de uso exclusivo, según la misma escritura.

**ARTICULO 27. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES.** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien privado o de dominio particular, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad consignados en el artículo 44 del Capítulo X de este Reglamento.

**ARTICULO 28. USO DE LOS BIENES COMUNES.** Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a conservar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

**PARÁGRAFO.** El uso de los bienes comunes que sean reglamentados, implica conocer y cumplir el reglamento interno correspondiente, el cual será presentado por el Consejo de Administración, o por el Administrador, o por la comisión que se cree con este fin, para su aprobación por parte de la Asamblea

AMANDA RIVERA  
SECRETARÍA DE OFICINA  
NOTARIA 30

General. -----

**ARTICULO 29. MODIFICACIONES EN LOS BIENES COMUNES.**

Cuando sea necesario o conveniente efectuar modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a) Si la Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones aprobados, el Administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración, para su aprobación, estrictamente en los términos ordenados por la Asamblea General. b) Cuando se trate de mejoras o de modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, se deberá presentar por parte del Consejo de Administración o del Administrador a la Asamblea General, para su aprobación en asamblea extraordinaria el proyecto correspondiente, el cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

**ARTICULO 30. MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES**

**COMUNES.** La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes y la aprobación requerirá como mínimo el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

**PARAGRAFO.** Cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los propietarios de unidades privadas, en este caso, además de la mayoría prevista, se requiere el voto favorable del respectivo afectado. -----

**ARTICULO 31. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.** Es

función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Administrador o el Consejo de Administración. Cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de ingresos, gastos e inversiones y su costo esté entre uno y diez -----

AA 13402596



salarios mínimos mensuales legales vigentes (1-10 SMMLV), bastará con la aprobación del Consejo de Administración, y cuando sea inferior o igual a un salario mínimo mensual legal vigente (1 SMMLV), no se requerirá tal

autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

**PARÁGRAFO.** La Asamblea General podrá en cualquier tiempo variar el número de salarios mínimos legales vigentes a los cuales se refiere este Artículo.

**ARTICULO 32. EXPLOTACION DE LOS BIENES COMUNES.** El Administrador podrá explotar económicamente los bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada por la Asamblea General, no podrá impedir la circulación por las zonas comunes, afectar la estructura de la edificación, ni contravenir las disposiciones urbanísticas y ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán destinadas para el beneficio común de la copropiedad, de conformidad con la decisión que para tal efecto tome la Asamblea General de Copropietarios.

**ARTICULO 33. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Previa autorización de las autoridades distritales competentes, de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio

IMPRESA ECUATORIANA S.A.  
 SECCION DE ARBORES Y COPIAS  
 TEL: 593 1534 88 1083  
 BOGOTA

particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al nuevo régimen de propiedad horizontal. -----

**PARAGRAFO.** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del Edificio actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General de Copropietarios en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

**ARTICULO 34. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE**

**BIENES COMUNES.** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, que se realizará por medio de escritura pública, con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Copropietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. En la decisión de desafectación se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Edificio. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en la Ley 675 del dos mil uno (2.001) y en los decretos que la adicionen, modifiquen o complementen. -----

**ARTICULO 35. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.** Según Escritura Pública Número cero trescientos treinta y siete (0337) del quince (15) de febrero de mil novecientos noventa y nueve (1999), de la Notaría Treinta (30) del Circulo de Bogotá, D. C., se consideran bienes comunes de uso exclusivo los que a continuación se enumeran: El espacio destinado al estacionamiento de los vehículos de los residentes, los depósitos ubicados en el sótano del Edificio, los depósitos S-1 y S-2 ubicados en el segundo piso, los depósitos T-1 y T-2 ubicados bajo el Cuarto de Máquinas y las -----



terrazas: Terraza 1 y Terraza 2, ubicadas en la cubierta del Edificio.

**PARÁGRAFO.** Los estacionamientos de visitantes (de sótano y antejardín), los accesos y circulaciones y todas las zonas

comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

**ARTICULO 36. REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES**

**DE USO EXCLUSIVO.** Los propietarios de los bienes privados a los que se asignó el uso exclusivo de bienes comunes, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien asignado; b) No cambiar su destinación, ni ceder su uso y goce a terceros por ningún concepto; c) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo; d) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo establezca la Asamblea General de Copropietarios.

**PARÁGRAFO.** El propietario a quien se asignó el uso exclusivo de las Terrazas Uno (1) y Dos (2), deberá permitir el acceso a la cubierta del Edificio al personal autorizado por la Administración, cada vez que se requiera, para el mantenimiento de la misma, así como suministrar copia de la llave para en caso de emergencia o fuerza mayor, pueda acceder el Administrador, el cual asumirá la responsabilidad por daños o perjuicios que se puedan generar para el propietario del apartamento afectado.

**ARTICULO 37. ELEMENTOS ESTRUCTURALES.** Los elementos estructurales tienen la calidad de comunes, pero podrán ser utilizados en su parte interna en forma tal que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de

la construcción. Para la demolición parcial o total de los muros no estructurales, localizados dentro de las unidades privadas, deberá solicitarse el visto bueno del Consejo de Administración, o del Administrador. -----

**ARTICULO 38. FACHADAS.** Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores tienen la calidad de comunes. Las ventanas exteriores de los bienes privados tienen la calidad de privadas pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario para su modificación y en tal caso se debe seguir el procedimiento consagrado en el Artículo 22, numeral 2, literal g de este Reglamento. -----

### **CAPITULO VIII**

#### **DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTICULO 39. CAUSALES DE EXTINCION.** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del Edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, salvo cuando se decida su reconstrucción en los términos de las reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. 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 Edificio. 3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

**PARAGRAFO.** En caso de demolición o destrucción total del Edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

**ARTICULO 40. PROCEDIMIENTO.** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causas legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Copropietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina --

AA 13402598



----- 15 -----  
de Registro de Instrumentos Públicos.

**ARTICULO 41. DIVISION DE LA COPROPIEDAD.** Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás

bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) 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 sus 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. (Artículos 2322 a 2340).

**PARAGRAFO.** En concordancia con el Artículo Cuarto de este Reglamento se procederá a la disolución y liquidación de la Persona Jurídica y registrar el acta de liquidación final ante la entidad correspondiente.

**CAPITULO IX**

**DE LA RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO**

**ARTICULO 42. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA.** Se procederá a la reconstrucción del Edificio en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del Edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Edificio, 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

copropiedad. -----

**PARAGRAFO 1°.** Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios del Edificio, de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -----

**PARAGRAFO 2°.** Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Edificio serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. -----

**PARAGRAFO 3°.** En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del Artículo 10° de la Ley 675 de 2001 y del presente Reglamento. -----

**PARÁGRAFO 4°.** 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 43. SEGUROS.** Los bienes comunes deberán estar asegurados contra incendio y terremoto por la cuantía que fijará anualmente la Asamblea General de Copropietarios. Si esta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, o no existiere, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y terremoto en cuantía suficiente. Al pago de las primas anuales de estos seguros deberán contribuir todos los copropietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -----

**PARAGRAFO 1°.** En caso de negativa por parte de la Asamblea para constituir las pólizas de que trata el presente artículo o la toma de un infraseguro, se debe dejar constancia expresa en tal sentido para determinar la responsabilidad de quienes tomaron tal decisión. -----

AA 13402599



16

**PARAGRAFO 2°.** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de los bienes asegurados en los casos que ésta sea procedente. Si los

bienes no son reconstruidos, 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, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

**PARAGRAFO 3°.** La Asamblea General de Copropietarios podrá determinar la constitución de pólizas de seguros que cubran contra incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del Edificio.

**CAPITULO X**

**DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**

**ARTICULO 44. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.** Para efectos del artículo 25 de la Ley 675 de 2001 se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente al ciento por ciento (100,00%). Este coeficiente de copropiedad será el mismo calculado por el Propietario Inicial al constituir el inmueble en el régimen de propiedad horizontal. Tales coeficientes determinarán el índice o medida de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Edificio; definen además el porcentaje de participación en la Asamblea General de Copropietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, a las expensas de reconstrucción del Edificio, en la distribución de indemnizaciones provenientes de seguros por destrucción del Edificio y están indicados en la tabla que se dará a continuación. Así mismo, de

AMANDORRIVERA  
 SECRETARIA  
 Decreto 1534 de 1960  
 NOTARIA 30 DE BOGOTÁ

acuerdo con estos coeficientes se conformarán las mayorías requeridas para lograr el quórum en las asambleas; para solicitar la convocatoria con carácter extraordinario, y para tomar las decisiones legales y reglamentarias. Con base en lo anterior se asignaron a las unidades privadas los siguientes valores o coeficientes: -----

**TABLA DE COEFICIENTES**

<b>UNIDAD</b>	<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	<b>COEFICIENTE (%)</b>
APARTAMENTO 101	1472975	1,17
APARTAMENTO 102	1472976	1,17
APARTAMENTO 103	1472977	1,14
APARTAMENTO 104	1472978	1,14
APARTAMENTO 201	1472979	2,87
APARTAMENTO 202	1472980	2,87
APARTAMENTO 203	1472981	2,57
APARTAMENTO 301	1472982	2,87
APARTAMENTO 302	1472983	2,87
APARTAMENTO 303	1472984	2,57
APARTAMENTO 304	1472985	2,57
APARTAMENTO 401	1472986	2,87
APARTAMENTO 402	1472987	2,87
APARTAMENTO 403	1472988	2,57
APARTAMENTO 404	1472989	2,57
APARTAMENTO 501	1472990	2,87
APARTAMENTO 502	1472991	2,87
APARTAMENTO 503	1472992	2,57
APARTAMENTO 504	1472993	2,57
APARTAMENTO 601	1472994	2,87
APARTAMENTO 602	1472995	2,87
APARTAMENTO 603	1472996	2,57
APARTAMENTO 604	1472997	2,57
APARTAMENTO 701	1472998	2,87
APARTAMENTO 702	1472999	2,87



AA 13402600

17

AMANDA ECHEVERRY ZULETA  
SECRETARIA DE COPIAS  
Decreto 1534 de 1989  
NOTARIA 30 DE BOGOTA

APARTAMENTO 703	1473000	2,57
APARTAMENTO 704	1473001	2,57
APARTAMENTO 801	1473002	2,87
APARTAMENTO 802	1473003	2,87
APARTAMENTO 803	1473004	2,57
APARTAMENTO 804	1473005	2,57
APARTAMENTO 901	1473006	2,87
APARTAMENTO 902	1473007	2,87
APARTAMENTO 903	1473008	2,57
APARTAMENTO 904	1473009	2,57
APARTAMENTO 1001	1473010	2,88
APARTAMENTO 1002	1473011	2,88
APARTAMENTO 1003	1473012	2,58
APARTAMENTO 1004	1473013	2,57
<b>TOTAL:</b>		<b>100,00</b>

**ARTICULO 45. MODIFICACION DE COEFICIENTES.** La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1) Cuando en su cálculo no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; 2) Cuando el Edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo; 3) Cuando se extinga la propiedad

horizontal en relación con una parte del Edificio; 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. 5) Cuando se incremente el área privada construida como consecuencia de la modificación de las áreas comunes de uso exclusivo. -----

## **CAPITULO XI**

### **DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES**

#### **NECESARIAS**

**ARTICULO 46. PARTICIPACION.** Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, prestación de servicios comunes esenciales, funcionamiento, sostenimiento, reparación, reconstrucción, vigilancia y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de los seguros de incendio, terremoto y responsabilidad extra contractual, entre otros, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en el Artículo 44. Para efecto de las expensas comunes ordinarias necesarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado; igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. -----

**PARAGRAFO 1°.** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la -----

AA 13402601



totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

**PARAGRAFO 2°.** La obligación de contribuir

oportunamente con las expensas comunes del Edificio, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

**ARTICULO 47. CARACTER DE LAS EXPENSAS COMUNES**

**NECESARIAS.** Las expensas comunes necesarias con que deben contribuir los copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, aún cuando la titularidad del inmueble haya pasado a otra persona y, sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad.

**ARTICULO 48. INTERESES DE MORA.** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria o la entidad que haga sus veces, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum calificado del setenta por ciento (70%), establezca un interés inferior.

**ARTICULO 49. PUBLICACION DE LISTA DE DEUDORES**

**MOROSOS.** Mientras subsista el incumplimiento, el Administrador deberá publicar la lista de deudores morosos, garantizando su debido conocimiento con circular pertinente, a todos los copropietarios del Edificio.

**ARTICULO 50. MERITO EJECUTIVO.** Las contribuciones a cargo

de los propietarios de bienes privados, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea General, con las formalidades previstas en este Reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. El título ejecutivo estará constituido por el Certificado expedido por el Administrador

que contenga la obligación o la contribución decretada para las expensas comunes necesarias y extraordinarias, intereses, sanciones y recargo para el Fondo de Imprevistos a cargo de cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación. Cuando sea del caso adelantar procesos ejecutivos por atraso en los pagos de las contribuciones y cargas señaladas en el inciso anterior, el Administrador deberá proceder sin necesidad de autorización alguna. Se entra en cobro pre-jurídico, a partir del vencimiento del primer mes y hasta el día noventa (90) y en cobro jurídico, a partir del día noventa y uno (91). -----

**PARÁGRAFO.** De acuerdo con el Artículo cuarenta y ocho (48) de la Ley 675 del 2001, en los procesos ejecutivos entablados por el Administrador, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado; el certificado sobre existencia y representación legal del Edificio y de la parte demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad; el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito o procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento o del acta de la Asamblea General donde conste que se autorizó un interés inferior. -----

## **CAPITULO XII**

### **DEL PRESUPUESTO**

**ARTICULO 51. ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO.** El Presupuesto General de Ingresos, Gastos e Inversiones, deberá elaborarse de la siguiente manera: a) Cada año a treinta y uno (31) de Diciembre, el Administrador preparará un proyecto de presupuesto de ingresos, gastos e inversiones, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del año anterior, si existiera y los aprovechamientos de --

AA 13402602



19

cualquier índole. b) El Administrador presentará dicho presupuesto al Consejo de Administración, para su estudio y autorización para su presentación a la Asamblea General; c) Copia del Presupuesto

autorizado por el Consejo de Administración, será enviado a cada uno de los propietarios de bienes privados, con la convocatoria a la Asamblea General Ordinaria; d) La Asamblea General, en su primera reunión anual, discutirá, aprobará o improbará como punto preferente este Presupuesto, aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión; e) El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los propietarios de bienes privados estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual fije la Asamblea; f) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1° de Enero y hasta 31 de Diciembre del mismo año.

**PARÁGRAFO.** El presupuesto debe contemplar además de los gastos ordinarios, partidas especiales para capacitación, tanto del Administrador, como de los miembros del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia, si lo hubiere, así como el equivalente a quince (15) días adicionales de salario para el Administrador Suplente o para el saliente, en caso de empalme con el administrador que asuma el cargo.

**ARTICULO 52. PRESUPUESTO PROVISIONAL.** Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea de Copropietarios, se haya reunido o se hubiera aprobado el Presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea General no decida lo pertinente, dicho Presupuesto elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus

cuotas, conforme con la liquidación que, con base en el mismo, haga el Administrador. -----

**ARTICULO 53. DEFICIT PRESUPUESTAL.** Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja y los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender obligaciones o expensas ya causadas o imprevistas, el Administrador o por intermedio suyo el Consejo de Administración, convocarán inmediatamente a una Asamblea General Extraordinaria y solicitarán los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas por pagar a cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes. -----

### **CAPITULO XIII**

#### **DEL FONDO DE IMPREVISTOS**

**ARTICULO 54. CREACION Y FINALIDAD.** Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para atender obligaciones o expensas imprevistas como reparaciones urgentes o convenientes y para gastos no contemplados en el Presupuesto, se creará un Fondo de Imprevistos el cual pertenecerá a todos los copropietarios en la proporción que corresponda a cada uno según su coeficiente de copropiedad. -----

**ARTICULO 55. FORMACION E INCREMENTO.** El Fondo de Imprevistos se formará e incrementará con el porcentaje que determine la Asamblea General cada año. En ningún caso podrá ser inferior al uno por ciento (1%) del Presupuesto Anual de Ingresos, Gastos e Inversiones con que deben contribuir los copropietarios para el sostenimiento de la copropiedad y si así lo determina la Asamblea, con estos otros: a) Los provenientes de intereses de mora y multas, previstos como sanciones en este Reglamento. b) Los resultantes de superávit de ejecución del Presupuesto, en cuanto la Asamblea General no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente. c) Los producidos por valores en que se invierta el mismo Fondo de Imprevistos. d) Los -----

AA 13402603



----- 20 -----

adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto. e) Los dineros que se reciban por parte de los deudores morosos, con fecha posterior a la constitución del Fondo de Imprevistos.

**PARAGRAFO.** La Asamblea General podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del Presupuesto ordinario de ingresos, gastos e inversiones de respectivo año.

**ARTICULO 56. MANEJO E INVERSION.** El Fondo de Imprevistos lo manejará contablemente el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la Persona Jurídica debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General. La Asamblea General podrá disponer la repartición total del Fondo de Imprevistos, pero exclusivamente para el evento de la liquidación de la persona jurídica como consecuencia de la extinción de la propiedad horizontal, distribución que se hará de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

**CAPITULO XIV**

**DE LA ASAMBLEA GENERAL**

**ARTICULO 57. INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La Asamblea General la constituirán todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de Registro de Propietarios. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ellas. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, inclusive

AMANDA ECHEVERRI-JULIA  
 SECRETARIA DE COPIA  
 Decreto 1634 de 1989  
 NOTARIA 30 DE BOGOTA

para los ausentes o disidentes, para el Administrador, el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, si lo hubiere y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea General directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador. -----

**PARAGRAFO 1°.** Para que la delegación tenga validez, el propietario deberá estar inscrito en el Libro de Registro de Propietarios y Residentes. -----

**PARAGRAFO 2°.** Cada propietario no podrá designar mas de un representante para que concurra a la asamblea, cualesquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. -----

**PARAGRAFO 3°.** Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la Asamblea. -----

**PARAGRAFO 4°.** Cada propietario podrá representar máximo un (1) derecho diferente al suyo. -----

**PARAGRAFO 5°.** Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, el Revisor Fiscal, si lo hubiere y los empleados del Edificio, si fueren también copropietarios, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea General, derechos distintos de los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. -----

**ARTICULO 58. NATURALEZA Y FUNCIONES.** La Asamblea General de Copropietarios es el órgano de dirección de la Persona Jurídica que surge por mandato de la ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1. Nombrar y remover libremente al Administrador suplente, para ejercer la administración, en ausencia temporal o permanente del administrador principal, hasta tanto sea nombrado éste por parte del Consejo de Administración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el Presupuesto Anual de -----



Ingresos, Gastos e Inversiones, que deberán someter a su consideración el Administrador y el Consejo de Administración. 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia, si lo hubiere, para

periodos de un año; esta función se podrá delegar en el Consejo de Administración. 4. Aprobar el Presupuesto Anual de Ingresos, Gastos e Inversiones del Edificio y las cuotas para atender a las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el Fondo de Imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir a los miembros del Consejo de Administración, al Revisor Fiscal, si lo hubiere y su suplente, para los periodos establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, que en su defecto, será de un (1) año. 6. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal. 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, 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. 8. Decidir la reconstrucción del Edificio, de conformidad con lo previsto en la ley y el presente Reglamento. 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en este Reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrados para el caso en este mismo Reglamento. 10. Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica. 11. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata el presente Reglamento. 12. Las demás funciones fijadas por la ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en este Reglamento.

**ARTICULO 59. REUNIONES ORDINARIAS.** La Asamblea General se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los meses de Enero, Febrero o Marzo, en la fecha, hora y lugar que señale el

AMANDA BOHARRIL  
SECRETARIA DE COPIAS  
Decreto 1534 de 1989  
NOTARIA 30 DE BOGOTA

Administrador, con el fin de examinar la situación general de la Persona Jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le correspondan, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. -----

**ARTICULO 60. CONVOCATORIA.** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado, a la última dirección registrada por los mismos y por cartel fijado en lugar visible en la entrada del Edificio. Esta convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario; para este efecto no se tendrá en cuenta el día de la convocatoria. -----

**PARAGRAFO.** Todas las convocatorias a Asamblea General Ordinaria y Extraordinaria, deberán contener en su texto una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, la hora y el lugar de la reunión; el orden del día propuesto (tratándose de extraordinaria, no presencial o de decisiones por escrito) y la circunstancia de estar los balances, inventarios, Presupuesto de Ingresos, Gastos e Inversiones, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en un lugar visible del edificio, durante el tiempo que se considere necesario y suficiente, a partir de la fecha de la convocatoria. -----

**ARTICULO 61. REUNIONES POR DERECHO PROPIO.** Si no fuere convocada la Asamblea, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril, en el lugar acostumbrado a las siete de la noche (7:00 p.m.) -----

**PARAGRAFO.** Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Edificio, sin perjuicio de lo previsto en la ley y este Reglamento, para efectos de mayorías calificadas. -----

**ARTICULO 62. REUNIONES EXTRAORDINARIAS.** La Asamblea --

AA 13402605



22

General de Copropietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo

de Administración, del Revisor Fiscal, si lo hubiere o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por menos, el veinte por ciento (20%) del total de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio. La antelación de convocatoria para la reunión extraordinaria podrá hacerse con un término no inferior a tres (3) días hábiles; los demás requisitos para la citación serán los mismos indicados en el artículo anterior, expresando, además, el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tomar por ninguna razón, decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de convocatoria.

**ARTICULO 63. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.** Si convocada la Asamblea General de Copropietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer (3º) día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a la hora que determine la Asamblea, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados.

**PARAGRAFO 1º.** En todas las citaciones a reunión de Asamblea General deberá dejarse constancia de la reunión de Segunda Convocatoria, fijando claramente día y hora.

**PARAGRAFO 2º.** No es indispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el Administrador y el Consejo de Administración.

**ARTICULO 64. REUNIONES NO PRESENCIALES.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General

AMANDADO EN FECHAS 1534 DE 1989  
SECRETARIA DE COPIAS

NOTARIA 30 DE BOGOTÁ

cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan participar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata, de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal, si lo hubiere, o quien haga sus veces. -----

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

**ARTICULO 65. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES Y POR COMUNICACION ESCRITA.** Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los mismos, 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 propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. 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. -----

**PARÁGRAFO 1º.** En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Edificio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. -----

**PARÁGRAFO 2º.** Las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación -- --



simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita.

**PARÁGRAFO 3º.** En todo caso, el Revisor Fiscal, si lo hubiere o quien haga sus veces, debe dar fe de la validez de la convocatoria.

**ARTICULO 66. QUORUM Y MAYORIAS.** Con excepción de los casos en que la ley exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, 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 copropiedad, y tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión, en decisiones de carácter económico y por mayoría simple de participantes (un voto por unidad privada) en las demás decisiones. Para ninguna decisión, salvo las enumeradas en el artículo siguiente, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Edificio. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en la Ley y en este Reglamento, serán absolutamente nulas.

**ARTICULO 67. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA 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: 1º. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce. 2º. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. 3º. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un propietario. 4º. Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal. 5º. Desafectación de un bien común no esencial. 6º. Reconstrucción del Edificio destruido en proporción que represente

AMANDA ECHIBARRIA  
SECRETARIA DE LAS ASAMBLEAS

Decreto 1554 de 1980  
VICARIA DE BOGOTÁ

por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 7°. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 8°. Adquisición de nuevos inmuebles para el Edificio. 9°. Disolución y liquidación de la Persona Jurídica. -----

**PARAGRAFO.** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por la Ley. -----

**ARTICULO 68. VOTO.** Cada propietario de unidad privada votará en proporción a su coeficiente de copropiedad en decisiones de carácter económico y mediante voto simple en las demás decisiones. El representante de varios propietarios podrá votar por separado. -----

**PARÁGRAFO.** Se deben declarar impedidos a los deudores morosos para votar en asuntos relacionados con la cartera morosa. -----

**ARTICULO 69. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.** 1) Establecido el quórum, la Asamblea General de Copropietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral. 2) El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de asambleas de accionistas de sociedades. -----

**ARTICULO 70. ACTAS DE ASAMBLEAS.** De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea, se dejará constancia en un acta. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora y el lugar de la reunión; la forma como se hizo la convocatoria; la lista de los asistentes, con la indicación del carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad; los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, los votos emitidos en cada caso y la indicación de si es ordinaria o extraordinaria, etc. Una vez firmada el acta, deberá ser insertada ---



----- 24 -----

en el Libro de Actas en orden estrictamente cronológico. Las actas deberán ser puestas en conocimiento de los copropietarios dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la

reunión mediante envío de la copia completa del texto a cada uno o su fijación en la sede de la administración.

**PARAGRAFO 1°.** En el Libro de Actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de su publicación, con el aval del Revisor Fiscal, si lo hubiere.

**PARAGRAFO 2°.** El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite; si fuere negada la entrega de la misma, el afectado podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Mayor o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter punitivo. (Artículo 435 del C. P. C.)

**ARTICULO 71. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.** El Administrador, el Revisor Fiscal, si lo hubiere o cualquiera de los propietarios de bienes privados, podrá impugnar las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente Reglamento, para lo cual cuentan con un término de dos (2) meses a partir de la fecha de la publicación del acta respectiva y deberá dirigirse contra la copropiedad, ante un juez, de acuerdo con los términos consagrados en el Artículo 194 del Código de Comercio y en su defecto, en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil para los procesos abreviados, o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**CAPITULO XV**

**DEL ADMINISTRADOR**

**ARTICULO 72. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.** La administración inmediata de todos los bienes comunes, así como la vigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador.

El Administrador es el mandatario de todos los copropietarios y único representante legal de la Persona Jurídica denominada "EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL". Al efecto, tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo, o sea que con sujeción a las leyes civiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, de ejercicio personal único no delegable. -----

**PARÁGRAFO 1°.** El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione 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 del reglamento de propiedad horizontal. El Administrador deberá garantizar el manejo del patrimonio de la persona jurídica constituyendo pólizas en el monto que señale el Consejo de Administración o la Asamblea, la que será cubierta por parte del Edificio., -----

**PARAGRAFO 2°.** La póliza deberá ser equivalente al diez por ciento (10%) del presupuesto anual de ingresos, como mínimo o de acuerdo con la reglamentación que establezca el gobierno nacional en tal sentido. -----

**ARTICULO 73. NOMBRAMIENTO.** El Administrador será elegido por el Consejo de Administración, para un período presupuestal de un año, de la terna aprobada por la Asamblea General de Copropietarios, previo estudio de las hojas de vida presentadas a consideración de la Asamblea. Podrá ser reelegido indefinidamente, en los términos que señale la Asamblea. -----

**PARAGRAFO 1°.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo que lo elija, o el Presidente de la Asamblea, si no existiere Consejo de Administración. -----

**PARAGRAFO 2°.** Quien ejerza directamente la administración del --

AA 13402608



----- 25 -----

Edificio, o por encargo de Persona Jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo en los términos de este estatuto sin contrariar lo ordenado por el Gobierno Nacional.

**PARAGRAFO 3°.** En caso de ausencia temporal o permanente del Administrador, asumirá las funciones el Suplente, a quien se le reconocerá un salario similar al devengado por el Administrador principal mientras esté ejerciendo el cargo. -----

**PARÁGRAFO 4°.** En el Presupuesto se deben considerar quince (15) días adicionales de salario para el Administrador Suplente o para el saliente, con el propósito de contemplar el período de empalme con el administrador que asuma el cargo. -----

**PARAGRAFO 5°.** En ningún caso podrá ejercer dicha función ningún miembro del Consejo de Administración. -----

**ARTICULO 74. FUNCIONES.** Son funciones del Administrador las siguientes: 1. Convocar a la Asamblea y al Consejo de Administración a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de ingresos, gastos e inversiones correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, de vehículos de residentes y de mascotas, y atender la correspondencia relativa al Edificio. 3. Dejar a disposición de los propietarios y residentes del Edificio, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración. 4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de Copropietarios, el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba

y su respectiva ejecución presupuestal. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la Persona Jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de los bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General de Copropietarios en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. (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 el reglamento de propiedad horizontal. 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 Edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Copropietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados y/o tenedores a cualquier título, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de las obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, 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, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir paz y salvo de cuentas con la -----

AA 13402609



----- 26 -----

administración del Edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Proveer de todos los elementos que el Comité de Convivencia requiera para el normal

cumplimiento de sus funciones. 15. Las demás funciones previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Copropietarios.

**ARTICULO 75. REMUNERACION.** Se presume que el ejercicio de las funciones del Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o un porcentaje sobre los recaudos.

**ARTICULO 76. TRANSMISION Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR.** Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas; al efecto, se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá, en receso de la Asamblea de Copropietarios, dar el finiquito al Administrador saliente.

**PARÁGRAFO 1º.** La calidad de Administrador y Representante Legal subsistirá mientras no se haga otro nombramiento con arreglo a la ley y a este Reglamento y se inscriba y se certifique por la autoridad competente sobre quién ejerce legalmente el cargo. En caso de considerarse necesario, se reconocerá una compensación económica al administrador saliente o al suplente si así se contempló en el presupuesto según el Artículo setenta y cuatro (74), Parágrafo 4º del presente Reglamento, hasta tanto se efectúe el empalme.

AMANDA ESCOBAR ZULIETA  
SECRETARIA DE COPIAS

Decreto 1537 de 1993

## CAPITULO XVI

### DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

#### **ARTICULO 77. INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION.**

Anualmente la Asamblea General de Copropietarios podrá elegir el Consejo de Administración, el cual estará integrado por un número impar de tres (3) o mas personas, las cuales deberán ser preferentemente copropietarios residentes, encontrarse siempre a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Edificio, o haber establecido acuerdo de pago y demostrar conocimientos en el régimen de la propiedad horizontal, o en su defecto, comprometerse a capacitarse para poder ejercer el cargo, para lo cual se deberá contemplar dentro de los rubros del presupuesto anual una partida para tal fin.

**PARAGRAFO 1°.** Si la Asamblea General de Copropietarios lo considera conveniente, podrá, por mayoría de los asistentes a la reunión, variar el número de miembros del Consejo, asunto que en todo caso solo podrá ser decidido antes de su integración anual.

**PARAGRAFO 2°.** Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad honorem, puesto que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

**PARAGRAFO 3°.** Cesará en forma definitiva e inmediata su calidad de Consejero, en cualquiera de los siguientes casos: 1° Cuando en el transcurso de su ejercicio como tal, incurriere en mora en el pago de las obligaciones pecuniarias con el Edificio, previa certificación sobre la deuda por el Administrador, salvo que establezca acuerdo de pago, o incumpla lo previsto en este Reglamento; 2° Cuando sea sancionado por la Asamblea General o por el mismo Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento; 3° Cuando la misma Asamblea General de Copropietarios así lo decida.

**ARTICULO 78. SESIONES Y QUORUM.** Para las reuniones del Consejo formarán quórum con la asistencia de la mitad mas uno de

AA 13402610



----- 27 -----

sus miembros, principales o suplentes. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que él mismo señale, y extraordinariamente, cuando sea convocado con tal carácter por el

Administrador, por iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo o por el Revisor Fiscal, si lo hubiere; las sesiones serán presididas por el presidente designado por la misma Junta; el secretario se ocupará de las citaciones respectivas. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros.

**ARTICULO 79. ACTAS DEL CONSEJO.** De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un Libro de Actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y de los acuerdos, a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y la lista de los asistentes. Dichas actas para ser válidas deberán firmarse por el Presidente y Secretario del Consejo.

**ARTICULO 80. FUNCIONES.** Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones que le señala este reglamento y la Asamblea General, inspiradas en el respeto a la dignidad humana y consultando el debido proceso: 1. Someter a consideración de la Asamblea General de Copropietarios los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos, gastos e inversiones. 2. Nombrar los miembros del Comité de Convivencia para períodos de un año cuando la Asamblea General le delegue esa facultad. 3. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias cuando la Asamblea le delegue esa facultad. 4. Convocar a la Asamblea General a reunión extraordinaria cuando así lo estime conveniente por decisión mayoritaria de sus miembros. 5. Nombrar al Administrador de terna previamente calificada y aprobada por la

AMANCIO GAITANERO  
 SECRETARIO DE COPROP  
 Decreto 1534 de 1988  
 NOTARIA 30 DE BOGOTA

Asamblea General y removerlo libremente, para el periodo presupuestal correspondiente, fijarle su remuneración, en los términos señalados por la Asamblea General. 6. Establecer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador en los términos de la ley. ---

## **CAPITULO XVII**

### **DEL REVISOR FISCAL, SI LO HUBIERE**

**ARTICULO 81. NOMBRAMIENTO.** El Edificio podrá tener un Revisor Fiscal, si lo hubiere, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores, elegido por la Asamblea General de Copropietarios para periodos de un año. -----

**ARTICULO 82. INCOMPATIBILIDAD.** El Revisor Fiscal, si lo hubiere no podrá ser socio del Administrador ni de los miembros del Consejo de Administración, ni pariente de éstos dentro del cuarto grado de consaguinidad o segundo de afinidad, ni empleado en los negocios del Administrador y se procurará que sea externo.

**ARTICULO 83. FUNCIONES.** Son funciones del Revisor Fiscal, si lo hubiere: 1. Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la persona jurídica se ajustan a las prescripciones del reglamento, a las decisiones de la Asamblea General y en su caso del Consejo de Administración. 2. Dar oportuna cuenta, por escrito, a la Asamblea General de Copropietarios, al Consejo de Administración y al Administrador, según el caso, de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la persona jurídica y en el desarrollo de sus negocios. 3. Velar por que se lleven regularmente la contabilidad de la persona jurídica y las actas de las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, del Consejo de Administración, y porque se conserven debidamente la correspondencia de la persona jurídica y los comprobantes de las cuentas, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines. 4. Inspeccionar asiduamente los bienes de la persona jurídica y procurar que se -----



tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad de los mismos y de los que ella tenga en custodia a cualquier otro título. 5. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los

informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre el manejo del patrimonio de la persona jurídica.

6. Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente. 7. Convocar a la Asamblea General de Copropietarios y/o al Consejo de Administración a reuniones extraordinarias cuando lo estime necesario, en los términos del reglamento y de la ley. 8. Velar por que las funciones taxativamente señaladas en la ley y en este reglamento para la Asamblea General, el Administrador, el Consejo de Administración y el Comité de Convivencia, se cumplan sin interferir cada organismo en las funciones ajenas. 9. Las demás que le encomiende la Asamblea General de Copropietarios.

### CAPITULO XVIII

#### DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

**ARTICULO 84. OBJETO.** El presente capítulo tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos, felinos y de otras especies en las zonas comunes del Edificio, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de las propias mascotas.

**PARÁGRAFO 1°.** El Consejo de Administración podrá reglamentar el número máximo de mascotas que se permitan por unidad privada.

**PARÁGRAFO 2°.** En todo caso, se debe cumplir la normatividad consagrada en la Ley 746 del 2002 y en las normas que la complementen, adicionen o reformen.

**ARTICULO 85. TRANSITO DE MASCOTAS.** En las zonas comunes del Edificio todos los ejemplares caninos deberán ser conducidos

con su correspondiente trailla o correa: cuando se trate de perros potencialmente peligrosos deberán portar además su correspondiente bozal y permiso de la Administración y deberán ser conducidos preferentemente por un adulto. -----

**PARÁGRAFO 1º.** El uso del ascensor para las mascotas queda restringido a los horarios de poco tránsito para los usuarios del edificio y la circulación se deberá hacer preferiblemente a través del parqueadero. -----

**PARÁGRAFO 2º.** En el caso de las personas que presenten limitaciones físicas, se exceptuarán los ejemplares que sirvan como perros guías. -----

**ARTICULO 86. EXCRETAS.** Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de las mascotas en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores de las mismas, son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria o en el sitio indicado por la Administración. -----

**ARTICULO 87. PROHIBICION.** El Consejo de Administración regulará o prohibirá el ingreso o el tránsito de perros y gatos a determinadas zonas comunes ubicadas dentro del Edificio. Igualmente se prohíbe la utilización de los balcones como perreras en ausencia de sus propietarios. -----

**ARTICULO 88. PERROS PELIGROSOS.** Dado su alto nivel de peligrosidad, la tenencia de ejemplares caninos de las razas Staffordshire Terrier, American Staffordshire, Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, de Presa Canario, Rottweiler Staffordshire Terrier, Tosa Japonés, o de caninos producto de cruces o híbridos de éstas, podrán ser prohibidos por la Asamblea General a solicitud de cualquier copropietario o residente. Los menores de edad no podrán ser tenedores ni conducir los ejemplares mencionados en este artículo; igualmente esta restricción recae frente a personas que se -----



encuentren en estado de embriaguez, bajo el influjo de sustancias psicoactivas o presenten limitaciones físicas. **ARTICULO 89. RESPONSABILIDAD.** El propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de

garante de los daños y perjuicios que se ocasionen con la sola tenencia de estos animales y por las molestias que ocasionen a las personas, a las cosas, a las zonas comunes y al medio natural en general del Edificio.

**ARTICULO 90. LIBRO DE REGISTRO.** Todas las mascotas que permanezcan o se pretenda su permanencia en el Edificio, deberán ser registradas en el Libro de Registro de Mascotas que se establecerá en la Administración, dentro del plazo que se establezca una vez quede aprobado por la Asamblea General de Copropietarios el nuevo reglamento. En este registro debe constar necesariamente: 1) Nombre del ejemplar, con su especie y raza; 2) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor; 3) Una descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación o una fotografía; 4) Fotocopia del carné de vacunas vigente en el cual conste la vigencia de la vacuna y el nombre del laboratorio que la produce 5) Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. 6) Las demás que establezcan las leyes que regulen esta materia.

**PARAGRAFO.** El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo, podrá ser sancionado, así: 1) Sanciones pecuniarias en los términos del capítulo XX de este Reglamento. 2) Denuncia ante las autoridades de policía y de salud de Bogotá o Centro de Zoonosis para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales.

AMANDA ECHEVERRY ZULETA  
SECRETARIA DE COPIAS

## **CAPITULO XIX**

### **DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, COMITE DE CONVIVENCIA Y PROCEDIMIENTOS.**

**ARTICULO 91. SOLUCION DE CONFLICTOS.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados que conforman el Edificio, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la Persona Jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al Comité de Convivencia del Edificio, o a los Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos de acuerdo con las normas legales vigentes que regulen la materia.

**ARTICULO 92. COMITE DE CONVIVENCIA. DEFINICION.** El Comité de Convivencia es un mecanismo que pretende dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común en el Edificio, a través de la cual, dos o más personas gestionan por sí mismas la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral. Cuando se presente una controversia, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la Asamblea General o por el Consejo de Administración, para un período de un (1) año siendo viable su reelección en forma sucesiva. -----

### **ARTICULO 93. INTEGRACION DEL COMITE DE CONVIVENCIA.**

El Comité de Convivencia que en ningún caso podrá imponer sanciones, será elegido por la Asamblea General, o por el Consejo de Administración si la Asamblea le delega dicha función; estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas y la participación en él será ad honorem. Para ser elegido miembro del Comité de Convivencia se debera dar cumplimiento a las siguientes condiciones: 1. Ser preferentemente propietario de bien privado y residente en el Edificio. 2. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración del Edificio, o tener establecido un ---

AA 13402613



30  
 acuerdo de pago. 3. No haber sido sancionado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración. 4. No ejercer al mismo tiempo alguno de los cargos de Administrador, de Consejero o de Revisor

Fiscal, si lo hubiere. 5. Demostrar conocimientos en la materia o estar dispuesto a capacitarse para tal fin. 6. Quien sea miembro del Comité de Convivencia e incurra en contradicción con las anteriores condiciones, hará dejación del cargo en forma inmediata.

**PARAGRAFO.** Los miembros del Comité de Convivencia debidamente elegidos se reunirán para cumplir sus funciones en cualquier momento cuando así lo exijan las circunstancias, por citación de su Presidente o Secretario; estos dignatarios serán elegidos en reunión de sus integrantes a más tardar a los ocho (8) días calendarios siguientes a su elección.

**ARTICULO 94. QUORUM Y MAYORIAS.** El Comité de Convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus integrantes, con independencia de los coeficientes de copropiedad; deberá presentar fórmulas de arreglo a más tardar el quinto (5º) día calendario contado partir del momento en que se reciba una solicitud para su intervención.

**ARTICULO 95. ACTAS.** Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Libro de Actas, suscritas por las partes y por los miembros del Comité, llevadas en orden cronológico; el Secretario del Comité será quien se encargue de llevar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo.

**ARTICULO 96. OPORTUNIDAD PARA ACUDIR AL COMITE.** En cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar que se realice reunión de convivencia; sin embargo, el Comité por iniciativa propia podrá citar

AMANDA ECHEVERRY ZULETA  
 SECRETARIA DE COPIAS  
 Decreto 1534 de 1988

a reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. En la reunión, el Comité instará a las partes para que concilien sus diferencias; si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique pre-juzgamiento. El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá falta sancionable de conformidad con lo previsto en este reglamento. Si las partes llegan a un acuerdo, el Comité lo aprobará si lo encuentra conforme con la ley y el reglamento de propiedad horizontal, mediante la suscripción del acta de compromiso. -----

**ARTICULO 97. INASISTENCIA.** Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia a la que fue citada, se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de imposibilidad de acuerdo, en el libro de actas. -----

**ARTICULO 98. FUNCIONES DEL COMITE DE CONVIVENCIA.** El Comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad deberá cumplir las siguientes funciones: 1. Citar a la Reunión de Convivencia a las personas que considere necesarias. 2. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites del acuerdo. 3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo. 4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben los derechos mínimos de las partes. 5. Levantar el acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes. 6. Informar al Administrador, al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal, si lo hubiere sobre los resultados de su gestión. -----

**PARAGRAFO.** Cuando en uno de los miembros del Comité concurra alguna causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la existencia de ella. -----



AA 13402614

**CAPITULO XX**  
**DE LAS SANCIONES POR**  
**INCUMPLIMIENTO DE FUNCIONES,**  
**PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES NO**  
**PECUNIARIAS.**

**ARTICULO 99. DESTINATARIOS.** El incumplimiento de las funciones, prohibiciones y obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley 675 de 2001, sus decretos reglamentarios y en el presente reglamento, por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

**PARAGRAFO.** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**ARTICULO 100. COMPETENCIA.** Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios y tenedores a cualquier título, serán impuestas por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días calendarios, contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del hecho contraventor.

**PARAGRAFO.** Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia serán impuestas

REPUBLICA DE COLOMBIA  
SECRETARIA DE JUSTICIA  
BOGOTA

exclusivamente por la Asamblea General de Copropietarios en el término que implique la convocatoria para una asamblea general extraordinaria.

#### **ARTICULO 101. DEBERES DEL CONSEJO DE**

**ADMINISTRACION EN LA IMPOSICION DE SANCIONES.** 1. El presidente del Consejo dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del debido proceso, los derechos de defensa, contradicción e impugnación; 2. Todos los miembros del Consejo deberán guardar la reserva sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos de imposición de sanciones; 3. Dictar las resoluciones motivadas dentro de los términos establecidos en este reglamento; 4. Ejercer las facultades que este reglamento les otorga en materia de pruebas; 5. Rechazar cualquier solicitud que sea notoriamente improcedente; 6. En la imposición de sanciones igualmente se deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia; 7. En el proceso de imposición de sanciones toda duda razonable se resolverá en favor del denunciado, cuando no haya modo de eliminarla. 8. El que con una o varias acciones u omisiones infrinja varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, quedará sometido a la que establezca la sanción más grave.

#### **ARTICULO 102. JUSTIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO.** El

incumplimiento se justifica cuando se comete: 1. Por fuerza mayor o caso fortuito; 2. En cumplimiento de orden emanada de la Asamblea General, del Administrador o del Consejo de Administración.

#### **ARTICULO 103. CALIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO.** Para

efectos de la sanción, las faltas se consideran: 1. Gravísimas; 2. Graves. 3. Leves.

AA 13402615



**ARTICULO 104. DETERMINACION DE LA**

**FALTA.** Serán criterios para determinar la gravedad del incumplimiento: 1. El grado de culpabilidad; 2. El grado de perturbación a la comunidad; 3. Reiteración del

incumplimiento. 4. La naturaleza del incumplimiento y efectos de la falta.

**ARTICULO 105. SANCIONES.** Las sanciones se clasifican en

principales y accesorias. 1. Principales: a) Amonestación escrita. b)

Multa con destino al Fondo de Imprevistos hasta dos (2) veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales vigentes a la fecha de su imposición, sin que sumadas excedan de diez (10)

veces las expensas comunes necesarias mensuales, durante el periodo presupuestal. c) Suspensión del beneficio de utilización de

bienes y servicios comunes de uso general hasta por noventa (90)

días; 2. Accesorias: a) Inhabilidad para ejercer el cargo de

Administrador, Consejero de Administración, Revisor Fiscal, si lo

hubiere o miembro del Comité de Convivencia para el siguiente

periodo presupuestal. b) Devolución, restitución o reparación según

el caso, del bien afectado con el incumplimiento. c) Denuncia ante la

autoridad de policía correspondiente.

**ARTICULO 106. PRESCRIPCION.** La acción de imposición de

sanción prescribe en el término de tres (3) meses, contados a partir

del día de ocurrido el incumplimiento.

**ARTICULO 107. PROCEDIMIENTO.** La acción de imposición de

sanciones se iniciará por información proveniente de cualquiera de

los órganos de dirección y control, de queja formulada por cualquier

propietario o residente y que ésta amerite credibilidad. El

procedimiento a seguir será: 1. Una vez se radique y admita la

queja pertinente, a más tardar el tercer día hábil siguiente a la

radicación, se comunicará personalmente con boleta de citación al

denunciado, sobre la acción contra él iniciada, indicando el motivo,

AMANDA ECHEVERRY ZULETA  
SECRETARIA DE COPIAS

Decreto 1534 de 1989  
NOTARIA 30 DE BOGOTA

denunciante, fecha, hora y sitio para escucharlo en reunión de descargos. 2. Si la notificación personal no se pudiere realizar a tiempo, se emplazará al denunciado con fijación de la boleta de notificación en la cartelera pública de la administración para que en nueva fecha acuda a rendir sus descargos, sin exceder del sexto (6°) día contado a partir del día de radicación de la queja correspondiente. 3. Una vez agotado el término de descargos, se practicarán las pruebas solicitadas dentro de los cinco (5) días siguientes: 4. Vencido el término probatorio, dentro de los tres (3) días siguientes las partes podrán presentar sus escritos de conclusión, para que el Consejo de Administración a más tardar el día treinta (30) calendario contado desde la radicación de la queja, se pronuncie en resolución motivada, advirtiendo el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación. 5. Contra la resolución emanada del Consejo de Administración cabe el recurso de reposición que se deberá presentar a más tardar el tercer día siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y que deberá ser resuelto en un término máximo, a los cinco (5) días de su recibo. -----

**ARTICULO 108. EJECUTORIA.** Las resoluciones quedan ejecutoriadas y son firmes tres (3) días después de notificadas cuando carecen de recursos o cuando han vencido los términos sin interponer los que fueren procedentes. -----

**ARTICULO 109. IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES.** Los miembros del Consejo de Administración cuando conozcan acciones de imposición de sanciones en quienes concurren en alguna causal de recusación, deberán declararse impedidos tan pronto como adviertan la existencia de ella. -----

**ARTICULO 110. INTERVINIENTES.** En el proceso de imposición de sanciones podrán actuar el denunciado o su apoderado que necesariamente será un Abogado Titulado. A solicitud de las partes, podrá intervenir el Revisor Fiscal, si lo hubiere. -----



## CAPITULO XXI

## DISPOSICIONES VARIAS

## ARTICULO 111. INVENTARIOS Y

**BALANCE.** El 31 de diciembre de cada año

el Administrador cortará las cuentas de

dicho año y elaborará el Inventario y el Balance General correspondientes, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

**ARTICULO 112. TRANSICIÓN DE NORMA.** El presente Reglamento deroga en un todo la normatividad anterior.

**CUARTO.** Procédase en consecuencia a registrar la adecuación del presente Reglamento de Propiedad Horizontal en el Folio Matriz, en la Matrícula N° 50C-1451743 y en los siguientes folios de Matrícula de los inmuebles privados que conforman el EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - PROPIEDAD HORIZONTAL:

50C-1472975, 50C-1472976, 50C-1472977, 50C-1472978, 50C-1472979, 50C-1472980, 50C-1472981, 50C-1472982, 50C-1472983, 50C-1472984, 50C-1472985, 50C-1472986, 50C-1472987, 50C-1472988, 50C-1472989, 50C-1472990, 50C-1472991, 50C-1472992, 50C-1472993, 50C-1472994, 50C-1472995, 50C-1472996, 50C-1472997, 50C-1472998, 50C-1472999, 50C-1473000, 50C-1473001, 50C-1473002, 50C-1473003, 50C-1473004, 50C-1473005, 50C-1473006, 50C-1473007, 50C-1473008, 50C-1473009, 50C-1473010, 50C-1473011, 50C-1473012, 50C-1473013.

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA

**CONSTANCIA NOTARIAL:** 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 (Art. 9 Decreto ley 960 de 1.970).

Se protocoliza formato de calificación.

**OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:** Leído el presente instrumento por los comparecientes, y advertidos del registro dentro del término legal, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con el suscrito Notario, quién en ésta forma lo autoriza.

La presente escritura se elaboró en las hojas de papel notarial

- numeros: AA 13402584 - AA 13402585 - AA 13402586 - AA 13402587 - AA 13402588 - AA 13402589 - AA 13402590 - AA 13402591 - AA 13402592 - AA 13402593 - AA 13402594 - AA 13402595 - AA 13402596 - AA 13502597 - AA 13402598 - AA 13402599 - AA 13402600 - AA 13402601 - AA 13402602 - AA 13402603 - AA 13402604 - AA 13402605 - AA 13402606 - AA 13402607 - AA 13402608 - AA 13402609 - AA 13402610 - AA 13402611 - AA 13402612 - AA 13402613 - AA 13402614 - AA 13402615 - AA 13402617 - AA 13402618.

Derechos legales \$ 3/16 JC =

Recargo Supernotariado \$2.640.00

Recargo Fondo Nacional del Notariado \$2.640.00

Decreto 1681 del 16 de septiembre de 1996

Resolución 4105 de diciembre 17 de 2002



50C-1472975. 50C-1472976. 50C-1472977. 50C-1472978. 50C-  
1472979. 50C-1472980. 50C-1472981. 50C-1472982. 50C-  
1472983. 50C-1472984. 50C-1472985. 50C-1472986. 50C-  
1472987. 50C-1472988. 50C-1472989. 50C-1472990. 50C-  
1472991. 50C-1472992. 50C-1472993. 50C-1472994. 50C-  
1472995. 50C-1472996. 50C-1472997. 50C-1472998. 50C-  
1472999. 50C-1473000. 50C-1473001. 50C-1473002. 50C-  
1473003. 50C-1473004. 50C-1473005. 50C-1473006. 50C-  
1473007. 50C-1473008. 50C-1473009. 50C-1473010. 50C-  
1473011. 50C-1473012. 50C-1473013. -----

---

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H.  
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**

**ACTA No 010**

En la ciudad de Bogota, DC. Siendo las 8:45 p.m. del día Miércoles 19 de Febrero de 2003, se reunió en forma ordinaria, en primera convocatoria hecha por la Administración, la Asamblea General de Copropietarios. Dicha reunión se efectuó en el Salón Comunal del Edificio Parque Central Salitre, ubicado en la calle 22B No 57-17. El orden del Día fue el siguiente:

AMANDA ECHAVEZ ZULETA  
SECRETARIA DE COPIAS  
Diciembre 18 de 2003 - 59  
NOTARIA 30 DE BOGOTA

1. Llamada a lista y Verificación del Quórum.
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
4. Lectura y Aprobación del Acta Anterior.
5. Nombramiento de la comisión aprobatoria del acta.
6. Informe y rendición de Cuentas de la Administradora.
7. Informe del Presidente del Consejo.
8. Informe del Revisor Fiscal.
9. Presentación del Balance General a 31 de Diciembre del año 2002.
10. Presentación y Aprobación del presupuesto de gastos para el año 2003.
11. Renuncia del Consejo de Administración Revisor Fiscal y Administradora.
12. Elección del Administrador.
13. Elección del Consejo de Administrador.
14. Elección del Revisor Fiscal.
15. Propositiones y Varios.

**1. Llamada a lista y Verificación del Quórum.**

Como consta en la planilla de asistencia con sus nombres, firmas y porcentajes de participación, estuvieron presentes los propietarios de los siguientes apartamentos:

APTO	NOMBRE PROPIETARIO	PODER	COEFICIENTE %
101	MANUEL JOSE CAYCEDO	PODER	1.17
102	OMAR JOSE PEÑUELA	PODER	1.17
103	MIGUEL CAMARGO		1.14
104	MARIA EUGENIA CORTES		1.14
202	MARIA ANGELA VILLAMIL		2.87
303	ALVARO SERRANO		2.57
304	JORGE ENRIQUE CALIXTO	PODER	2.57
401	LUZ EMILIA RINCON		2.87
402	MERY MARY MALAGON		2.87
403	FABIO JIMENEZ		2.57
404	CECILIA DE RICO		2.57
501	BLANCA LUCIA CORTES		2.87
502	ANGELMIRO BARBOSA		2.87
503	CONSTANZA DE REY		2.57
504	RICARDO BARROS		2.57
601	JOSEFINA ORTIZ	PODER	2.87
602	BARTHILDA ROZO		2.87
603	JORGE ENRIQUE SANCHEZ	PODER	2.57
703	JORGE ALMANZA		2.57
704	ANA TERESA MORA		2.57
803	ALBA ESPERANZA MEDINA	PODER	2.57
804	ALFONSO CORREDOR		2.57
901	MARIA MERCEDES GALLECO	PODER	2.87
902	JORGE PRIETO		2.87
903	EFRAIN VANEGAS		2.57
904	MIRYAM DE PARDO		2.57
1001	ARMANDO MORENO		2.88
1002	LUIS FERNANDO PINILLA		2.88
	TOTAL		69.62

El Quórum deliberatorio fue del 69.62% valido para deliberar y decidir en primera convocatoria, según lo establece el artículo 56 parágrafo 2 del Reglamento de Propiedad Horizontal, al cual esta sujeto el Edificio.

Con base en este presupuesto aprobado, las cuotas de administración para el año 2003, quedaron establecidas de la siguiente manera

(anexo cuadro cuotas de administración Pág. 10 A)

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE PH								
PRESUPUESTO GENERAL DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO AÑO 2003								
VALOR CUOTA AÑO 2003								
APTO	COEF.	CUOTA MES	CUOTA MES	VARIACION	VARIACION	DCTO	CUOTA MES	PRESUP
		SIN DESC/03	SIN DESC/02	%	\$	PTO PAGO	CON DCTO	GAST MENS
101	1,17%	103.379	100.215	3%	3.164	20.000	83.379	7.126.399,70
102	1,17%	103.379	100.215	3%	3.164	20.000	83.379	7.126.399,70
103	1,14%	101.241	98.158	3%	3.083	20.000	81.241	7.126.399,70
104	1,14%	101.241	98.158	3%	3.083	20.000	81.241	7.126.399,70
201	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
202	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
203	2,87%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
301	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
302	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
303	2,57%	224.528	196.198	4%	6.950	20.000	204.528	7.126.399,70
304	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
401	2,87%	203.148	216.766	4%	7.762	20.000	183.148	7.126.399,70
402	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
403	2,57%	224.528	196.198	4%	6.950	20.000	204.528	7.126.399,70
404	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
501	2,87%	203.148	216.766	4%	7.762	20.000	183.148	7.126.399,70
502	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
503	2,57%	224.528	196.198	4%	6.950	20.000	204.528	7.126.399,70
504	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
601	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
602	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
603	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
604	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
701	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
702	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
703	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
704	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
801	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
802	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
803	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
804	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
901	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
902	2,87%	224.528	216.766	4%	7.762	20.000	204.528	7.126.399,70
903	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
904	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
1001	2,88%	225.240	217.452	4%	7.788	20.000	205.240	7.126.399,70
1002	2,88%	225.240	217.452	4%	7.788	20.000	205.240	7.126.399,70
1003	2,58%	203.861	196.884	4%	6.977	20.000	183.861	7.126.399,70
1004	2,57%	203.148	196.198	4%	6.950	20.000	183.148	7.126.399,70
TOTALES	100,00%	7.906.400	7.635.958	4%	270.442	780.000	7126399,70	7.126.399,70

NOTA: ESTE VALOR OPERA A PARTIR DEL MES DE ENERO DE 2003

Luego de ser analizados los estados financieros por los asistentes y de haber aclarado las dudas con el Contador, fueron aprobados por unanimidad.

### 10. Presentación y aprobación del presupuesto de gastos para el año 2003.

Presenta el presupuesto de gastos el Señor Oscar García el cual informa fue elaborado con el mayor cuidado y teniendo en cuenta los gastos estrictamente necesarios. Solicita a la asamblea poder ejecutar el presupuesto de Enero a Diciembre, Se aclaran algunas partidas sobre todo la cifra de gastos de personal ya que para poder efectuar un incremento mínimo el Consejo de Administración por unanimidad determino exponer en asamblea el salario de los tres porteros no se incremente a partir del mes de Julio como se estaba ejecutando es decir serian seis meses del año ya que están muy bien pagos y tienen todas las garantías laborales, y estabilidad, pues sus funciones son suaves y aportarían una colaboración para el Edificio. Únicamente se incrementa de ley el salario de la aseadora y el auxilio de transporte de todos. En cuanto los honorarios del contador y servicios del administrador tendrán un incremento de ley. en cuanto a los demás rubros se exponen se aclara el seguro de áreas comunes manifestando que se encuentra por debajo esta partida al valor real de la prima y que se debe estudiar la posibilidad de asegurar las zonas comunes por el 100% del valor real. Una vez presentada a la asamblea el presupuesto se somete a dotación y se define: El Sr. Alvaro Serrano con coeficiente de 2.57% no se encuentra de acuerdo con el incremento de cuotas de administración la Sra. Cecilia de Rico con coeficiente de 2.57% no se encuentra de acuerdo con que sea retroactivo es decir la sumatoria sería de 5.14% en desacuerdo, por unanimidad se aprueba el presupuesto presentado con incremento del 4% y retroactivo de Enero y Febrero. Que a continuación se detalla:

(Anexo cuadro presupuesto Pág. 10)

EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE PH				
PRESUPUESTO GENERAL DE GASTOS DE FUNCIONAMIENTO AÑO 2003				
CONCEPTO	PRESUP 2003	PRESUP 2002	VARIACION \$	VARIACION %
<b>GASTOS DE OPERACIÓN</b>				
Gastos de Personal	38.029.737	35.943.637	2.086.100	
Dotaciones	690.970	1.944.000	-1.263.030	
Administrador	7.368.000	6.361.800	1.006.200	
Revisor Fiscal	2.140.000	2.817.251	-677.251	
Mantenimiento ascensor	4.275.345	3.981.658	293.687	
mantenimiento motobomba	1.320.000	1.320.000	-	
Mantenimiento puertas	780.000	780.000	-	
Mantenimiento Gimnasio	240.000	275.400	-35.400	
Mantenimiento citófonos	120.000	150.000	-30.000	
Mantenimiento zonas comunal	4.200.000	3.888.000	312.000	
Mantenimiento cámaras	720.000	600.000	120.000	
Mantenimiento Jardín	822.000	720.000	102.000	
seguros áreas comunes	3.579.372	2.020.652	1.558.720	
Servicio acueducto	588.000	552.000	36.000	
Servicio de energía	7.500.000	9.000.000	-1.500.000	
Servicio telefónico	480.000	518.400	-38.400	
Fumigación	120.000	204.000	-84.000	
Elementos de Aseo y Café	1.452.000	1.452.000	-	
Papejería y fotocopias	540.000	518.400	21.600	
Trasporte de mensajera	840.000	972.000	-132.000	
Afiliaciones - Asobel	1.404.000	1.404.000	-	
Gastos Bancarios e impuestos	564.000	648.000	-84.000	
Gastos Asambleas	138.000	129.600	8.400	
Eventos y Actividades	1.680.000	1.620.000	60.000	
Bonificaciones Navideñas	360.000	600.000	-240.000	
Reforma Reglamento ley 6	1.500.000		1.500.000	
<b>TOTAL GASTOS DE OPER</b>	<b>81.451.424</b>	<b>78.420.798</b>	<b>3.030.626</b>	
<b>RESERVA</b>	<b>4.065.372</b>	<b>3.850.840</b>	<b>214.532</b>	
<b>TOTAL PRESUPUESTO</b>	<b>85.516.796</b>	<b>82.271.638</b>	<b>3.245.158</b>	<b>4%</b>

SECRETARÍA  
 Decreto 1500  
 NOTARIA 30 DE BOGOTÁ

## 2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea

Por unanimidad la Asamblea Eligió a las siguientes personas:  
Presidente: Sr. Ricardo Barros    Secretario: Sra. Pilar Cáceres C.  
Quienes aceptaron los cargos.

## 3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.

El señor Presidente de la Asamblea sometió a consideración el Orden del Día, el Sr. Arquitecto Jesús Antonio Martínez invitado a la Asamblea, es la persona encargada de elaborar la reforma al reglamento de acuerdo a la ley 675, hace su observación manifestando que según la nueva ley se debe obviar el punto 4, puesto que con anterioridad el comité de aprobación ya dio por aprobada el acta, al igual el punto 12 ya que la renuncia o elección del Administrador se hace por Consejo de Administración y no por Asamblea de acuerdo a la ley 675. El Sr. Presidente de la Asamblea pone nuevamente a consideración la observación y se aprueba por unanimidad. Manifestando que en el punto 12 se hace el nombramiento de Comité de Convivencia.

## 4. Lectura y Aprobación del Acta Anterior.

Queda aclarada en el punto anterior, es decir fue aprobada previamente por el comité de como consta en el acta.

## 5. Nombramiento de la Comisión Verificadora del acta.

Para revisar y verificar el acta de la presente reunión se eligen a las siguientes personas:

Sra. Margarita Cortes.  
Sra. Mery Mary Malagon.  
Sr. Cesar Rico.

## 6. Informe y rendición de cuentas de la Administradora.

A continuación se transcribe el informe de la Administradora presentado a la Asamblea.

### EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H. INFORME DE LA ADMINISTRACION ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA FEBRERO 19 DE 2003

Me permito presentar el informe correspondiente a la gestión realizada en coordinación y previa aprobación de los miembros del consejo de administración de Marzo del año 2002 a Febrero 2003.

#### 1. Mantenimientos:

- Ascensor, se tiene un mantenimiento mensual, sin presentar novedades.
- Puerta eléctrica garaje, aunque continúan fallas esporádicamente, se ha solucionado bastante.
- Equipo hidráulico y planta eléctrica, se viene presentando mantenimiento bimensual.

#### 2. Compras y Adquisiciones:

- Se adquirieron las bancas del jardín de los niños.
- Se adquirió la bandera de Colombia con su asta.
- Se compraron canecas plásticas para la basura.
- Se cambiaron y compraron matas variadas para una parte del jardín.
- Se adquirió el equipo de computación para la oficina de administración.
- En el parqueadero de visitantes y en la entrada peatonal se instalaron unos avisos acrílicos.
- Se dotaron de uniformes los porteros y aseadora.
- Se compro en Diciembre un ángel luminoso, para la decoración del Edificio.
- Se adquirió una manguera de luces para decorar el Edificio en Diciembre.
- Se compraron unas botas y moños para decorar los pasillos de los pisos.

### 3. Arreglos:

- La mayor parte del presupuesto se destino en la impermeabilización del tanque de agua potable, como en el arreglo e impermeabilizaciones de filtraciones presentadas en algunos sectores de los parqueaderos.
- Cambio cantonera puerta principal.
- Recarga de los extintores.
- Fumigación de todas las áreas comunes.
- Impermeabilización rampa por filtraciones de agua presentadas.
- Se pintaron la demarcación de los parqueaderos.

### 4. Seguridad:

- Se adquirió un monitor para las cámaras de la recepción.
- Se instalo el circuito cerrado de televisión a todos los apartamentos.

### 5. Actividades:

- Se celebro el día de la madre entregando una muñeca de obsequio por apartamento.
- En Octubre se celebro el día de los niños con una actividad recreativa, obsequio para cada niño, mini Tk, recreación y el Edificio se decoro durante todo el mes.
- En Diciembre se decoro el Edificio con adornos navideños, y nueva decoración se efectuó la santamisa que oficio el párroco de la Iglesia incluida la bendición de los apartamentos la novena, con una fiesta de integración.
- Se patrocino un equipo de jóvenes residentes para que participaran en el campeonato de microfútbol organizado por Asobel.

### 6. Cartera:

- Se agradece a todos los residentes por el pago cumplido en la cuota de administración ya que gracias a ello se pudo efectuar todos los mantenimientos y arreglos del Edificio.
- A la fecha un apartamento ha cancelado por adelantado la cuota de administración año 2003.
- En cuanto a cartera morosa solo existe un apartamento que se encuentra atrasado pero con el compromiso de ponerse al día a la mayor brevedad.
- Me permito informar que se debe tener en cuenta para este año el rubro de seguro de áreas comunes ya que debido a la inseguridad y terrorismo que se viene generando en el país incrementa en forma considerable el valor de la prima. Como ocurrió con la póliza adquirida en el año 2002.

### 7. Proyectos pendientes por ejecutar:

- Lavado general de vidrios exteriores.
- Enchape de los pasillos de acceso al hall del ascensor en el sótano, desde la puerta de vidrio hasta el limite del parqueadero.
- Pintura en la puerta eléctrica del garaje y puerta peatonal.
- Posibilidad en cambiar la alfombra del piso salón comunal por cerámica.
- Adecuar mejor el parque infantil.
- Rellenar de tierra el pasto que se encuentra con piedra.
- Instalar tapetes para las puertas de cada apartamento.

Agradezco a los miembros del Consejo de Administración y en general a todos los residentes por su colaboración y apoyo ya que sin ello no hubiera sido posible mantener una buena armonía y gestión administrativa.

Gracias,

PILAR CACERES C  
ADMINISTRADORA

MANANDA EDIFICIO...  
SECRETARÍA...  
DICIEMBRE 1534 47...  
NOTARIA 30 DE...

## 7. Informe del Presidente del Consejo

El Sr. Ricardo Barros presenta el informe a los asambleístas manifestando que gran parte de la gestión la ha presentado en su informe la administradora ya que todo se efectuó a conciencia y con la mayor colaboración de todos los integrantes al consejo de administración al cual agradece informa que la mayor parte del presupuesto se destino a solucionar las filtraciones presentadas en los parqueaderos, como también, todas las decisiones fueron tomadas por unanimidad y siempre pensando en aras de la mejor convivencia pero no es fácil complacer a todas las personas. En cuanto al personal del Edificio manifiesta que es importante conservar personas como las que laboran ya que debido a la inseguridad por la que atravesamos no es conveniente el cambiar pues esto trae inconvenientes. Invita a todos los copropietarios a participar Activamente en el nuevo Consejo de Administración pues considera importante conocer las dificultades y el manejo de administración para el bienestar común de los residentes. La Asamblea agradece y felicita a los miembros del consejo por la labor realizada.

## 8. Informe del Revisor Fiscal.

### INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los propietarios del Conjunto residencial Parque Central Salitre  
He auditado el Balance General del Conjunto PARQUE CENTRAL SALITRE, al 31 de Diciembre de 2001 y al 31 de Diciembre de 2002, y el correspondiente Estados de Resultados, a las fechas registradas anteriormente. Dichos estados financieros fueron preparados bajo la responsabilidad de la administración. Una de mis obligaciones es la de expresar una opinión sobre dichos estados financieros con base en mi auditoria.

Realice mi trabajo de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas en Colombia. Esas normas requieren que una auditoria se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoria incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas en los estados financieros. Una auditoria también incluye, la evaluación de las normas o principios contables utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración; así como la evaluación de la presentación global de los estados financieros. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, presentan razonablemente la situación financiera del CONJUNTO PARQUE CENTRAL SALITRE, al 31 de Diciembre de 2001 y al 31 de Diciembre del 2002, de conformidad con normas o principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia, aplicados uniformemente.

Además en mi opinión, el EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE, ha llevado su contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos de los administradores de la sociedad, se ajustan a los estatutos; la correspondencia; los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de aportes, en su caso, se llevan y conservan debidamente; y el Edificio ha observado medidas adecuadas de control interno y de conservación y custodia de sus bienes

**OSCAR GARCIA RAMIREZ**

Contador Publico T.P. 32343-T

Bogota, Febrero 19 de 2003.

9. Presentación del balance general a 31 de Diciembre del 2002.

(anexo cuadros Pág. 9 )

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE**  
**BALANCE GENERAL**  
**A Diciembre 31 de 2002**

AMANDA ECHEVERRY ZULETA  
 SECRETARÍA DE COPIAS  
 Decreto 1534 de 1989  
 NOTARIA 30 DE BOGOTÁ

	ACTIVO	2002	2001
<b>DISPONIBLE</b>		<b>4.909.474</b>	<b>3.604.536</b>
Caja		300.000	306.678
Bancos		2.325.790	1.053.994
Cuentas de Cobro		2.283.684	2.243.864
<b>INVERSIONES</b>		<b>10.560.000</b>	<b>8.000.000</b>
Certificados		10.560.000	8.000.000
<b>DEUDORES</b>		<b>1.144.000</b>	<b>1.833.000</b>
Clientes (Cuotas Adm.)		964.000	1.793.000
Cuentas por Cobrar Trabajadores		180.000	40.000
<b>PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO</b>		<b>4.912.796</b>	<b>1.536.446</b>
Maquinaria y equipo		1.200.446	1.200.446
Equipo de Oficina		616.000	336.000
Equipo de Computación y Comunicaciones		3.096.350	
<b>DIFERIDOS</b>		<b>2.046.872</b>	<b>1.140.689</b>
Gastos pagados por anticipado		2.046.872	1.140.689
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>23.573.142</b>	<b>16.114.671</b>
	<b>PASIVO</b>		
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>		<b>258.000</b>	<b>305.000</b>
Costos y gastos por pagar		150.000	200.000
Retención en la fuente		108.000	105.000
Retención y Aportes de Nomina			
Acreedores Varios			
<b>OBLIGACIONES LABORALES</b>		<b>4.080.676</b>	<b>3.395.760</b>
Cesantías Consolidadas		2.022.465	1.898.000
Intereses Sobre Cesantías		242.696	227.760
Vacaciones Consolidadas		1.815.515	1.270.000
<b>OTROS PASIVOS</b>		<b>196.000</b>	<b>601.000</b>
Anticipos y Avances Recibidos		196.000	601.000
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>4.534.676</b>	<b>4.301.760</b>
<b>PATRIMONIO</b>		<b>19.038.466</b>	<b>11.812.911</b>
Reserva Acumuladas años anteriores		7.508.840	3.841.412
Reservas año 2002		3.850.840	3.667.428
Excedentes Ejercicio		3.374.715	4.304.071
Excedentes Acumulados		4.304.071	
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<b>19.038.466</b>	<b>11.812.911</b>
<b>TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO</b>		<b>23.573.142</b>	<b>16.114.671</b>

**PILAR CACERES**  
 Administrador

**OSCAR GARCIA RAMIOREZ**  
 Revisor Fiscal MP-32343-t

## 11. Renuncia del Consejo de Administración, Revisor Fiscal y Administradora.

Los miembros del Consejo sometieron a consideración de la Asamblea General de Propietarios la renuncia a sus cargos. Algunos propietarios solicitaron que fueran reelegidos ya que el éxito en la labor emprendida se había notado y la colaboración anexa a la buena voluntad era de destacar. Así mismo expone su renuncia el contador y revisor fiscal.

## 12. Elección del Administrador.

Se ratifica a la administradora Sra Pilar Caceres Cantillo en su cargo para el año 2003; sin embargo, como fue aclarado en el Orden del Día de acuerdo a la nueva ley el nombramiento o renuncia del administrador solo puede efectuarse por Consejo de Administración. En este punto por aprobación, se conforma el comité de convivencia quedando integrado por unanimidad por las siguientes personas:

- Sra. Cecilia de Rico
- Sra. Emilia Rincón
- Sra. Ana Teresa Mora.
- Sr. Alvaro Serrano.

## 13. Elección del Consejo de Administración

Analizados la labor efectuada la Asamblea ratifica al Consejo, la Sra. Cecilia de Rico hace un especial reconocimiento felicitando la labor y buena voluntad, postula a la Sra. Margarita Cortes y algunos integrantes aceptan el cargo y manifiestan que debido a los múltiples compromisos laborales harán un esfuerzo para la ayuda y bienestar en aras de la comunidad. El nuevo Consejo de Administración queda integrado así:

### PRINCIPALES

Margarita Cortes  
Priscila Olarte de Pinilla  
Myriam de Pardo  
Marleny Salcedo  
Blanca Cortes  
Angelmiro Barbosa  
Ricardo Barros  
Armando Moreno

## 14. Elección del Revisor Fiscal.

Fue ratificado el Señor Oscar Garcia como revisor fiscal del Edificio para la siguiente vigencia, además continúa con el cargo de contador.

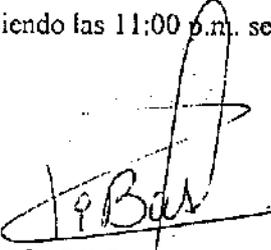
## 15. Propositiones y Varios

- La Sra. Mery Malagon propietaria del apartamento 402, pone en conocimiento de la asamblea, inconformidad por la situación que se viene presentando con el ruido permanente que producen los señores del apartamento 502, de propiedad del señor Angelmiro Barbosa, debido a que se escucha todo lo que ocurre en dicho apartamento pues se efectuó un cambio de piso y al parecer no se tuvo la precaución de instalar aislamiento adecuados en el momento de la instalación y es por ello que se genera ruido en tal forma que perturban la tranquilidad y el descanso de los señores copropietarios del apto 402. Manifiesta el Sr. Angelmiro Barbosa a la Asamblea, que va a dar solución a ese problema, pues el no pretende incomodar ni ocasionar inconvenientes con los vecinos, ya que en ningún momento efectuó el cambio de piso para ocasionar molestias e incomodidades con nadie. Se le pregunta al Arquitecto Martínez presente en esta asamblea y conocedor por experiencia laboral en el tema quien manifiesta que se debe llegar a un acuerdo de no existir pueden proceder los afectados a entablar una querrela.

- El Señor Pedro Castellanos asesor en seguros informa a la asamblea la importancia de tener aseguradas las zonas comunes en el 100% de su valor real., se propone pasar una encuesta a los propietarios para determinar quienes están interesados en adquirir el seguro de área privada, y así determinar si asegurar las zonas comunes y privadas baja el valor de la prima para beneficio de toda la comunidad.
- Se solicita por recomendación de varios propietarios concientizar a los residentes en no ingresar al parqueadero en contravía, al igual no exceder velocidad dentro del parqueadero. Y parquear dentro de la zona demarcada.
- El Sr Alvaro Serrano manifiesta inquietud e inconformidad por la obra vecina que se adelanta de parte de la constructora Construnova , ya que solicita a la administración se realice un seguimiento en coordinación con Asobel ya que son ellos quienes nos representan en el sector. Para verificar que la obra se este ejecutando dentro de las normas legales de construcción; así mismo, el Sr. Álvaro Serrano presenta inquietud por las funciones que desempeña Asobel ya que no se refleja una gestión activa en el problema que genera la construcción. El propone a la Asamblea el retiro de los aportes de dicha entidad. Sin embargo se manifiesta por algunos copropietarios que es importante la seguridad que ellos prestan por lo tanto no se aprueba la desafiliación.

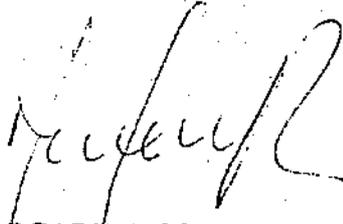
AMANDA ECHIBARRIA  
 SECRETARIA  
 No. 1504 de 1969  
 NOTARIA 30 DE BOGOTA

Siendo las 11:00 p.m. se dio por terminada la reunión de la Asamblea General Ordinaria.

  
**RICARDO BARROS**  
 Presidente

  
**PILAR CACERES C**  
 Secretario

**COMITÉ DE APROBACION:**

  
**MARGARITA CORTES**

  
**MERY MARY MALAGON**

  
**CESAR RICO**

**EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE - P. H.**  
**ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**  
**ACTA N° 011**

En Bogotá, D. C., siendo las nueve de la noche (9:00 p m) del día siete (7) de mayo del dos mil tres (2.003), se reunieron los propietarios y mandatarios del EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE – PROPIEDAD HORIZONTAL, en el Salón Comunal, de acuerdo con la convocatoria hecha por la Administradora, mediante comunicación escrita de fecha veintitrés (23) de abril del dos mil tres (2.003), como consta en la Planilla de Asistencia que hace parte integral de la presente Acta, con el fin de deliberar y tomar decisiones, según el siguiente Orden del Día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum.
2. Nombramiento de Presidente y Secretario de la Asamblea.
3. Nombramiento de la Comisión Verificadora de la redacción del Acta.
4. Aprobación del texto del nuevo reglamento de propiedad horizontal.

**DESARROLLO**

**1. Llamado a Lista y verificación del Quórum.**

A pesar de haberse hecho la citación a las ocho de la noche (8:00 p m), se logró completar el quórum solo una hora después, confirmándose la asistencia del setenta y dos punto cuarenta y seis por ciento (72.46%) de los copropietarios del Edificio.

**2. Nombramiento de Presidente y Secretario de la Asamblea.**

El Presidente del Consejo pregunta a la asamblea, quiénes desean ejercer como presidente y secretario de la asamblea y después de un corto silencio es postulado el señor Armando Moreno, propietario del apartamento 1001 para presidente, quien acepta el nombramiento, y como secretaria la señora Pilar Cáceres, quien ejerce el cargo de Administradora; ante la falta de otras postulaciones y con la aclamación de la asamblea, toman posesión de sus cargos y proceden a darle continuidad a la reunión.

**3. Nombramiento de la Comisión Verificadora de la redacción del Acta.**

Como complemento se solicitan voluntarios para la conformación de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta, existiendo las siguientes postulaciones: Henry Duarte, copropietario del apartamento 604; Jorge Almanza, del apartamento 703 y Margarita Quijano, en representación del apartamento 203, quienes aceptan la designación.

**4. Aprobación del texto del nuevo reglamento de propiedad horizontal.**

El presidente de la asamblea le cede la palabra al arquitecto Jesús Antonio Martínez, quien es el responsable de la elaboración del texto del nuevo reglamento, para que proceda a la presentación del mismo. Por razones de tiempo, se propuso que el texto se expusiera por capítulos para su discusión y aprobación, teniendo en cuenta que copia del mismo se le entregó a todos los copropietarios en el momento de la convocatoria y existe suficiente ilustración, pues además de las encuestas que se repartieron entre todos los residentes, se

llevaron a cabo varias reuniones informativas, con los miembros del Consejo de Administración y con la Administradora; en consecuencia, el Presidente de la Asamblea sometió a consideración de los asistentes la metodología propuesta, la cual fue aceptada por unanimidad, procediendo a presentar en forma sintética cada uno de los capítulos para su discusión y aprobación.

Las siguientes fueron las observaciones y correcciones que fueron aprobadas por asamblea para incorporar al texto del nuevo reglamento:

1. Los Capítulos I, II, III y IV fueron explicados uno a uno, sometidos a consideración de la asamblea y aprobados sin ninguna observación.
2. En el Capítulo V, relacionado con los Bienes Privados, se consideró importante resaltar que cualquier modificación en dichos bienes debe tramitarse ante la administración y llenar una serie de requisitos, los cuales se pueden resumir en dos: que las normas urbanísticas la permitan y obtener el visto bueno de la asamblea general mediante quórum calificado del setenta por ciento (70%). Si tal modificación implica incremento del área privada construida, conllevaría la modificación del reglamento de propiedad horizontal y el ajuste de los coeficientes de copropiedad. Hecha la explicación, es aprobado sin ninguna objeción.
3. El arquitecto Martínez hace énfasis en el Capítulo VI, pues, explica, allí se encuentran consignados los derechos, las obligaciones y las prohibiciones, no solo de los propietarios, sino de todos los usuarios del Edificio a cualquier título, respecto de la utilización de los bienes privados y las áreas comunes, convirtiéndose en el Manual de Convivencia, a partir del cual el Consejo de Administración deberá proceder a la aplicación de sanciones por obligaciones no pecuniarias para aquellos que infrinjan las normas allí consignadas.

La señora Margarita Quijano, representante del apartamento 203 interviene para comentar el literal k del artículo 22: Prohibiciones, ya que se considera afectada por el ruido que se genera cuando es utilizado el salón comunal por los demás residentes y sugiere que dentro del reglamento se haga referencia al Código de Policía y a las normas sobre el medio ambiente, así como se limite el horario máximo hasta la media noche, se reglamente su uso, así como se recuerde la mesura en el lenguaje y en el volumen de la música; propone además programar una reunión con los jóvenes y niños, para lo cual se debe solicitar la colaboración de los padres de familia; finalmente, estudiar la posibilidad de insonorizar el salón comunal.

Frente a este último punto, la administradora manifiesta que se ha intentado varias veces, pero no existen los recursos suficientes, pues es un trabajo muy costoso. El señor Armando Moreno propone que para volverlo viable, se puede realizar por etapas, por lo cual invita al Consejo de Administración para que adelante los estudios correspondientes y lo someta a una próxima asamblea.

El señor Alvaro Serrano, propietario del apartamento 303, interviene para opinar que el problema al que hace referencia la señora Margarita es cuestión de tolerancia y de aprender a vivir en comunidad. De igual manera llama la atención de aquellos residentes que ingresan en contravía al Edificio, pues no solamente están contraviniendo las normas de tránsito, sino además, están propiciando un accidente e ignorando el principio de la sana convivencia.

El Presidente de la Asamblea considera que existe suficiente ilustración y somete a consideración el capítulo con las observaciones hechas, siendo aprobado por unanimidad.

AMANDA ECKEYERBY ZULETA  
 SECRETARIA DE COPIAS  
 Decreto 1534 de 1989  
 NOTARIA 30 DE BOGOTÁ

4. El Capítulo VII, sobre los Bienes Comunes, es objeto de debate por parte de la señora Nancy Romero, copropietaria del apartamento 1003, pues no está de acuerdo con el Parágrafo único del Artículo 27, donde se establece que dicho apartamento por gozar del uso exclusivo de las terrazas Uno (1) y Dos (2) debe suministrar la llave a la Administración para acceder a ellas en caso de necesidad, aduciendo que en el caso de la terraza sur, equivaldría a permitir la entrada a su apartamento pues a través de la misma se puede acceder a aquel.

El señor Armando Moreno comenta que es necesario e indispensable tener acceso a las terrazas cada vez que se necesite, ya que de presentarse una emergencia y si los propietarios del apartamento 1003 no se encuentran, es bastante delicado; sin embargo, se le pide a la señora Nancy Romero su colaboración y se propone efectuar una revisión posterior con el arquitecto Jesús Antonio Martínez para ver las alternativas de solución del acceso a las mismas sin que se presenten traumatismos ni molestias para las partes. La señora Nancy, como respuesta manifiesta que estaría dispuesta a vender el derecho al uso o goce de la terraza norte para que quede como bien común del edificio y que frente a la terraza sur, como ya cuenta con el visto bueno de la asamblea, piensa adelantar el trámite de la licencia de ampliación de su apartamento habilitándola y naturalmente asumiría el costo que se genere por modificación del reglamento de propiedad horizontal y cambio de los coeficientes de copropiedad. Con las anteriores observaciones es aprobado por unanimidad.

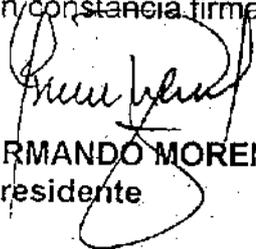
5. Los Capítulos VIII y IX tienen que ver con la extinción de la propiedad horizontal y con la reconstrucción del Edificio respectivamente y como son disposiciones de orden legal no tienen ninguna discusión, aclarándose solamente que la nueva ley prevé la obligación de la constitución de pólizas que amparen las áreas comunes contra incendio y terremoto, recayendo en la administración la responsabilidad en caso de un siniestro si no fueren asegurados adecuadamente dichos bienes. Con la anterior explicación, se procedió a su aprobación.
6. En relación con el Capítulo X se le recordó a la asamblea que mientras no haya ninguna modificación en las unidades privadas ni se desafecten bienes comunes, se conservarán los mismos coeficientes de copropiedad que figuran en el reglamento actualmente vigente. De adelantarse la ampliación del apartamento 1003, habría que modificar los coeficientes, pues se incrementa el área privada construida de éste, disminuyendo el coeficiente de las demás unidades privadas, pues la sumatoria debe dar nuevamente el cien por ciento (100%). Se somete a consideración, siendo aprobado por unanimidad.
7. Capítulo XI: De la contribución a las expensas comunes necesarias. A partir de la entrada en vigencia del nuevo reglamento, se empezará a cobrar intereses de mora por las cuotas de administración vencidas, según la tasa que fije mensualmente la Superintendencia Bancaria o la entidad que haga sus veces, quedando obligado el Administrador a iniciar mediante cobro jurídico la recuperación de la cartera después de tres (3) meses de atraso, mediante procedimiento establecido en el Parágrafo del Artículo 51 del Reglamento y 48 de la Ley 675 del 2001. Hecha esta aclaración se somete a aprobación de la asamblea.
8. Los Capítulos XII y XIII, son aprobados sin ninguna objeción.
9. Capítulo XIV: De la Asamblea General. Como novedad se resalta la obligación de todos los propietarios de presentar el Certificado de Tradición y Libertad reciente para abrir el Libro de Registro de Propietarios y Residentes. Es aprobado por unanimidad.

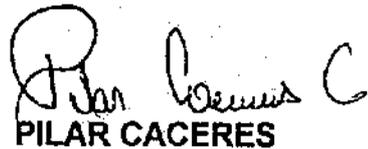
10. Capítulo XV: Del Administrador. Se aclara que de existir Consejo de Administración, es éste el que elige al Administrador, ejerciendo en ese caso la representación legal el Presidente de la Asamblea o el Presidente del Consejo de Administración en la firma de Contrato. Se propone que en este caso la asamblea general estudie los posibles candidatos y escoja una tema para que el nuevo Consejo de Administración elija entre ellos a quien se convierta en el representante legal del Edificio. A la asamblea le queda la facultad de nombrar el administrador suplente. El texto es aceptado en su totalidad.
11. Capítulo XVI: Del Consejo de Administración. Por primera vez la ley le da estatus a este órgano de administración y le asigna una tarea importantísima al delegarle la asamblea la facultad de sancionar. Es aprobado por unanimidad.
12. Capítulo XVII: Del Revisor Fiscal. Es potestad de la asamblea su nombramiento. Aprobado el texto.
13. Capítulo XVIII: De la tenencia de mascotas. A pesar de lo controvertido que pudo haber sido este capítulo, no hubo ninguna objeción y fue aprobado por unanimidad.
14. Capítulo XIX: De la solución de conflictos, Comité de Convivencia y Procedimientos. Se explicó el nuevo procedimiento para manejar las controversias entre copropietarios y entre éstos y la administración. Es aprobado sin mayores inconvenientes.
15. Capítulo XX: De las sanciones por incumplimiento de funciones, prohibiciones y obligaciones no pecuniarias. Se explica brevemente el tipo de sanciones a las que se puede ver abocado cualquier residente por violación del reglamento. Es aprobado por unanimidad.
16. Capítulo XXI: Disposiciones varias. Como hace relación al inventario y los balances, así como a la derogatoria de la reglamentación anterior, es aprobado sin ninguna observación.

Una vez sometido a consideración de la asamblea general el texto del nuevo reglamento, con el quórum reglamentario, el Presidente de la Asamblea lo declara legalmente aprobado, con las correcciones acá consignadas, autorizando al asesor a proceder a la elaboración de la minuta para elevarlo a escritura pública y posteriormente inscribirlo en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, como último paso para la obtención del reconocimiento de la personería jurídica por parte de la Alcaldía Local de Teusaquillo.

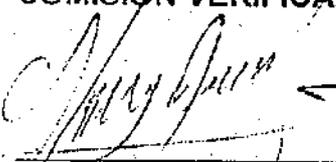
Siendo las once y treinta minutos de la noche (11.30 p m) del día siete (7) de mayo del dos mil tres (2.003), se da por terminada la Asamblea.

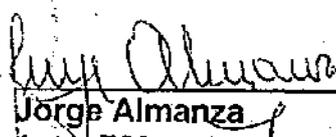
En constancia firman,

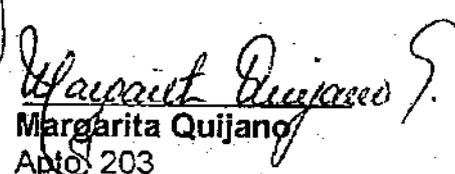
  
ARMANDO MORENO  
Presidente

  
PILAR CACERES  
Secretaria

COMISION VERIFICADORA DE LA REDACCION DEL ACTA:

  
Henry Duarte  
Apto. 604

  
Jorge Almanza  
Apto. 703

  
Margarita Quijano  
Apto. 203

AA 13402618



34

Esta hoja hace parte de la escritura pública número dos mil seiscientos noventa y uno (2691) de fecha veintiuno (21) de Julio del año dos mil tres (2003) otorgada en la Notaria Treinta (30) del Círculo de Bogotá, D.C.

*Pilar Caceres C.*

**PILAR DEL SOCORRO CACERES CANTILLO**

C.C. No. 51714801 Pda

TELEFONO: 5705027

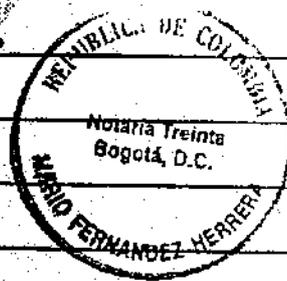


NOTARIA TREINTA (30) ZULETA

*Mario Fernandez Herrera*

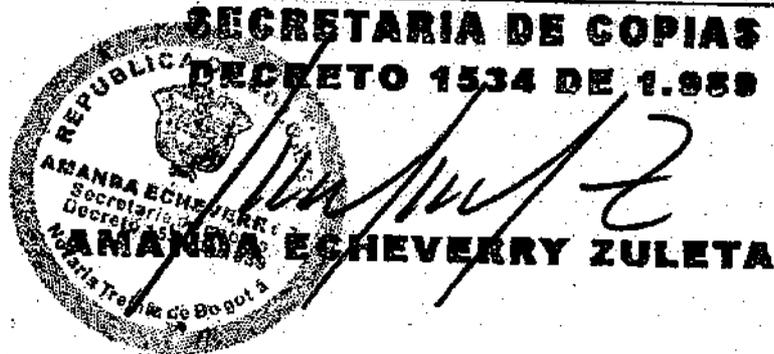
**MARIO FERNÁNDEZ HERRERA**

**NOTARIO TREINTA (30)**



Es Fiel y PRIMERA ( 1a. ) copia de la Escritura  
Pública Número 2691 de Fecha 21 de JULIO del 2003  
tomada de su original, la que expido y autorizo en 42 hojas  
útiles con Destino A L: INTERESADO

Dada en Bogotá, a los 28 días del mes JULIO del 2.003



Marzo 21/2004

Notas 1002 figura certificado de traducción y libertad? No mayor a 3 meses

## CONTESTACION DE DEMANDA PROCESO N° 2022 - 165

Janesherrera Palacios <asesoriasbogotaph@gmail.com>

Vie 30/09/2022 5:42 PM

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto16bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenas Tardes, me permito adjuntar archivo de contestación de la demanda en el proceso de la referencia.

REF. PROCESO N° 2022-165

DTE. ADRIANA PATRICIA CALLE RODRIGUEZ

DDO. EDIFICIO PARQUE CENTRAL SALITRE P.H.

Cordialmente,

[CONTESTACION DE DEMANDA YANEXOS COMPLETOS...](#)

**JAIRO ANDRES HERRERA PALACIOS**

Abogado

Cel. 3219758751