

RECURSO DE REPOSICIÓN FRENTE AUTO PROFERIDO DENTRO DEL PROCESO 24-2004-00089

cesar collazos garzón <cesarco545@hotmail.com>

Miércoles 2/12/2020 12:27 PM

Para: Juzgado 50 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j50cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 5 archivos adjuntos (11 MB)

asamblea 2019.pdf; AUTO DEVOLUCION JUZGADO 20 CIVIL DEL CIRCUITO.pdf; RECURSO REPOCISION SR. ALVARO ROMERO.pdf; RADICADOS JUZGADO 50 C.CTO.pdf; ESCRITURA 4589.pdf;

Cordial saludo;

De manera atenta y respetuosa, encontrándome dentro del término legal, me permito aportar el presente correo electrónico contentivo con Recurso de Reposición y en subsidio de apelación, frente al auto notificado el día 27 de noviembre de la presente anualidad, junto con los anexos descritos en mismo memorial.

De manos del Señor Juez, atentamente;

Cesar Collazos Garzón
c.c. 1.030.545.168 de Bogotá
T.P. 251.346 del C.S. de la J.

Señor:

JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E _____ S _____ D.

REF: PROCESO DIVISORIO No. 2004-00089

DEMANDANTE: BLANCA LILIA CRUZ DE VASQUEZ

DEMANDADO: EDUARDO VASQUEZ CHACON

CESAR AUGUSTO COLLAZOS GARZÓN, mayor de edad, vecino de esta de ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.030.545.168 expedida en Bogotá, portador de la tarjeta profesional No. 251.346 del C.S. de la J. actuando en calidad de apoderado del Adjudicatario de la diligencia de remate efectuada dentro del proceso, de manera respetuosa y encontrándome dentro del término legal, formulo ante su Despacho, Recurso de Repocisión y en subsidio el de Apelación, contra la decisión notificada por el estado del día (27) de noviembre del corriente, con fundamento en las siguientes razones de hecho y de derecho que pongo en consideración:

Razones de hecho que sustentan el recurso

1. *Decide su Despacho negar la devolución de la totalidad de las sumas acreditadas por el concepto de pasivos del inmueble, concretamente al rubro de honorarios y de la sanción impuesta por uso indebido del inmueble, fundamenta su decisión que el primer concepto de honorarios no se encuentra establecido en el Artículo 455 del Código General del Proceso, y el segundo no se acredita la fecha en que fuese impuesta la sanción, atendiendo que el inmueble se encontraba desocupado desde julio de 2015 a mayo de 2019.*
2. *Se hace necesario aclarar a su Despacho, que el pago efectuado por el Adjudicatario a la Copropiedad a la que pertenece el inmueble adjudicado, se hizo atendiendo el deber de parte de lealtad y buena fe, informando de manera oportuna las inquietudes que existían frente a los cobros y cuantías que la Administración del Edificio presentaba, téngase en cuenta Señora Juez, que:*

El Señor Álvaro Romero Bermúdez, radicó ante su Despacho el día (11) de octubre de 2017, el día (23) de mayo de 2018 y (29) de marzo de 2019, memorial mediante el cual ponía en conocimiento la liquidación adeudada por el inmueble a la copropiedad, solicitando en estos memoriales de manera insistente que se pusiera en conocimiento de las partes –comuneros- la obligación, que en esas fechas no se había cancelado, sin embargo, a esto se guardaba silencio o simplemente se informaba que en su oportunidad se resolvería.

3. *Conforme al Acta de Asamblea No. 01-2019, celebrada por el Edificio Orquídea P.H. el día (27) de abril de 2019, se decidió el cobro de los dineros adeudados por el propietario, poseedor o tenedor al Edificio por el concepto de honorarios. Adjunto acta de Asamblea.*
4. *En procesos de la misma naturaleza, donde se ha tenido que resolver sobre el reembolso de sumas canceladas por el concepto de **honorarios por el cobro de las expensas ordinarias, extraordinarias y otros**, los operadores judiciales de la misma jerarquía al de su Despacho, han ordenado su reembolso, por lo que esto es un precedente judicial.*

Téngase en cuenta Señora Juez, que el Juzgado (20) Civil Circuito de Bogotá, dentro del Proceso Divisorio No. 11001310302020150090600, de Luz Ángela Camacho Ochoa contra Luis Henao Vallejo, mediante Auto de fecha (26) de noviembre de 2020, ordeno el reembolso de la totalidad de los valores cancelados por el rematante (\$48.090.080), incluyendo el valor total de honorarios (\$6.355.757), documentos que se aportan.

Razones de derecho.

El presente recurso tiene sustento en las leyes y normas que regulan la materia, iniciando por la legislación civil, Código Civil, Ley de Propiedad Horizontal, sentencias sobre el mismo asunto, en síntesis, una abundancia de razones que permiten reclamar el derecho, que con este recurso se persigue.

- El ARTICULO 1.880 del Código Civil, las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: la entrega o tradición, y el saneamiento de la cosa vendida.
- Ley 675 de 2001, artículo 29 “En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad”.
- Sentencia T-216/05, HUMBERTO ANTONIO SIERRA PORTO, Magistrado Ponente, considero:

“Existe por lo tanto un extendido consenso jurisprudencial en torno a las reglas sustanciales y procesales que rigen el remate. La primera de dichas reglas consiste en que, por equivaler el remate a una venta forzada (a la luz del inciso tercero del artículo 741 del C. C.), le son aplicables las disposiciones civiles que regulan la compraventa, especialmente aquellas que establecen las obligaciones del tradente como lo son la entrega o tradición, el saneamiento y el asumir los costos que se “hicieren para poner la cosa en disposición de entregarla. (arts. 1880 y s.s. del C. C.). De esta regla sustancial ha entendido la jurisprudencia antes relacionada que se desprende la obligación a cargo del juez (como representante del deudor) de pagar el impuesto predial y las contribuciones que pesan sobre los bienes rematados. Adicionalmente, es claro que esta regla ha sido aplicada de manera reiterada, pues han entendido las autoridades judiciales que su desconocimiento implica la vulneración del derecho al debido proceso del rematante.

- Sentencia T 1100122100002017-00252-01. Magistrado Ponente Dr. José Armando Tolosa Villabona -PRINCIPIO DE CONFIANZA LEGÍTIMA - Confianza legítima de los postores en el proceso ejecutivo: imposibilidad de trasladar al adjudicatario del remate, extraño a la controversia judicial, las vicisitudes de una causa judicial ajena (c. j.)

“Sobre el particular, se ha precisado, además que “a quien es extraño a la controversia judicial ‘no le pueden ser trasladadas las vicisitudes de una causa judicial ajena’; y en especial frente al adjudicatario por subasta, se ha señalado que se encuentra ‘asistido de la confianza que de suyo genera la venta que se realiza a través de un juez’, diligencia que ‘naturalmente tras comprobarse que el rematante cumplió lo de su parte, es merecedora de aprobación por parte del juez’, porque en virtud de dicho acto, el tercero adquiere un bien ‘amparado en la legitimidad de las actuaciones judiciales (...)”.

Aducir que el gestor sólo ha debido cancelar la mitad de las acreencias generadas por el inmueble rematado resulta desacertado, pues además de la inviabilidad de hacerlo, dado que, por ejemplo, el impuesto predial causado en cada año no se fracciona para su satisfacción, si el bien raíz aún tuviese deudas fiscales su almoneda no habría podido aprobarse y, de contera, el pago de la obligación alimentaria, fin último del decurso ejecutivo, tampoco podría darse.

- Sentencia SU354/17, Derecho a la Igualdad en decisiones Judiciales. Magistrado Ponente Iván Humberto Escurecía Mayolo “En definitiva, los operadores judiciales están obligados a mantener la misma línea jurisprudencial con el fin de garantizar el derecho a la igualdad en las decisiones judiciales y los principios de seguridad jurídica y confianza legítima de los administrados, lo anterior supone la materialización del derecho en cabeza de los

ciudadanos de que la interpretación y aplicación del ordenamientos jurídicos se realice bajo los parámetros constitucionales de igualdad y respeto del presente judicial. Con ello se garantiza a su vez la realización de un orden justo y la efectividad de los derechos y libertades de los ciudadanos.

Son estas las razones de hecho y de derecho que sirven de sustento, para solicitar a su Honorable Despacho, se sirva revocar la decisión adoptada en la providencia objeto de censura, por no estar ajustada a derecho, y en su lugar se ordene el reembolso de la totalidad de los dineros cancelados, en caso contrario se conceda el recurso de Apelación.

Adjunto

- Acta de Asamblea No.01-2019.
- Copia del radicado con fecha (11) de octubre de 2017.
- Copia del radicado con fecha (23) de mayo de 2018.
- Copia del radicado con fecha (29) de marzo de 2019.
- Copia de Auto proferido por el juzgado (20) Civil del Circuito, junto con el concepto reintegrado a la rematante.

Del Señor Juez, atentamente,

CESAR A. COLLAZOS GARZÓN

CESAR COLLAZOS GARZÓN
C.C. No. 1.030.545.168 expedida en Bogotá
T.P. 251.346 DEL C.S. DE LA J.

REPUBLICA DE COLOMBIA
DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA



NOTARIA VEINTITRES

DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

CARRERA 13 No. 27-94/96 PBX: 336 26 17 - 336 21 00 - 336 74 06/19



PRIMERA _____ Copia de la Escritura Pública No. 4,589
de fecha 10 de DICIEMBRE de 2,002

C O N T R A T O

REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

O T O R G A N T E S

DE: COVIAM LIMITADA

MATRICULA INMOBILIARIA No. _____ ZONA: _____

DIRECCION: _____

WILLY VALEK MORA
NOTARIO

4589

WK 6914124



NR. 4.589 - - - ESCRITURA PUBLICA N°:

CUATRO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y NUEVE -

FECHA DE OTORGAMIENTO: DICIEMBRE 10/2002

OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTITRÉS (23)

DE BOGOTÁ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN:



MATRICULA INMOBILIARIA : 50C-719592; 50C-719593; 50C-719594;
 50C-719595; 50C-719596; 50C-719597; 50C-719598; 50C-719599;
 50C-719600; 50C-719601; 50C-719602; 50C-719602; 50C-719603;
 50C-719604; 50C-719605; 50C-719606; 50C-719607; 50C-719608;
 50C-709609; 50C-719610; 50C-719611; 50C-719612; 50C-719613;
 50C-719614; 50C-719615; 50C-719616; 50C-718713

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL ()

NOMBRE O DIRECCIÓN: APARTAMENTO 101; APARTAMENTO 102;

APARTAMENTO 103; APARTAMENTO 104; APARTAMENTO 105;

APARTAMENTO 106; APARTAMENTO 201; APARTAMENTO 202;

APARTAMENTO 203; APARTAMENTO 204; APARTAMENTO 301;

APARTAMENTO 302; APARTAMENTO 303; APARTAMENTO 304;

APARTAMENTO 401; APARTAMENTO 402; APARTAMENTO 403

APARTAMENTO 404; APARTAMENTO 501; APARTAMENTO 502;

APARTAMENTO 503; APARTAMENTO 504; APARTAMENTO 601

APARTAMENTO 602; APARTAMENTO 603; APARTAMENTO 604;

EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL UBICADO EN AVENIDA
 CALLE 26 NÚMERO 73A-22 DE BOGOTA D.C.

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

CÓDIGO 0331

VALOR DEL ACTO

REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD

HORIZONTAL

\$ - 0 -

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO DOCUMENTO

DE: COVIAM LIMITADA

NIT 830.051.951-9



En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los DIEZ - - - - - (10) días del mes de DICIEMBRE del año dos mil (200) al despacho de la Notaría Veintitrés (23) del Círculo de Bogotá, cuyo Notario Titular es el Doctor WILLY

VALEK MORA - - - - - compareció (con minuta escrita) LUIS ENRIQUE CAMARGO TUTA, varón colombiano, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía 13.644.111 de San Vicente, por la firma COVIAM LIMITADA, obrando en nombre y representación legal de la copropiedad de este domicilio denominado EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, en su condición de Administrador, lo que acredita con copia auténtica de las Actas de las reuniones de la Asamblea de propietarios del edificio, celebradas el veintiuno (21) de marzo de dos mil dos (2002) y trece (13) de junio de dos mil dos (2002) documentos que presentan para su protocolización con este instrumento y manifestó: -----

PRIMERO: - Que el EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL está localizado en la ciudad de Bogotá, D. C., se distingue dentro de la nomenclatura urbana actual con el número Avenida Calle veintiseis (26) número setenta y tres A veintidós (73A-22) de la Avenida Calle veintiseis número setenta y tres A veintidós. -----

SEGUNDO: Que el mencionado inmueble fue sometido al régimen de la propiedad horizontal contenido en la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1948) y su decreto reglamentario mil trescientos setenta y cinco (1365) de mil novecientos ochenta y seis (1986), la cual consta en la escritura pública número cuatrocientos ochenta (480) del once (11) de junio (06) de mil novecientos ochenta y tres (1983) de la Notaría veintiseis (26) del Círculo Notarial de Bogotá, reformado por escritura pública dos mil quinientos



ochenta y cuatro (2584) del cinco (5) de junio (6) de mil novecientos noventa y ocho (1998) de la Notaría veintitrés (23) de Bogotá, debidamente registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad.

TERCERO: Que los instrumentos públicos mencionados en el punto segundo anterior fueron registrados en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, en los folios de matriculas inmobiliaria número 50C-651353 (matriz) y en los folios abiertos a las matriculas inmobiliarias 050-718713 y 050-719592 a la 050-719616 (26) unidades privadas que en su totalidad integran el EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL y que se listan más adelante.

CUARTO: Que por medio de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), el Congreso de Colombia expidió el nuevo régimen de Propiedad Horizontal para los inmuebles sometidos a esa forma especial de dominio y derogó entre otras la Ley 182 de 1948 y los decretos reglamentarios.

QUINTO: Que el artículo ochenta y seis (86) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), concede un término para modificar en lo pertinente los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios.

SEXTO: Que la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios del EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, en reunión celebrada el trece (13) de junio de dos mil dos (2002), dando cumplimiento a los requerimientos legales para ello y especialmente lo mandado por el artículo cuarenta y seis (46) numeral cinco (5) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), aprobó reformar el reglamento de propiedad horizontal del edificio contenido en las escrituras públicas números cuatrocientos ochenta (480) del once (11) de marzo de mil novecientos ochenta y tres (1983) y dos mil



quinientos ochenta y cuatro (2584) del cinco (05) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1998) de la Notaría Veintitrés (23) de Bogotá, para ajustarlo a las previsiones de la ley citada. -----

SEPTIMO: Solicito al señor Registrador de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro, registrar el presente instrumento público que contiene la reforma al reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, en los siguientes folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a las unidades privadas que integran dicha copropiedad:-----

UNIDAD	MATRICULA INMOBILIARIA
FOLIO MATRIZ	50C-651353
APARTAMENTO 101	50C-719592
APARTAMENTO 102	50C-719593
APARTAMENTO 103	50C-719594
APARTAMENTO 104	50C-719595
APARTAMENTO 105	50C-719596
APARTAMENTO 106	50C-719597
APARTAMENTO 201	50C-719598
APARTAMENTO 202	50C-719599
APARTAMENTO 203	50C-719600
APARTAMENTO 204	50C-719601
APARTAMENTO 301	50C-719602
APARTAMENTO 302	50C-719603
APARTAMENTO 303	50C-719604
APARTAMENTO 304	50C-719605
APARTAMENTO 401	50C-719606
APARTAMENTO 402	50C-719607
APARTAMENTO 403	50C-719608
APARTAMENTO 404	50C-709609
APARTAMENTO 501	50C-719610
APARTAMENTO 502	50C-719611



APARTAMENTO	503	50C-719612
APARTAMENTO	504	50C-719613
APARTAMENTO	601	50C-719614
APARTAMENTO	602	50C-719615
APARTAMENTO	603	50C-719616
APARTAMENTO	604	50C-719618



OCTAVO: Que el reglamento de propiedad

horizontal para EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, debidamente reformado y ajustado a las previsiones contenidas en la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), es del siguiente tenor:-----

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, BOGOTÁ, D. C. CAPITULO I, OBJETO Y ALCANCE. ARTICULO 1. Objeto. El objeto del presente reglamento es el de someter por esta reforma, los inmuebles que conforman el EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, al régimen de la propiedad separada u horizontal consagrado en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) y los decretos que la reglamente. -----

Para este efecto determina la totalidad del inmueble, consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del condominio, los bienes privados y los bienes comunes en que se divide; contiene las normas para su administración, conservación y reparación; regula las funciones que corresponden a la Asamblea de Propietarios, su organización y composición y, en general de los órganos de dirección y administración de la copropiedad; establece el objeto, naturaleza y características, recursos patrimoniales de la persona jurídica; prescribe las facultades, los deberes y las responsabilidades del administrador como representante legal de la persona jurídica



IMPRESA POR ARTE & GRAFICAS LTDA TEL. 276245 - 213354

y el administrador suplente; dispone la participación en las expensas comunes necesarias; se establece que los mecanismos para la solución de conflictos y el procedimiento para la implementación de las sanciones por obligaciones no pecuniarias y los recursos que contra ellas proceden; y, en general reglamenta todas las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de este edificio de propiedad horizontal. -----

ARTICULO 2.- Efectos. Las disposiciones de este reglamento del cual son parte integrante los planos, el Proyecto de División y la Memoria Descriptiva, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales de unidades privadas en el inmueble y para futuros adquirentes y, en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen, gocen o se sirvan de cualesquiera de dichos bienes privados. -----

En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento. -----

ARTICULO 3.- Normatividad.- Se declaran incorporadas al presente reglamento todas las previsiones contenidas en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) y el (los) decretos que la reglamenten. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente reglamento se aplicarán los ordenamientos legales de la República que regulen casos o situaciones análogas o similares. -----

CAPITULO II. TÍTULOS. ARTICULO 4. Propietario. Los inmuebles que conforman el EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, son actualmente de propiedad de los adquirentes. -----

CAPITULO III. NOMBRE DEL EDIFICIO Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE. ARTICULO 5. Nombre del edificio. -----

Se denomina EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, ARTICULO



6. Determinación del inmueble. -----

El EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, objeto de la presente reforma al reglamento de propiedad horizontal está ubicado en la ciudad de Bogotá, D. C., se distingue en la actual nomenclatura urbana con el número

setenta y tres A veintidós (73A-22) de la Avenida Calle veintiseis (26). -----

Lé corresponde a este inmueble el FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 50C-651353 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. -----

CAPITULO IV. DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO.

ARTICULO 7. Descripción del edificio. El EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, comprendiendo en tal concepto a lo largo de este estatuto, el lote de terreno y la edificación en él levantada, se divide en bienes de propiedad privada y en bienes de propiedad común. -----

Las áreas privadas son las circunscritas dentro de los linderos de las unidades privadas y las áreas comunes con la que corresponden a los bienes de utilidad común. -----

ARTICULO 8. Determinación de las unidades privadas. -----

Este artículo que corresponde a la determinación individual de cada uno de las unidades privadas que integran o componen el EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, es decir de los apartamentos, por el uso exclusivo de la zona de garajes. -----

No se reforma las de acuerdo a las escrituras de adquisición donde se transfirieron. -----

NO SE REFORMA y por eso continúa exactamente a lo consagrado en las escrituras públicas números cuatrocientos ochenta (480) del once (11) de mayo (05) de mil novecientos ochenta y tres (1983) de la Notaria Veintiseis (26) de Bogotá, que contienen el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO

ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, que se reforma por el presente instrumento. -----

ARTICULO 9. Destinación de las unidades privadas. Los apartamentos que conforman el edificio, se destinarán exclusivamente para vivienda familiar. -----

Los garajes se destinarán a estacionamiento de automóviles o similares de dimensiones acordes a su tamaño. -----

CAPITULO V. DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN. ARTICULO 10.

Definición. Como se indica en los planos para la propiedad horizontal, son bienes de propiedad común los que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso 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 privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de ellos. -----

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley y en este reglamento. -----

ARTICULO 11. Determinación. De acuerdo con la ley, son bienes comunes esenciales de la totalidad de los propietarios, los indispensables para existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes privados. -----

A continuación se relacionan: el lote de terreno en que está edificado el inmueble y sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas del edificio y que sirven de cubierta a cualquier nivel. -----



Los demás tienen el carácter de bienes comunes no esenciales.

* PARAGRAFO. Son también comunes los garajes, cuyo uso se ha asignado a cada uno de los apartamentos que integran el edificio, tal y como se describe en la determinación de las unidades privadas

consagrado en el artículo 8 de este reglamento y según las escrituras públicas que se reforman por este instrumento.

ARTICULO 12. Bienes de propiedad y uso común.

Las áreas de los principales bienes comunes, son por pisos o alturas los siguientes:

Este artículo no se reforma y continúa por tanto como se consagra, en las escrituras públicas números cuatrocientos ochenta (480) del once (11) de mayo de mil novecientos ochenta y tres (1983) de la Notaría Veintiseis (26) de Bogotá, y dos mil quinientos ochenta y cuatro (2584) del cinco (5) de junio de mil novecientos noventa y ocho (1998) Notaría Veintitrés (23) de Bogotá, que contienen el reglamento de propiedad horizontal del inmueble que se reforma por este instrumento público.

ARTICULO 13. Muros divisorios. Los muros que aparecen indicados en los planos de la propiedad horizontal protocolizados en el reglamento inicial del conjunto, como comunes, no pueden demolerse ni en todo ni en parte.

Respecto de los muros que no son comunes, el propietario deberá solicitar previo visto bueno de la asamblea antes de proceder a su demolición total o parcial.

ARTICULO 14. Fachadas. Todos los muros que conforman la fachadas exteriores o interiores, son bienes comunes así no se trate de muros estructurales.

Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero no formar parte de la

fachadas, está limitada la facultad del propietario para hacer modificaciones. -----

Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número y modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos medie autorización de la Asamblea de Propietarios. -----

ARTICULO 15. Derechos sobre los bienes comunes y su uso. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los coeficientes de Copropiedad asignados en este Reglamento. -----

Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de estos bienes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. -----

-En su uso los propietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta por la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar. -----

PARAGRAFO. Tienen la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en este Reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. -----

CAPITULO VI. PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y GASTOS COMUNES. ARTICULO 16. Coeficientes de copropiedad. -----

Para los efectos relacionados con el régimen de propiedad horizontal y en especial, para lo consagrado en los artículos veinticinco (25) y veintiseis (26) de la ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), se le ha asignado un valor inicial equivalente al cien por ciento (100%) a la totalidad de las unidades que integran o

4589

WK 6914130



conforman el EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Los coeficientes de copropiedad establecidos en el artículo SEXTO (6) de la escritura pública número cuatrocientos ochenta (480) del once (11) de mayo de mil novecientos ochenta

y tres (1983) de la Notaría Veintiseis (26) de Bogotá, que contiene el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, que se reforma por este instrumento, NO SE REFORMAN y por tanto, continúan exactamente iguales a como allí se contemplan y son: -----

INMUEBLE	ÁREA MTS. 2	COEFICIENTE
APARTAMENTO 101	39.00 Mts2	3.76 %
APARTAMENTO 102	39.00 Mts2	3.76 %
APARTAMENTO 103	39.00 Mts2	3.76 %
APARTAMENTO 104	39.00 Mts2	3.76 %
APARTAMENTO 105*	38.72 Mts2	3.74 %
APARTAMENTO 106	38.72 Mts2	3.74 %
APARTAMENTO 201*	50.71 Mts2	4.89 %
APARTAMENTO 202*	40.50 Mts2	3.90 %
APARTAMENTO 203	49.03 Mts2	4.72 %
APARTAMENTO 204	39.00 Mts2	3.76 %
APARTAMENTO 301	50.71 Mts2	4.89 %
APARTAMENTO 302	40.50 Mts2	3.90 %
APARTAMENTO 303	49.03 Mts2	4.72 %
APARTAMENTO 304	39.00 Mts2	3.76 %
APARTAMENTO 401	50.71 Mts2	4.89 %
APARTAMENTO 402	40.50 Mts2	3.90 %
APARTAMENTO 403	49.03 Mts2	4.72 %
APARTAMENTO 404	39.00 Mts2	3.76 %
APARTAMENTO 501*	50.71 Mts2	4.89 %
APARTAMENTO 502	40.50 Mts2	3.90 %

APARTAMENTO	503	49.03 Mts2	4.72 %
APARTAMENTO	504	39.00 Mts2	3.76 %
APARTAMENTO	601	21.75 Mts2	2.10 %
APARTAMENTO	602	21.75 Mts2	2.10 %
APARTAMENTO	603	21.75 Mts2	2.10 %
APARTAMENTO	604	21.75 Mts2	2.10 %
GRAN TOTAL			100%

Estos Coeficientes de Copropiedad, determinan: -----

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio. -----

2. El porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios. -----

3. 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. -----

ARTICULO 17. Participación en las expensas comunes necesarias. -----

Los propietarios de los bienes privados del EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes y al pago de las primas de seguros establecidas en la ley y este reglamento. -----

Para el efecto de las expensas comunes ordinarias, existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de la unidad de dominio privado. -----

Existe igualmente 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 efectuarse la transferencia del



derecho de dominio. PARAGRAFO PRIMERO. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la 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 SEGUNDO. 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.

PARAGRAFO TERCERO. De acuerdo con la ley 675 de 2001, se entiende por expensas comunes necesarias, las erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio. Para los anteriores efectos se consideran esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias arriba determinadas, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada determinada en la ley y en este reglamento.

ARTICULO 18. Incumplimiento en el pago de expensas. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará interese de mora, equivalentes a una y media veces el interés Bancario Corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria.

No obstante la Asamblea General de propietarios, con un quórum del setenta por ciento (70%) de los coeficientes que



la integran, podrá establecer un interés inferior. -----

Mientras subsista el incumplimiento en el pago de las
expensas, tal situación podrá publicarse en el edificio en
lugares donde no exista tránsito constante de visitantes,
garantizando su debido conocimiento por parte de los
propietarios. -----

El Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se
encuentren en mora. -----

CAPITULO VII. CONTRIBUCIÓN DE LOS PROPIETARIOS. ARTICULO 19.

Elaboración y aprobación del Presupuesto. -----

El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: ----

1. Cada año antes del 31 de enero, el administrador suplente
elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos,
calculando el valor probable de las expensas ordinarias que
se hayan de causar en el respectivo año, teniendo en cuenta
el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera,
y los aprovechamientos de cualquier índole. -----

La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y
el monto de los gastos, se dividirá entre los propietarios en
proporción a los porcentajes indicados en la tabla de
coeficientes para el pago de expensas comunes. -----

2. El administrador suplente enviará dicho presupuesto para
estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración,
el cual podrá hacerle las modificaciones que considere
conveniente. -----

3. Copia del presupuesto aprobado por el Consejo será enviada
a cada uno de los propietarios, por lo menos con diez (10)
días de antelación a la fecha en que debe reunirse la
Asamblea de propietarios. -----

4. La Asamblea en su primera reunión anual discutirá y
aprobará o improbará como punto preferente el presupuesto. --

5. El presupuesto así aprobado será entregado a la
administración y los propietarios estarán obligados a cubrir

4589

WK 6914143



lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas, pagaderas dentro los diez (10) primeros días de cada mes.

6. El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primer mes

siguiente a la reunión de la Asamblea que lo adoptó, por un periodo de un (1) año.

ARTICULO 20. Mérito ejecutivo. Las contribuciones a cargo de los propietarios en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva.

El título Ejecutivo contentivo de la obligación a cargo del propietario deudor, estará constituido únicamente por el certificado expedido por el Administrador ~~sol~~ente sin ningún requisito ni 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 Acta de la Asamblea que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no está supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley y este reglamento. Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador como representante legal de la persona jurídica, debe proceder, sin esperar órdenes de otro órgano, a nombrar un Abogado para que se encargue del cobro jurídico.

PARAGRAFO. En caso de que la copropiedad tenga que recurrir al cobro de expensas por la vía judicial, los honorarios del abogado estarán en su totalidad a cargo del moroso.

ARTICULO 21. Presupuesto. Si transcurriera el mes de marzo sin que la Asamblea de Propietarios se haya reunido y

aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la
asamblea decida lo pertinente, el presupuesto elaborado por
el administrador suplente y aprobado por el Consejo de
Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto
todos los propietarios estarán obligados al efectuar el pago
de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal
presupuesto se efectúe. -----

ARTÍCULO 22. Déficit Presupuestal. Cuando las sumas
presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren
efectivamente a caja, el Consejo de Administración por
intermedio del Administrador suplente convocará
inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los
reajustes del caso. -----

La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y
oportunidad del pago de dichos reajustes. -----

ARTÍCULO 23. Cuotas extraordinarias. El cobro a los
propietarios de expensas extraordinarias adicionales al
porcentaje de recargo para la formación e incremento del
Fondo de Imprevistos, consagrado en la ley y este reglamento,
solo podrá aprobarse cuando los recursos de dicho Fondo sean
insuficientes para atender las erogaciones a su cargo y
atendiendo al quórum con mayoría calificada consagrado en
este estatuto y en la ley. -----

ARTÍCULO 24. Carácter de las cuotas de sostenimiento. Las
cuotas con que deben contribuir los propietarios, afectarán
los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado
con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro
sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la
copropiedad. -----

Así, si un propietario llegare a enajenar su inmueble sin
estar a paz y a salvo con el pago de las cuotas de
sostenimiento, será de cargo del adquirente el pago de ellas
y la cancelación de los intereses de mora si a ello hubiere

4589

WK 6914131



ARTICULO 25. Impuestos y tasas. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios.

Los que graven la totalidad del inmueble

serán pagados por todos los propietarios en proporción al coeficiente de copropiedad de su respectivo bien privado.

ARTICULO 26. Seguros. El EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo.

PARAGRAFO PRIMERO. Es obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes que determina este reglamento, susceptibles de ser asegurados.

Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los propietarios del condominio a prorrata de los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas.

PARAGRAFO SEGUNDO. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que sea procedente.

Si no fuere reconstruido el inmueble, 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.

ARTICULO 27. Seguro de bienes de dominio privado. En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario está obligado a contratar y mantener vigente un



seguro contra incendio de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro. -----

CAPITULO VIII - MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES.

ARTICULO 28. Modificaciones y mejoras voluntarias en los bienes comunes. Cuando sea necesario o conveniente realizar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: -----

1. Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador hará los estudios previos los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación. -----

*Consejo
No Tiene Facultad
DES PATRIMONIA/EF*

2. Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la asamblea, el respectivo proyecto se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de propietarios que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO 29. Reparación de bienes comunes. Es función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el Consejo de Administración. -----

Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda de un (1) salario mínimo legal mensual vigente, pues en caso contrario no se requerirá tal aprobación. -----

No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador suplente deberá proceder a su inmediata reparación, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. -----



ARTICULO 30. Modificaciones en los bienes privados. En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningun caso podran hacerse modificaciones fisicas cuando como consecuencia de su realizacion surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado.

Las modificaciones fisicas diferentes a las anteriores podran ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: -----

1. Que el propietario interesado obtenga previa autorizacion de la entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. -----

2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificacion; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. -----

3. Que el propietario obtenga la previa autorizacion escrita del Consejo de Administracion quien solo podra negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. -----

Sin tales autorizaciones y el lleno de los requisitos mencionados, no podran ejecutarse reformas y el Administrador podra ejercitar las acciones policivas pertinentes, para lograr la suspension o la demolicion de la obra no autorizada. -----

ARTICULO 31. Reparaciones en los bienes privados. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omision pueda ocasionar perjuicio a la propiedad comun o a las demas propiedades privadas y respondera por los perjuicios ocasionados por tal omision, presumiendose la culpa en orden a la determinacion de la responsabilidad civil que pueda deducirsele. -----

ARTICULO 32 Reconstruccion parcial. Cuando la destruccion



deterioro afecte el edificio el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con este en particular. Corresponderá a todos los propietarios de los bienes privados, en proporción a su coeficiente de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción o reparación. -----

Habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal como lo determina la ley 675 de 2001. -----

PARAGRAFO. La reconstrucción o reparación deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que la modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

CAPITULO IX. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA. ARTICULO 33. Objeto de la persona jurídica. Esta propiedad horizontal, constituida legalmente, da origen a la persona jurídica denominada EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular existentes en él. -----

Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad Horizontal. -----

PARAGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestatarias de los mismos, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del mediador individual que exista para las zona comunes. -----

ARTICULO 34. Recursos Patrimoniales. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica están conformados por



los ingresos provenientes de las
 expensas comunes ordinarias y
 extraordinarias, multas, intereses,
 Fondo de Imprevistos, Fondo de Reserva y
 demás bienes e ingresos que adquiera o
 reciba a cualquier título para el
 cumplimiento de su objeto.

ARTICULO 35. Fondo de Imprevistos. Esta persona jurídica
 constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas
 imprevistas, el cual se formará e incrementará con un
 porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%)
 sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás
 ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto
 disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del
 presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa
 aprobación de la asamblea general, en su caso, y de
 conformidad con lo que se establece en este reglamento.

PARAGRAFO. El cobro a los propietarios, de expensas
 extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo
 referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo
 de que trata este artículo sea insuficientes para atender las
 erogaciones a su cargo.

CAPITULO X. DERECHOS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. ARTICULO

36. Derechos de los propietarios. Son derechos de los
 propietarios:

1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada el derecho
 de dominio exclusivo regulado por las normas generales del
 Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que
 para el régimen de propiedad horizontal consagra la ley 673
 de 2001 y el decreto que la reglamente.

2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá

enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este reglamento, y en general, cualesquiera de los actos que faculta el derecho de dominio. -----

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 comunes 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 propietarios con derecho a voz y voto. -----

7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador suplente y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados. -----

8. Cumplir el presente reglamento de la propiedad horizontal y velar por la armónica y pacífica convivencia. -----

9. Solicitar al Administrador suplente la convocatoria a Asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento y disposiciones legales que rigen la propiedad horizontal. -----

ARTICULO 37. Obligaciones de los propietarios. son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes, las siguientes: -----

1. Usar las unidades privadas de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento,

4589

WK 6914135



absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, 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.

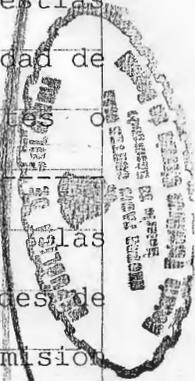
3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las urbanísticas vigentes.

Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás sin la autorización de la Asamblea.

4. Contribuir y mantenerse al día dentro de los diez (10) primeros días calendario de cada mes, con las expensas necesarias para administración, conservación, dotación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento para el pago de expensas comunes y en la forma y términos que se establecen.

Lo mismo con las expensas comunes diferentes a las necesarias que tendrán el carácter de obligatorio.

Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de



dominio privado. -----

5. Permitir la entrada a la unidad de su propiedad, al administrador suplente 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. -----

6. En caso de venta o transferencia del dominio, cada propietario se obliga a comunicar por escrito al administrador suplente dentro los cinco (5) días siguientes el nombre y domicilio del nuevo adquirente, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento del respectivo título de propiedad, en la cual se exigirá al nuevo propietario que exprese su conformidad a este reglamento y eventuales modificaciones posteriores, lo anterior con el fin de incluirlo dentro del libro de registro de propietarios. ----

7. Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Propietarios. -----

8. Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción. ----

9. Comunicar al administrador suplente todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. -----

10. Solicitar la autorización escrita al Administrador suplente cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. -----

11. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. -----

12. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir

WK 6914136

4589



este reglamento. -----

13. Colocar las basuras en el lugar indicado por la administración -----

14. las demás que establezca el reglamento interno. -----

ARTICULO 38. Prohibiciones. -----

propietarios y todas las personas que -----

ocupen las unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación. -----

En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven

OBLIGACIONES DE NO HACER: -----

A) Con relación a las unidades privadas, las siguientes: -----

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. -----

2. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. -----

3. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. -----

4. Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, a no ser que se encuentren autorizados por el Consejo de Administración. -----

5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la

integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. -----

6. 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. -----

7. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de 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. -----

8. Tener fuera de su unidad privada, gatos perros y, en general, cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes. -----

En estos casos, los propietarios deberán atender y respetar las normas que sobre la materia rigen en el Distrito Capital de Bogotá. -----

9. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión. -----

10. Los propietarios no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. -----

B) Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: -----

1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halles y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. -----

4589

WK 6914137



2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad bullicio.

3. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

4. Usar las columnas o muros para el estacionamiento de motos, bicicletas etc.

5. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.

6. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.

7. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el numero de aquellos.

8. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, toda vez que éstas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas.

Salvo con el visto bueno de la Asamblea.

9. Instalar cualquier tipo de rejas en las ventanas.

10. Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o balcones.

ARTICULO 39. Normas para el uso de los garajes y de las vías vehiculares. Las utilización de los garajes está sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran OBLIGACIONES DE HACER Y DE NO HACER para los usuarios:

1. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de su respectivo garaje asignado.

2. No utilizar área de circulación para parqueo ó vías de forma tal que estorben el libre movimiento de los demás vehículos.

3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos fuera de las unidades de dominio privado, salvo las absolutamente



necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. -----

4. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. -----

5. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. -----

6. Todo usuario de vehículos al ser avisado de que su vehículo está botando gasolina o aceite deberá hacerlo reparar inmediatamente. -----

El infractor será responsable de todo perjuicio. -----

7. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. -----

ARTICULO 40. Solidaridad. Los propietarios de las unidades privadas serán solidariamente responsables con las personas a quienes cedan el uso de su unidad, a cualquier título, por los actos u omisiones, por las multas que se impongan al usuario por la violación a la ley o al presente reglamento. Sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada. -----

ARTICULO 41. Extensión de estas normas. Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios sobre prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de unidades privadas como de los demás bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular. -----

CAPITULO XI. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN. ARTICULO 42. Enumeración. La dirección y administración de la persona

4589 WK 6914138



jurídica de la copropiedad, corresponde a los siguientes órganos: -----

1. Asamblea General de Propietarios. -----
2. Consejo de Administración. -----
3. Administrador y Administrador Suplente. -----

ARTICULO 43. Orden jerárquico. Cada uno

de los órganos de Administración de la persona jurídica EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en la Ley o en este reglamento, en disposiciones de la Asamblea de Propietarios. La Asamblea de Propietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. -----

CAPITULO XII. DE LA ASAMBLEA GENERAL. ARTICULO 44. Integración y alcance de sus decisiones. Las Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 y en este reglamento. -----

Todos los propietarios de bienes privados que integran el inmueble 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, establecido en este reglamento. -----

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente



para los usuarios y ocupantes del edificio. -----

PARAGRAFO PRIMERO. Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado pertenciere 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. -----

En caso de que no hubiere acuerdo se nombrará conforme a lo dispuesto en la ley 95 de 1890. -----

Así mismo toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona. -----

ARTICULO 45. Naturaleza y funciones. La Asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675 de 2001 y tendrá como funciones básicas las siguientes. -----

1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador Suplente. -----

2. Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el Fondo de Imprevistos, cuando fuere el caso. -----

3. Aprobar con el voto favorable de al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, un interés inferior para las cuotas o expensas en mora, tal como lo consagra el artículo 30. de la ley 675 de 2001 y el artículo 18 de este reglamento. -----

4. Elegir por votación escrita o verbal y por el sistema de mayoría los miembros del Consejo de Administración, Administrador y Administrador Suplente, así como removerlos. -----

5. Aprobar las reformas a este reglamento. -----

4589 WK 6914139



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

7. Decidir sobre la reconstrucción del edificio, de conformidad con lo previsto en la ley y en este reglamento.

8. Decidir, en lo que no concierna 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.

9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

10. Otorgar autorización al Administrador Suplente para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.

11. crear los cargos que estime necesarios, señalar sus asignaciones y designar y remover a quienes deban desempeñarlos.

12. Autorizar la cuantía de los seguros de incendio y terremoto legalmente obligatorios.

13. Adoptar el reglamento interno, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.

14. Crear o incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.

15. Decidir sobre las modificaciones a los bienes de uso común.

16-. Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001 y en



IMPRESORA ARTES Y GRAFICAS S.A.S.
CALLE 100 No. 100-100
BOGOTÁ, COLOMBIA

IMPRESORA ARTES Y GRAFICAS S.A.S.
CALLE 100 No. 100-100
BOGOTÁ, COLOMBIA

el decreto que la reglamente. -----

ARTICULO 46. Reuniones. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por dos (2) veces al año, dentro de los tres (3) primeros días de los meses de marzo y septiembre, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año, cuando sea del caso. ----

La convocatoria la efectuará el Administrador suplente, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes el edificio así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta (1/5) parte de los coeficientes de copropiedad. -----

PARAGRAFO PRIMERO. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios del edificio, a la última dirección registrada por los mismo.

Tratándose de Asamblea extraordinaria, en el aviso de convocatoria se insertará el Orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. ✓

PARAGRAFO SEGUNDO. Toda convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----

ARTICULO 47. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la Asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados. -----

4589

WK 6914140



En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo 46 de este reglamento, deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTICULO 48. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la Asamblea general, cuando convocada la

totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

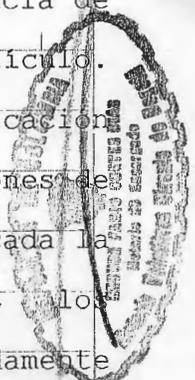
En este evento, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio.

Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTICULO 49. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la ley o este reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo cuarenta y seis (46), 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 tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal y modificar los intereses de mora, 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 este artículo, serán absolutamente nulas. -----

ARTICULO 50. Decisiones que exigen mayoría calificada. Las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio. -----

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. -----

2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total durante la vigencia presupuestal, supere tres (3) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----

3. Reforma a los estatutos y reglamento. -----

4. Desafectación de un bien común no esencial. -----

5. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por los menos el setenta y cinco por ciento (75%).

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

7. Adquisición de inmuebles para el edificio. -----

8. Liquidación y disolución. -----

PARAGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo, no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida en la ley 675 de 2002. -----

ARTICULO 51. Funcionamiento de la Asamblea. El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas: -----

1. Establecido el quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. -----

Si no se hicieren tales designaciones, actuará como Presidente el del Consejo de Administración y como Secretario el Administrador Suplente entrante. -----

2. La Asamblea tiene la facultad para aprobar o modificar el

gr

4589

WK 6914141



orden del día propuesto en la convocatoria.

3. Toda proposición o constancia de los miembros de la asamblea se consignará por escrito.

4. El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el

acostumbrado en reuniones similares, como las de asambleas de accionistas.

5. Las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, aun para los ausentes o disidente siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en la ley y en presente reglamento.

ARTICULO 52. Actas. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en Actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es Ordinaria o Extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del Acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador suplente debe poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del Acta en el lugar determinado como sede de la Administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios.

En el Libro de Actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del Acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre



ENCUENTRA D' LA Ley 20 días

la falsedad de la copia o de las Actas. -----

El Administrador suplente deberá entregar copia del Acta a quien se la solicite. -----

PARAGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del Acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada sopena de sanción de carácter policivo. -----

ARTICULO 53. Procedimiento ejecutivo. En los Procesos Ejecutivos entablados por el Administrador, quien es el representante legal de la persona jurídica, para el cobro de multas y obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinaria, con sus correspondientes intereses, el Juez competente solo podrá exigir como anexos a la respectiva demanda, el Poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y 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 suplente sin ningún requisito ni procedimiento adicional, y copia del certificado de interese expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del Acta de la Asamblea General que autorice un interés inferior, tal y como se estipula en el artículo 30 de la ley 675 de 2001 u lo establece este reglamento. -----

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismo para la solución de conflictos previstos en la ley 675 de 2001.

CAPITULO XIII. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. ARTICULO 54.

Integración y forma de elección. Anualmente la Asamblea de Propietarios elegirá por votación verbal o escrita, por el sistema de cuociente electoral y para periodos de un (1) año,

4589

WK 6914142



el Consejo de administración, el cual
estará integrado por lo menos por tres
(3) miembros principales y sus
respectivos suplentes numéricos, los
cuales deberán ser propietarios de
unidades privadas en el edificio,
pudiendo ser reelegidos.



PARAGRAFO PRIMERO. Si la Asamblea de Propietarios lo
considera conveniente podrá por mayoría de los asistentes,
aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo,
número que en todo caso será impar, asunto que será decidido
antes de su integración anual.

PARAGRAFO SEGUNDO. Los miembros del Consejo ejercerán su
cargo Ad Honorem toda vez que actúan con un mandato tendiente
al bien común en el cual deberán inspirarse todas sus
intervenciones y decisiones.

ARTICULO 55. Quórum y mayorías. El Consejo de Administración
deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de
la mayoría de sus miembros, con independencia de los
coeficientes copropiedad.

ARTICULO 56. Reuniones. El Consejo se reunirá ordinariamente
por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale,
y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter
por el Administrador o administrado suplente, a iniciativa
propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del
Consejo; las sesiones serán presididas por el presidente
designado por el mismo consejo y actuará como secretario el
administrador suplente quien en tal cargo se ocupará de las
citaciones al Consejo.

ARTICULO 57. Actas del Consejo de Administración. 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 acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas las firmará el Presidente y el Secretario del Consejo. -----

ARTICULO 58. Funciones del Consejo de Administración. Al Consejo de Administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en la ley y este reglamento. -----

Tendrá las funciones que se detallan a continuación, sin perjuicio de que la Asamblea de propietarios le delegue además. -----

1. Imponer las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias previstas en la Ley y este reglamento a los propietarios, tenedores o terceros cuando hubiere lugar. -----

2. Informar anualmente y cuando lo juzgue conveniente, a la Asamblea de propietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador suplente y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el mismo. -----

3. Convocar a la asamblea a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este reglamento o cuando lo estime conveniente. -----

4. Asesorar al Administrador suplente en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad y controlar su gestión; -----

5. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el administrador suplente deba rendirle. -----

6. Preparar para la aprobación de la asamblea, el reglamento interno para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y



goce de los mismos, las normas para mantener el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los propietarios.

7. Exigir al administrado suplente oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los

contratos de cuantía igual o superior a un (1) salario mínimo legal mensual vigentes, deberán ser aprobados y autorizados previamente por el Consejo.

8. Velar para que el administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, de acuerdo con la ley y este reglamento.

9. Rendir anualmente o semestralmente un informe de labores a la asamblea.

10. Proponer a la asamblea la realización de programas de mejoras, obras y realizaciones en favor del edificio.

11. Las demás funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.

CAPITULO XIV. DEL ADMINISTRADOR Y DEL ADMINISTRADOR SUPLENTE.

ARTICULO 59. Naturaleza del Administrador y del Administrador suplente. La representación legal de la persona jurídica EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, en juicio y fuera de él, es decir, en todos los asuntos que lo afecten, corresponde al administrador también existirá el administrador suplentes para la administración del edificio, ambos designados por la asamblea de propietarios.

El administrador será nombrado por mayoría de votos para un período de un año (1) prorrogable y el administrador suplente para un período seis (6) meses de acuerdo con el orden establecido por la asamblea, su período y funciones son de obligatorio cumplimiento y no serán remunerados.

Cuando el propietario que le corresponda el turno para



desempeñar las funciones de administrador suplente no habite en el edificio, deberá poner un reemplazo, o en su defecto, pagará mensualmente durante el periodo correspondiente medio salario mínimo mensual. -----

Los actos y contratos que celebre el administrado o el administrador suplente según el caso en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. -----

La culpa leve del administrador o administrador suplente se presumirá en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de este estatuto.

ARTICULO 60. Funciones del Administrador y del Administrador suplente. A) DEL ADMINISTRADOR. Como se estipuló en el artículo anterior, este tiene la representación legal del edificio, en juicio o fuera de él, con las siguientes funciones básicas: -----

1. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. -----

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

3. Previo informe del administrador suplente o del Consejo de Administración cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas de sostenimiento ordinarios o extraordinarias, multas y en general cualquier obligación de carácter pecuniario no cancelado oportunamente 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. -----

B) El ADMINISTRADOR SUPLENTE tiene facultades de ejecución,

7589

WK 6914145



conservación y recaudo. -----

Sus funciones básicas son las siguientes: -----

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio

anterior, y el presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros, cuando fuere del caso. -----

2. Llevar directamente o bajo su responsabilidad, los libros de actas de la asamblea, del consejo de administración y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio. -----

3. Poner en conocimiento 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 semestrales, el informe para la Asamblea General semestral de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada período, el balance general de las cuentas del anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. -----

El 31 de diciembre de cada año, el administrador suplente contará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración a consideración de la Asamblea General ordinaria de propietarios. -----

5. Someter a la aprobación del Consejo de Administración, los contratos cuantía sea igual o superior a un (1) salario mínimo legal mensual vigente. -----

6. Llevar bajo responsabilidad la contabilidad del edificio. -----

7. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio -----



IMPRESO POR ANTE & GRAFICAS LIDA TEL. 2-20-38 215514

de persona jurídica. -----

8. 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 la ley este reglamento y el reglamento interno del edificio.

9. Informar mensualmente al Administrador y al Consejo de Administración el estado financiero del edificio con el fin de cobrar y recaudar, las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas, y, en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios y ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, para iniciar oportunamente el cobro judicial de las mismas si fuere necesario. -----

10. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios establecidos en el reglamento y hacer efectivas las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de sus obligaciones. -----

11. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. -----

12. Las demás funciones previstas en la ley 675 de 2001, en este reglamento y en el reglamento interno y las que defina la Asamblea General de propietarios. -----

ARTICULO 61. Remoción y cuentas del Administrador y Administrador suplente. -----

Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador o administrador suplente en lo pertinente deberá presentar un informe detallado a la Asamblea de propietarios, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas; lo que quedará consignado en el Acta de reunión correspondiente de la



administrador y del administrador
 suplente en el desempeño de su cargo, se
 aplicarán las normas del libro 4. del
 Título XXVIII del Código Civil, en
 cuanto no pugnen con la naturaleza misma
 del régimen de la propiedad horizontal.
 CAPITULO XV. DEL FONDO DE RESERVA

ARTICULO 62. Formación y finalidad. Con el fin de mantener en
 todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras y
 reparaciones urgentes o convenientes, o para suplir el
 déficit presupuestal anual ordinario, se creará el fondo de
 reserva de acuerdo con la ley 675 de 2001, el cual
 pertenecerá a los propietarios en cuantía proporcional al
 coeficiente de propiedad. -----

ARTICULO 63. Formación e incremento. El fondo de reserva se
 formará e incrementará con los siguientes ingresos: -----

1. El porcentaje que la Asamblea con un quórum que represente
 por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad,
 establezca sobre las cuotas ordinarias con que deben
 contribuir los propietarios para el sostenimiento de la
 copropiedad. -----
2. Los provenientes de interés de mora, multas, etc., que no
 vayan a incrementar el Fondo de Imprevistos por decisión de
 la Asamblea de propietarios. -----
3. Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto
 anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Propietarios no
 dispusiere absorberlos en el presupuesto siguiente. -----
4. Los producidos por los valores en que se invierta el mismo
 Fondo de Reserva. -----
5. Los adquiridos lícitamente por la Copropiedad por
 cualquier otro concepto. -----
6. Los demás que determine la Asamblea con un quórum del 70%

ARTICULO 64. Manejo e inversión. Mientras la Asamblea d

propietarios no disponga otra cosa, en el Fondo de Reserva lo manejará el administrador suplente en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. -----

Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el Fondo de Reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común. -----

ARTICULO 65. Naturaleza de las participaciones en el Fondo.

Las participaciones que a los propietarios correspondan en el Fondo de Reserva tiene el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. -----

No obstante, la Asamblea de propietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes, que forman el Fondo de Reserva, entre los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad y con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio. -----

CAPITULO XV. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSO Y DE LAS SANCIONES.

ARTICULO 66. Solución de conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre ellos y el administrador o el administrador suplente de la persona jurídica del EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, que surjan por la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 o este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al Consejo de administración. -----

ARTICULO 67. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que se consagran en la ley o en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los



propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, 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

los imposición de las siguientes sanciones. -----

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación de la lista de los 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. -----

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, tales como, ascensor. -----

PARAGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. -----

ARTICULO 68. Obligaciones no pecuniarias de los propietarios que dan lugar a la aplicación de las sanciones consagradas en el artículo anterior. -----

Las conductas que contravengan el artículo 38 de este reglamento, por parte de los propietarios, tenedores y usuarios a cualquier título de las unidades privadas que integran el EDIFICIO ORQUIDEA PROPIEDAD HORIZONTAL, dan lugar a la aplicación de las sanciones contempladas en el artículo 67 de este reglamento. -----

Los procedimientos para tal fin serán los que decida la asamblea de propietarios en el reglamento interno. -----

ARTICULO 69. Incorporación. Este reglamento queda incorporado en todos los contratos relacionados con el EDIFICIO ORQUIDEA

PROPIEDAD HORIZONTAL, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley pertenezcan al régimen de la propiedad horizontal; para los aspectos no contemplados en este reglamento, regirá las normas previstas en la ley 675 del 3 de agosto de 2001, o las que la derogen o sustituyan. -----

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA -----

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACIÓN: Leído el presente instrumento por los comparecientes y advertidos de la formalidad de su registro dentro del término legal, lo aprueban en todas sus partes en su totalidad y lo firman junto conmigo el notario que lo autorizo. - -

DERECHOS NOTARIALES \$ 30.000 SUPERINTENDENCIA \$2.500

FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$2.500 DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1996 Y RESOLUCIÓN 4188 DEL 28 DE DICIEMBRE DE 2001. -----

Extendido en las hojas de papel notarial números: WK 6914124

WK 6914125 WK 6914126 WK 6914127 WK 6914129 WK 6914130 WK 69

14146 WK 6914143 WK 6914131 WK 6914133 WK 6914134 WK 6914135

WK 6914136 WK 6914137 WK 6914138 WK 6914139 WK 6914140 WK 69

14141 WK 6914142 WK 6914144 WK 6914145 WK 6914147 WK 6914148

WK 6913780

4589 WK 6913780



ESTA HOJA VIENE DE LA NUMERO WK 6914148
Y HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA
NUMERO 4.589 DE FECHA 10 DE 2.002 --
OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTITRES DE --
BOGOTA D.C.



Lined area for the notary document content.

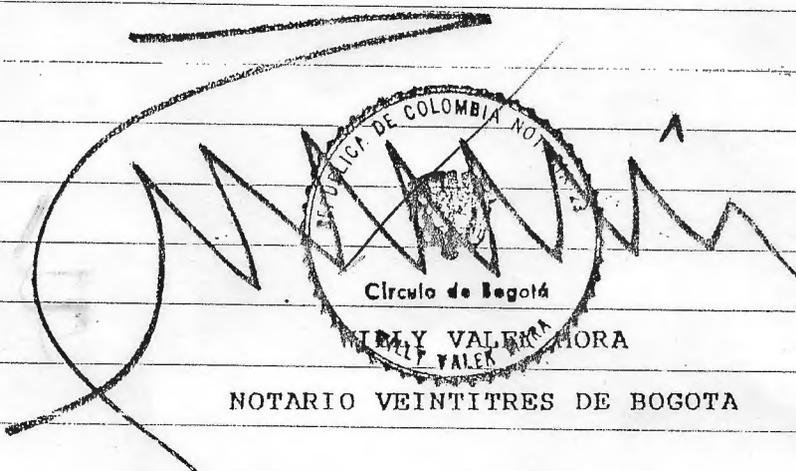
EL COMPARECIENTE:
COVIAM LTDA

[Signature]
LUIS ENRIQUE CAMARGO TUTA
C.C.No. 13 644 III *[Signature]*
ADMINISTRADOR EDIFICIO ORQUIDEA
olgaB.



REVISOR
IDENTIFICACION
REVISOR

ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 4.589 DE
FECHA DICIEMBRE 10 DE 2.002 OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTITRES
DE BOGOTA D.C.



NOTARIO VEINTITRES DE BOGOTA

27 - 03 - 2019

Señor:

JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E _____ S _____ D.

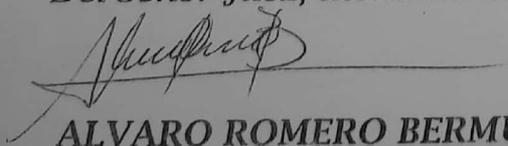
REF. PROCESO DIVISORIO No. 2004-084
DTE: BLANCA LILIA CRUZ DE VASQUEZ
DDO: EDUARDO VASQUEZ CHACON
ORIGEN: (24) CIVIL CIERCUITO
ASUNTO: PETICIÓN

*ALVARO ROMERO BERMUDEZ, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.205.861 expedida en Bogotá, actuando en calidad de Adjudicatario de la diligencia de remate efectuada dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa me permito solicitar al Señor Juez, **AUTORIZAR Y PONER EN CONOCIMIENTO DE LAS PARTES**, el valor que está cobrando la Administracion por el concepto de Cuotas Ordinarias, Extraordinarias, Intereses, costas y agencias en derecho, conforme a las liquidaciones aportadas y obrantes dentro del proceso.*

Fundamenta esta petición el hecho, que la Administracion del Edificio, está requiriéndome para el pago total de la obligación, sin embargo como quiera que este pasivo debe ser reembolsado por el Juzgado del producto del remate, y deducido de los dineros que le quedan a favor de los comuneros, me resulta prudente y necesario poner en conocimiento de los comuneros el estado y monto de la obligación a cancelar.

Adjunto: Liquidaciones emitidas por la Administración.

Del Señor Juez, atentamente,



ALVARO ROMERO BERMUDEZ

C.C. No. 19.205.861 de Bogotá

EDIFICIO ORQUIDEA PH

ANA MARIA CONTRERAS RODRIGUEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. identificada como aprece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de Administradora y Representante Legal del EDIFICIO ORQUIDEA PH NIT 830061023-1, persona jurídica de derecho privado, legalmente constituida con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C. me permito certificar la obligación por concepto de cuotas de administración, multas, sanciones y cuota extraordinarias del apartamento 501 de propiedad del señor EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ DE VASQUEZ, en el periodo comprendido del mes de noviembre 1° de 2015 a noviembre 30 de 2017 mas cuotas que se causen en adelante.

mes de noviembre 1° de 2015 a noviembre 30 de 2017 mas cuotas que se causen en adelante.

Mes/año	valor cuota
AÑO 2015	
Cuota de admon mes de noviembre	210.000
Sancion po no pago	10.000
Cuota de admon mes de diciembre	210.000
Sancion po no pago	10.000
Cuota Extraordinaria diciembre	82.500
Sancion po no pago	10.000
AÑO 2016	
Cuota de admon mes de Enero	224.700
Sancion po no pago	10.000
Cuota de admon mes de Febrero	224.700
Sancion po no pago	10.000
Cuota de admon mes de Marzo	224.700
Sancion po no pago	10.000
Cuota de admon mes de Abril	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de mayo	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de junio	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota extraordinaria junio	106.250
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Julio	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Agosto	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Septiembre	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Octubre	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Noviembre	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Diciembre	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota Extraordinaria diciembre	106.250
Sancion po no pago	15.000
AÑO 2017	
Cuota de admon mes de Enero	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Febrero	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Marzo	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Abril	240.400
Sancion po no pago	15.000
Multa inasistencia asamblea abril 22 /2017	50.000
Cuota de admon mes de mayo	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de junio	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Julio	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Agosto	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Septiembre	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Octubre	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Noviembre	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota extraordinaria	190.000
Sancion po no pago	15.000
Multa inasistencia asamblea octubre 28 /2017	50.000
Sancion por incumplimiento ley 675 cap II art 59	
Uso de apto. Como oficina	1.153.200
Honorario y Costas Judiciales	14.901.680
TOTAL DEUDA DE CAPITAL	22.805.680

NOTAS

A la anterior liquidación es solo respecto del acapital adeudado por los propietarios del apto 501 de esta copropiedad, por tanto habra de liquidarse los respectivos intereses honorarios desde la causación de cada uno de los rubros aquí descritos

Atentamente,

ANA MARIA CONTRERAS RODRIGUEZ
C.C. 675290
Representante Legal (administradora)

EDIFICIO ORQUIDE PH

NIT 830061023-1

Bogotá, noviembre 3 de 2017

Señor
ALVARO ROMERO BERMUDEZ
Calle 12 B N° 8-23 Oficina 301
Ciudad

Respetado señor:

Dando alcance a su solicitud en derecho de petición recibido por esta administración el día 28 de octubre de 2017 me permito anexar estado de cuenta actual del apto 501 de los propietarios **EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ DE VASQUEZ**

Es de aclarar que por parte del juzgado 65 civil municipal efectivamente el proceso que cursaba en ese despacho en contra de **EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ DE VASQUEZ** termino por pago total de la deuda al 31 de octubre de 2015

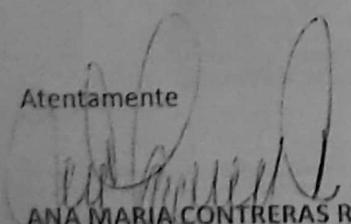
En la actualidad cursa un proceso en el juzgado 79 civil municipal por las cuotas de admón. Sanciones, cuotas extraordinarias y multas del 1° de noviembre del 2015 a la fecha; mas sus respectivos intereses, además; los propietarios del apto.501 adeudan por concepto de honorarios costas procesales la suma de **\$14.901.680**

Cabe recalcar que la administración no podrá expedir una paz y salvo hasta tanto los propietarios **EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ DE VASQUEZ** del apto. 501 no cancele la deuda total a la fecha.

NOTA : SE ADJUNTA LA RESPECTIVA CUENTA

Sin otro particular nos suscribimos de ustedes

Atentamente



ANA MARIA CONTRERAS R

Representante Legal (Administradora)

EDIFICIO ORQUIDEA PH

ANA MARIA CONTRERAS RODRIGUEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogota D.C identificada como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de Administradora y Representante Legal del EDIFICIO ORQUIDEA PH NIT 830061023-1, persona jurídica de derecho privado, legalmente constituida con domicilio en la ciudad de Bogota D.C, me permito certificar la obligacion por concepto de cuotas de administracion, multas, sanciones y cuota extraordinarias del apartamento 501 de propiedad del señor EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ DE VASQUEZ, en el periodo comprendido del mes de noviembre 1° de 2015 a noviembre 30 de 2017 mas cuotas que se causen en adelante.

mes de noviembre 1° de 2015 a noviembre 30 de 2017 mas cuotas que se causen en adelante.

Mes/año	valor cuota
AÑO 2015	
Cuota de admon mes de noviembre	210.000
Sancion po no pago	10.000
Cuota de admon mes de diciembre	210.000
Sancion po no pago	10.000
Cuota Extraordinaria diciembre	82.500
Sancion po no pago	10.000
AÑO 2016	
Cuota de admon mes de Enero	224.700
Sancion po no pago	10.000
Cuota de admon mes de Febrero	224.700
Sancion po no pago	10.000
Cuota de admon mes de Marzo	224.700
Sancion po no pago	10.000
Cuota de admon mes de Abril	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de mayo	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de junio	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota extraordinaria junio	106.250
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Julio	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Agosto	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Septiembre	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Octubre	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Noviembre	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Diciembre	224.700
Sancion po no pago	15.000
Cuota Extraordinaria diciembre	106.250
Sancion po no pago	15.000
AÑO 2017	
Cuota de admon mes de Enero	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Febrero	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Marzo	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Abril	240.400
Sancion po no pago	15.000
Multa inasistencia asamblea abril 22 /2017	50.000
Cuota de admon mes de mayo	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de junio	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Julio	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Agosto	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Septiembre	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Octubre	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota de admon mes de Noviembre	240.400
Sancion po no pago	15.000
Cuota extraordinaria	190.000
Sancion po no pago	15.000
Multa inasistencia asamblea octubre 28 /2017	50.000
Sancion por incumplimiento ley 675 cap II art 59	1.153.200
Uso de apto. Como oficina	14.901.680
Honorario y Costas Judiciales	
TOTAL DEUDA DE CAPITAL	22.805.680

NOTAS

A la anterior liquidacion es solo respecto del capital adeudado por los propietarios del apto 501 de esta copropiedad, por tanto habra de liquidarse los respectivos intereses moratorios desde la causacion de cada uno de los rubros aqui descritos

Atentamente,

ANA MARIA CONTRERAS RODRIGUEZ
C.C. 81675230

Representante Legal (administradora)

Señor:
JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL CIRCUITO DE BTÁ
E _____ S _____ D.

REF: DIVISORIO No. 2004-00089
DTE: BLANCA LILIA CRUZ DE VASQUEZ
DDO: EDUARDO VASQUEZ CHACON
JUZGADO ORIGEN: (24) CIVIL CIRCUITO DE BTÁ

ALVARO ROMERO, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.205.861 expedida en la ciudad de Bogotá, en calidad de Apoderado del Adjudicatario de la Diligencia de remate practicada dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa solicito al Señor Juez, se sirva dar trámite a las solicitudes contenidas en los radicados de fechas (11) de octubre de 2017.

Petición esta que versa sobre el valor adeudado por concepto de administración del inmueble adjunto.

Del señor Juez atentamente;

Alvaro Romero B.

ALVARO ROMERO BERMUDEZ,
C.C. No. 19205.861 de Bogotá,

Radicado.

14751-23 Mayo '18 -12:20.

14751-23-001-18 12:20

Señor:
JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF: DIVISORIO No. 2004 - 00089
DTE: BLANCA LILIA CRUZ DE VASQUEZ
DDO: EDUARDO VASQUEZ CHACON
JUZGADO ORIGEN: 24 CIVIL DEL CIRCUITO

ALVARO ROMERO BERMUDEZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.205.861 expedida en la ciudad de Bogotá, actuando en calidad de Adjudicatario de la Diligencia de remate practicada dentro del proceso de la referencia de manera respetuosa me permito allegar a su Despacho la Liquidación de Crédito por concepto de Expensas Ordinarias y Extraordinarias de Administración del Edificio Orquídea P-H.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 455 del C.G del P, se notificó telegráficamente al Auxiliar de la Justicia, para la entrega del inmueble, quien a la fecha no ha dado cumplimiento a lo ordenado por su Despacho.

El Auto que aprobó la Diligencia de Remate, omitió ordenar la cancelación de la medida de Inscripción de la demanda.

Lo anterior tiene como fundamento la siguiente:

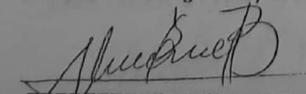
Peticiones

1. Se sirva autorizar el pago de la Administración en los términos y cuantía que se incorpora en la misma.
2. Fijar fecha y hora para la entrega del inmueble y/o comisionar con amplias facultades a los Juzgado Civiles Municipales de Competencia Múltiple, Sin la facultad de sub-comisionar.
3. Se sirva ordenar la Cancelación de la Medida Cautelar de Inscripción de la Demanda.

Adjunto

Certificación emitida por parte de la Administración.

Del Señor Juez, atentamente,



ALVARO ROMERO BERMUDEZ
C.C. 19.205.861

Señor:

JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF: DIVISORIO No. 2004 - 00089

DTE: BLANCA LILIA CRUZ DE VASQUEZ

DDO: EDUARDO VASQUEZ CHACON

JUZGADO ORIGEN: 24 CIVIL DEL CIRCUITO

ALVARO ROMERO BERMUDEZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.205.861 expedida en la ciudad de Bogotá, actuando en calidad de Adjudicatario de la Diligencia de remate practicada dentro del proceso de la referencia de manera respetuosa me permito allegar a su Despacho la Liquidación de Crédito por concepto de Expensas Ordinarias y Extraordinarias de Administración del Edificio Orquídea P-H.

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 455 del C.G del P, se notificó telegráficamente al Auxiliar de la Justicia, para la entrega del inmueble, quien a la fecha no ha dado cumplimiento a lo ordenado por su Despacho.

El Auto que aprobó la Diligencia de Remate, omitió ordenar la cancelación de la medida de Inscripción de la demanda.

Lo anterior tiene como fundamento la siguiente:

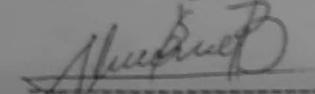
Peticiones

1. Se sirva autorizar el pago de la Administración en los términos y cuantía que se incorpora en la misma.
2. Fijar fecha y hora para la entrega del inmueble y/o comisionar con amplias facultades a los Juzgado Civiles Municipales de Competencia Múltiple, Sin la facultad de sub-comisionar.
3. Se sirva ordenar la Cancelación de la Medida Cautelar de Inscripción de la Demanda.

Adjunto

Certificación emitida por parte de la Administración.

Del Señor Juez, atentamente,



ALVARO ROMERO BERMUDEZ
C.C. 19.205.861

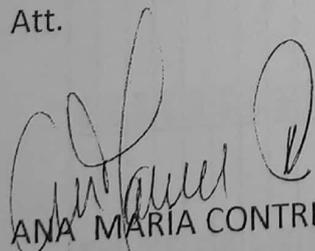
Señor:

Álvaro Romero Bermúdez.
Calle 12 B N° 8 – 23 ofc. 301
Bogotá D.C.

Ana María Contreras, identificada conforme aparece al pie de mi respectiva firma, en mi condición de administradora del Edificio Orquídea P.H, doy respuesta a su derecho de petición en los siguientes términos:

1. Adjunto allego liquidación de intereses de las expensas comunes y cuotas extraordinarias causadas por el Apatamento 501 de esta copropiedad desde el 01 de noviembre de 2015 a la fecha 30 de noviembre de 2017, el cual sumando capital e intereses asciende a la suma de siete millones ochocientos cincuenta mil trescientos ochenta y nueve pesos (\$7.850.389=).
2. El proceso que cursaba en el juzgado 65 C.M fue terminado por pago de la obligación, pero en éste no se incluyó los honorarios profesionales que la copropiedad ha cancelado a los diferentes abogados que intervinieron en el proceso, los cuales son muy superiores a las agencias en derecho fijadas por este despacho; además este pago de honorarios profesionales se encuentra autorizado en el reglamento de propiedad horizontal y avalado por la asamblea general en reunión ordinaria, por tanto este rubro debe ser cancelado por el propietario del inmueble.

Att.



ANA MARÍA CONTRERAS RODRIGUEZ.

C.C. N° 41.675.230.

ADMINISTRADORA EDIFICIO ORQUÍDEA P.H



PROCESO 2017-12-95
 DEMANDANTE EDIFICIO ORQUIDEA
 DEMANDADO EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ VASQUEZ

DESDE	HASTA	DIAS	%ANUAL	CAPITAL	CAPITAL BASE LIQ.	INTERES	SUBTOTAL	VALOR ABONO	SALDO INTERESES	SALDO ADEUDADO	ABONO INTERESES	ABONO CAPITAL
01-11-2015	01-11-2015	0	29,00%	210,000	210,000	0,00	210,000,00	0,00	0,00	210,000,00	0,00	0,00
01-11-2015	30-11-2015	30	29,00%		210,000	4,396,06	214,396,06	0,00	4,396,06	214,396,06	0,00	0,00
01-12-2015	01-12-2015	0	29,00%	82,500	292,500	0,00	292,500,00	0,00	4,396,06	296,896,06	0,00	0,00
01-12-2015	01-12-2015	0	29,00%	210,000	502,500	0,00	502,500,00	0,00	4,396,06	506,896,06	0,00	0,00
01-12-2015	31-12-2015	31	29,00%		502,500	10,869,78	513,369,78	0,00	15,265,84	517,765,84	0,00	0,00
01-01-2016	01-01-2016	0	29,52%	224,700	727,200	0,00	727,200,00	0,00	15,265,84	742,465,84	0,00	0,00
01-01-2016	31-01-2016	31	29,52%		727,200	15,981,39	743,181,39	0,00	31,247,22	758,447,22	0,00	0,00
01-02-2016	01-02-2016	0	29,52%	224,700	951,900	0,00	951,900,00	0,00	31,247,22	983,147,22	0,00	0,00
01-02-2016	29-02-2016	29	29,52%		951,900	19,569,88	971,469,88	0,00	50,817,11	1,002,717,11	0,00	0,00
01-03-2016	01-03-2016	0	29,52%	224,700	1,176,600	0,00	1,176,600,00	0,00	50,817,11	1,227,417,11	0,00	0,00
01-03-2016	31-03-2016	31	29,52%		1,176,600	26,857,67	1,202,457,67	0,00	76,674,78	1,253,274,78	0,00	0,00
01-04-2016	01-04-2016	0	30,81%	224,700	1,401,300	0,00	1,401,300,00	0,00	76,674,78	1,477,974,78	0,00	0,00
01-04-2016	30-04-2016	30	30,81%		1,401,300	30,944,68	1,432,244,68	0,00	107,619,46	1,508,919,46	0,00	0,00
01-05-2016	01-05-2016	0	30,81%	224,700	1,626,000	0,00	1,626,000,00	0,00	107,619,46	1,733,619,46	0,00	0,00
01-05-2016	31-05-2016	31	30,81%		1,626,000	37,103,59	1,663,103,59	0,00	144,723,05	1,770,723,05	0,00	0,00
01-06-2016	01-06-2016	0	30,81%	224,700	1,850,700	0,00	1,850,700,00	0,00	144,723,05	1,995,423,05	0,00	0,00
01-06-2016	30-06-2016	30	30,81%		1,850,700	40,888,71	1,891,588,71	0,00	185,591,76	2,036,291,76	0,00	0,00
01-07-2016	01-07-2016	0	32,01%	106,250	1,956,950	0,00	1,956,950,00	0,00	185,591,76	2,142,541,76	0,00	0,00
01-07-2016	31-07-2016	31	32,01%		1,956,950	46,174,41	2,003,124,41	0,00	231,766,17	2,188,716,17	0,00	0,00
01-08-2016	01-08-2016	0	32,01%	224,700	2,181,650	0,00	2,181,650,00	0,00	231,766,17	2,413,416,17	0,00	0,00
01-08-2016	31-08-2016	31	32,01%		2,181,650	51,476,23	2,233,126,23	0,00	283,242,40	2,464,892,40	0,00	0,00
01-09-2016	01-09-2016	0	32,01%	224,700	2,406,350	0,00	2,406,350,00	0,00	283,242,40	2,689,592,40	0,00	0,00
01-09-2016	30-09-2016	30	32,01%		2,406,350	54,946,50	2,461,296,50	0,00	338,188,90	2,744,538,90	0,00	0,00
01-10-2016	01-10-2016	0	32,99%	224,700	2,631,050	0,00	2,631,050,00	0,00	338,188,90	2,969,238,90	0,00	0,00
01-10-2016	31-10-2016	31	32,99%		2,631,050	63,725,49	2,694,775,49	0,00	401,914,39	3,032,964,39	0,00	0,00
01-11-2016	01-11-2016	0	32,99%	224,700	2,855,750	0,00	2,855,750,00	0,00	401,914,39	3,257,664,39	0,00	0,00

PROCESO 2017-12-05
 DEMANDANTE EDIFICIO ORQUIDEA
 DEMANDADO EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ VASQUEZ

DESDE	HASTA	DIAS	%ANUAL	CAPITAL	CAPITAL BASE LIQ.	INTERES	SUBTOTAL	VALOR ABONO	SALDO INTERESES	SALDO ADEUDADO	DISTRIBUCION ABONOS	
											ABONO INTERESES	ABONO CAPITAL
01-11-2016	30-11-2016	30	32,99%	106.250	2.662.000	66.936,63	2.922.686,63	0,00	468.851,02	3.324.601,02	0,00	0,00
01-12-2016	01-12-2016	0	32,99%	224.700	3.186.700	0,00	3.186.700,00	0,00	468.851,02	3.430.851,02	0,00	0,00
01-12-2016	01-12-2016	31	32,99%	0	3.186.700	77.183,64	3.263.883,64	0,00	546.034,66	3.732.734,66	0,00	0,00
01-12-2016	31-12-2016	0	33,51%	240.400	3.427.100	0,00	3.427.100,00	0,00	630.188,65	4.057.288,65	0,00	0,00
01-01-2017	01-01-2017	31	33,51%	0	3.427.100	84.153,99	3.511.253,99	0,00	630.188,65	4.297.688,65	0,00	0,00
01-02-2017	01-02-2017	0	33,51%	240.400	3.667.500	0,00	3.667.500,00	0,00	711.530,56	4.379.030,56	0,00	0,00
01-02-2017	28-02-2017	28	33,51%	0	3.667.500	81.341,91	3.748.841,91	0,00	711.530,56	4.619.430,56	0,00	0,00
01-03-2017	01-03-2017	0	33,51%	240.400	3.907.900	0,00	3.907.900,00	0,00	807.490,81	4.715.390,81	0,00	0,00
01-03-2017	31-03-2017	31	33,51%	0	3.907.900	95.960,25	4.003.860,25	0,00	807.490,81	4.955.790,81	0,00	0,00
01-04-2017	01-04-2017	0	33,50%	240.400	4.148.300	0,00	4.148.300,00	0,00	906.029,94	5.054.329,94	0,00	0,00
01-04-2017	30-04-2017	30	33,50%	0	4.148.300	98.539,13	4.246.839,13	0,00	906.029,94	5.294.729,94	0,00	0,00
01-05-2017	01-05-2017	0	33,50%	240.400	4.388.700	0,00	4.388.700,00	0,00	1.013.754,54	5.402.454,54	0,00	0,00
01-05-2017	31-05-2017	31	33,50%	0	4.388.700	107.724,60	4.496.424,60	0,00	1.013.754,54	5.642.854,54	0,00	0,00
01-06-2017	01-06-2017	0	33,50%	240.400	4.629.100	0,00	4.629.100,00	0,00	1.123.714,63	5.762.814,63	0,00	0,00
01-06-2017	30-06-2017	30	33,50%	0	4.629.100	109.980,10	4.739.080,10	0,00	1.123.714,63	5.993.214,63	0,00	0,00
01-07-2017	01-07-2017	0	32,97%	240.400	4.869.500	0,00	4.869.500,00	0,00	1.241.609,94	6.111.109,94	0,00	0,00
01-07-2017	31-07-2017	31	32,97%	0	4.869.500	117.895,30	4.987.395,30	0,00	1.241.609,94	6.351.509,94	0,00	0,00
01-08-2017	01-08-2017	0	32,97%	240.400	5.109.900	0,00	5.109.900,00	0,00	1.365.325,56	6.475.225,56	0,00	0,00
01-08-2017	31-08-2017	31	32,97%	0	5.109.900	123.715,62	5.233.615,62	0,00	1.365.325,56	6.715.625,56	0,00	0,00
01-09-2017	01-09-2017	0	32,97%	240.400	5.350.300	0,00	5.350.300,00	0,00	1.490.682,92	6.840.982,92	0,00	0,00
01-09-2017	30-09-2017	30	32,97%	0	5.350.300	125.357,36	5.475.657,36	0,00	1.490.682,92	7.081.382,92	0,00	0,00
01-10-2017	01-10-2017	0	31,73%	240.400	5.590.700	0,00	5.590.700,00	0,00	1.621.568,99	7.212.268,99	0,00	0,00
01-10-2017	31-10-2017	31	31,73%	0	5.590.700	130.886,07	5.721.586,07	0,00	1.621.568,99	7.402.268,99	0,00	0,00
01-11-2017	01-11-2017	0	31,44%	240.400	5.780.700	0,00	5.780.700,00	0,00	1.621.568,99	7.642.668,99	0,00	0,00
01-11-2017	30-11-2017	30	31,44%	0	6.021.100	0,00	6.021.100,00	0,00	1.756.911,45	7.778.011,45	0,00	0,00



PROCESO 2017-12-05

DEMANDANTE EDIFICIO ORQUIDEA
DEMANDADO EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ VASQUEZ

DESDE	HASTA	DIAS	%ANUAL	CAPITAL	CAPITAL BASE LIQ.	INTERES	SUBTOTAL	VALOR ABONO	SALDO INTERESES	SALDO ADEUDADO	DISTRIBUCION ABONOS	
											ABONO INTERESES	ABONO CAPITAL
01-12-2017	05-12-2017	5	31,16%		6.021.100	22.377,91	6.043.477,91	0,00	1.779.289,36	7.800.389,36	0,00	0,00



PROCESO 2017-12-05

DEMANDANTE EDIFICIO ORQUIDEA
DEMANDADO EDUARDO VASQUEZ CHACON Y BLANCA CRUZ VASQUEZ

RESUMEN LIQUIDACION

VALOR CAPITAL \$6.021.100,00
SALDO INTERESES \$1.779.289,36

VALORES ADICIONALES

INTERESES ANTERIORES \$0,00
SALDO INTERESES ANTERIORES \$0,00
SANCIONES \$0,00
SALDO SANCIONES \$50.000,00
VALOR 1 \$0,00
SALDO VALOR 1 \$50.000,00
VALOR 2 \$0,00
SALDO VALOR 2 \$0,00
VALOR 3 \$0,00
SALDO VALOR 3 \$0,00
TOTAL A PAGAR \$7.850.389,36

INFORMACION ADICIONAL

TOTAL ABONOS \$
SALDO A FAVOR \$0,00

OBSERVACIONES

Señor:
JUEZ CINCUENTA (50) CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF: DIVISORIO No. 2004 - 00089
DTE: BLANCA LILIA CRUZ DE VASQUEZ
DDO: EDUARDO VASQUEZ CHACON
JUZGADO ORIGEN: 24 CIVIL DEL CIRCUITO

ALVARO ROMERO BERMUDEZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía No. 19.205.861 expedida en la ciudad de Bogotá, actuando en calidad de Adjudicatario de la Diligencia de remate practicada dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa y en atención a lo dispuesto en Auto de fecha (04) DE AGOSTO DE 2017, me permito hacer las siguiente manifestaciones que darán lugar a la petición que al final formulare, así;

El Juzgado (65) Sesenta y Cinco Civil Municipal de Bogotá, mediante auto de fecha (31) DE ENERO DE 2017, ordeno la terminación del proceso por pago total de la obligación y lo puso a disposición de los remanentes del Proceso que se adelanta en el Juzgado (79) Civil Municipal, dentro del proceso No. 2016-802, proceso el cual a la fecha se encuentra en etapa de notificación a las parte demandada, razón por la que tan solo existe es Mandamiento de Pago.

Petición

De manera respetuosa y en atención a que los rubros, pasivo que corresponden a las expensas ordinarias y extraordinarias junto con sus intereses, no tienen liquidación oficial ni actual ante los juzgados referidos, ruego a su despacho se sirva requerir a la Administración del EDIFICIO ORQUIDEA P.H., para que ponga a disposición de su despacho los valores que se adeudan, teniendo en cuenta los pagos efectuados por los comuneros.

Adjunto:

- Copia de la terminación del proceso 65 Civil Municipal.
- Copia de oficio No. 488 el cual pone a disposición del Juzgado 79 civil municipal.

Del Señor Juez, atentamente;

Alvaro Romero B.

ALVARO ROMERO BERMUDEZ
C.C. 19.205.861 DE BOGOTÁ.

11678 11-OCT-'17 15:26

JUZ 50 CIVIL CTO.BTA.



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

CARRERA 10 N° 14-33 PISO 2 EDIFICIO H.M.M.TEL: 2811323
ccto20fbt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veintiséis (26) de noviembre de dos mil veinte (2020)

Declarativo No. 110013103020201500906-00
Subclase: Divisorio.

1.- De cara al escrito que precede (fl. 370, cdno. 1), con fundamento en el numeral 7° del artículo 455 del Código General del Proceso¹, se ordena la devolución de los dineros cancelados por concepto de saneamiento, del bien inmueble objeto de almoneda, hasta el monto de **\$48'090.080,00**, rubro acreditado con la documental obrante a folios 370 a 425 del presente legajo, y a la adjudicataria Martha Azucena Niño Gaona.

Secretaría proceda de conformidad, si se hace necesario, desde ya se autorizan los fraccionamiento a que haya lugar.

2.- Lo peticionado con el memorial obrante a folio 427 del legajo principal, se niega por improcedente, al memorialista se le pone de presente el artículo 413 del Código General del Proceso, el cual indica:

"ARTÍCULO 413. GASTOS DE LA DIVISIÓN. Los gastos comunes de la división material o de la venta serán de cargo de los comuneros en proporción a sus derechos, salvo que convengan otra cosa.

El comunero que hiciere los gastos que correspondan a otro tendrá derecho, si hubiere remate, a que se le reembolsen o a que su valor se impute al precio de aquel si le fuere adjudicado el bien en la licitación, o al de la compra que hiciere. Si la división fuere material podrá dicho comunero compensar tal valor con lo que deba

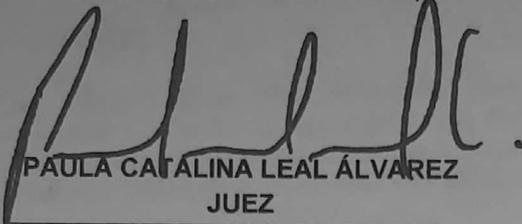
¹ 7. La entrega del producto del remate al acreedor hasta concurrencia de su crédito y las costas y del remanente al ejecutado, si no estuviere embargado. Sin embargo, del producto del remate el juez deberá reservar la suma necesaria para el pago de impuestos, servicios públicos, cuotas de administración y gastos de parqueo o depósito que se causen hasta la entrega del bien rematado. Si dentro de los diez (10) días siguientes a la entrega del bien al rematante, este no demuestra el monto de las deudas por tales conceptos, el juez ordenará entregar a las partes el dinero reservado.

pagar por concepto de mejoras, si fuere el caso, o ejecutar a los deudores en la forma prevista en el artículo 306.

La liquidación de los gastos se hará como la de costas" (negrilla, subraya y cursiva por fuera del texto original e implementada).

3.- Líbrese nuevamente la misiva ordenada en auto de 13 de agosto de 2019 (fl. 312, cdno. 1), se aclara, la dirigida al Juzgado Sesenta y Siete (67) Civil Municipal de Bogotá D.C.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,


PAULA CATALINA LEAL ÁLVAREZ
JUEZ

Juzgado Veinte Civil Del Circuito Bogotá,
D. C.

La providencia anterior es notificada por anotación
en ESTADO No. _____ de fecha

Humberto Almonacid Pinto
Secretario

CONJUNTO MULTIFAMILIAR EL MINUTO DE DIOS NUMERO 1 P.H.

800.155.385-8

DG.81 i 74B 20

Tel: 4368326

Mes Febrero de 2020

Fecha 02/01/20

Cuenta de Cobro
No. 4,449

Nombre: LUIS HENAO VALLEJO /

Código: 610

Dirección:

Coficiente: 0.596000

Concepto	Saldo Ene / 20	Cuotas Feb / 20	Nuevo Saldo
Administracion	13,893,975	123,600	14,017,575
Intereses De Mora	13,781,852	295,800	14,077,652
Extraordinaria	892,721	0	892,721
Poliza	63,938	0	63,938
Sancion Inasistencia Asamblea	262,100	0	262,100
Juridicos	410,800	5,944,957	6,355,757
Total Mes Sin Descuento ...	29,305,386	6,364,357	35,669,743

Con Descuento 10.0% hasta Feb/17/20 (\$ 12,400) 35,657,343

1888 Recuerde realizar su pago en el banco AvVillas Cuenta de Recaudo No. 446-00186-9 REF.1 APTO

EDIFICIO ORQUIDEA P.H.

Nit. 830-061-023-1

Avenida El Dorado No. 73-22

ASAMBLEA ORDINARIA

Acta No. 01-2019

Siendo las 2 y 29 p.m. del día sábado 27 de abril de 2019, y respondiendo a la convocatoria realizada por la representante legal se desarrolló el siguiente orden del día:

1. Verificación de quórum
2. Designación de presidente y secretario de asamblea
3. Lectura y aprobación del reglamento de asamblea
4. Aprobación del orden del día
5. Elección de la comisión verificadora del acta
6. Informe de Gestión de la administradora
7. Informe jurídico
8. Aprobación de los Estados Financieros con cierre a 31 de diciembre de 2018
9. Informe del Tesorero Fiscal
10. Caso Apto 501
11. Elección de Administrador y consejo de Administración
12. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2019
13. Propositiones y varios
14. Llamado a lista
15. Cierre de asamblea

Desarrollo del orden de día.

- 1- **Llamado a lista y Verificación de quórum:** La Señora **ANA MARIA CONTRERAS** Representante Legal del Edificio orquídea P.H, da inicio a la asamblea, con un Quórum suficiente para deliberar Con la presencia de 17 propietarios 8 de ellos representados por medio de poder para un coeficiente del 65.02 %, se determina que existe quórum suficiente para decidir y deliberar, cuya asistencia se registró así:

Apto 102 Juan Rodríguez—Presente

Apto 103 Alcibíades García- Poder

Apto.104 Armando Garzón-Por Poder

Apto 105 Alonso Ortiz -Poder

Apto 106 Agencia de Aduanas Global Customs- Poder

Apto 201 Alexander Ayala- Poder

Apto 203 Gabriel Andrés Molina-Presente

Apto 204 María Ofelia Ossa-Presente
Apto 301 Patricia Rodríguez- poder
Apto 302 Fanny Hurtado - Poder
Apto 303 Marina Llanos-Presente
Apto 304 Patricia Naranjo - Presente
Apto 404 Javier Rodríguez- Poder
Apto 502 Fanny Guerrero- Poder
Apto 504 Luz Marina Martínez- poder
Apto 601 José Moncada-r Poder
Apto 602 Amparo Murillo-Presente
Apto 603 Clara Bedoya-r Poder

Se adjunta hoja de registro de asistencia.

2-Elección de presidente, secretario de la Asamblea y comisión verificadora del Acta. Se Postula como presidente de Asamblea el señor, **GABRIEL ANDRES MOLINA** del Apto (203) Por unanimidad es elegido como presidente la Asamblea; y como secretaria de la asamblea es postulada la señora **MARTHA PATRICIA NARANJO** del Apto 304 quien es elegida por unanimidad.

3-Lectura y aprobación del reglamento de la Asamblea el cual se adjunta.

Se da lectura del Reglamento de asamblea una vez finalizada la lectura se somete a aprobación: por unanimidad es aprobado.

4-Aprobación del orden del día, por unanimidad es aprobado

5-Elección de la comisión verificadora de la presente Acta. El presidente de asamblea invita a los propietarios a participar como miembros verificadores de la presente acta, se postula los señores **ALEIDA OVIEDO** apto 106 y el señor **RUBEN BERNAL** apto 603, se somete a votación, Por unanimidad quedan como miembros verificadores de la presente acta.

6. Informe de Gestión de la Administradora.

La administradora manifiesta que como fue entregado junto con los informes financieros con 15 días de anticipación y adicional en el reglamento de asamblea se anunció que todas las dudas generadas con todos los informes serian atendidas los días 22y 23 de abril 2019 ,y solo un propietario se acercó a la administración y en reunión con el consejo le atendió resolviendo y aclarando todas sus dudas , aparte de este propietario, nadie más se pronunció al respecto por lo que se asume que todo está claro, por lo que solicita a la asamblea si están de acuerdo con el informe presentado se someta a aprobación, el presidente de la Asamblea y la secretaria de asamblea quienes como consejeros del periodo ratifica lo dicho por la administradora, agregan que la atención al propietario fue muy positiva, el presidente de asamblea se dirige a los asambleístas y pregunta si alguien tiene alguna objeción con el informe de la administradora a lo que los asambleísta manifiestan que están de acuerdo, el presidente de la asamblea somete a votación el informe de gestión el cual por unanimidad es aprobado.

7-Informe Jurídico. Pide la palabra la Representante Legal del Edificio Orquídea PH. Y reitera que de igual manera fue entregado junto con los demás informes y no hubo comentario alguno en el tiempo destinado para

aclarar las dudas. Pide la palabra la señora **MARIA OFELIA OSSA** y pregunta que por que el informe no está firmado. La administradora responde que EL abogado siempre lo ha enviado vía internet, interviene el presidente de la asamblea y manifiesta que hay una ley donde se deroga la firma. Nuevamente interviene la señora **MARIA OFELIA OSSA apto 204** y pide que por seguridad se le pida al abogado envíe el informe firmado, la administradora acepta la sugerencia y se compromete a pedir el informe jurídico firmado, es aprobado por unanimidad el informe jurídico

8-Aprobación de los estados financieros con cierre a diciembre 31 2018.

El presidente de la asamblea se dirige a los asambleístas y recuerda que estos informes fueron entregados con suficiente tiempo para su estudio y como nadie se acercó a la administración y al consejo a solicitar información o aclarar dudas, los somete a aprobación, por unanimidad es aprobado.

9-Informe del Tesorero Fiscal, La Administradora ratifica que fueron enviados el informe fiscal junto con los estados financieros doce días antes para que los propietarios tuvieran el tiempo de verificar y pronunciarse si había el caso , pero ninguna persona se comunicó sobre el tema, por tanto se da por hecho que están de acuerdo con lo presentado.

10- CASO APTO 501

La administradora le informa a la asamblea, que como lo manifestó en el informe, el señor **EDUARDO VASQUEZ** sigue con las acciones en contra del EDIFICIO que a la fecha ha sido citada por el señor **Vásquez** ante la procuraduría y la personería; además, que el propietario, poseedor o tenedor del apartamento 501 adeuda la totalidad de los honorarios profesionales pagados por la copropiedad a los diferentes abogados a causa de su incumplimiento y de las varias acciones iniciadas por el señor **EDUARDO VASQUEZ**; por tanto se hace necesario iniciar un proceso judicial en aras de que cancele estas sumas de dinero que a la fecha asciende a \$14.429.880 que por concepto de los honorarios y gastos procesales. Hace énfasis que ella a título personal no fue la que presento la demanda y género el remate del apto 501 como algunos residentes mal intencionados afirman, que ella le quito el apto al señor **VASQUEZ**, el apartamento fue rematado por el Juzgado 50 civil del circuito dentro del proceso divisorio adelantado por la señora **BLANCA LILIA CRUZ DE VASQUEZ** esposa del señor **VASQUEZ**– la administradora lee parte de este punto sobre lo que el juzgado le presento.

Una vez escuchada a la administradora sobre el caso del apto 501 de esta copropiedad, el presidente de la asamblea somete a votación esta petición. “La asamblea general con fundamento en el artículo 21.6 de la ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 20 del Reglamento de la propiedad horizontal del edificio orquídea PH, por unanimidad aprueban que:

1-Que el propietario o tenedor del apto. 501 a la fecha adeudan a la copropiedad EDIFICIO ORQUÍDEA PH, NIT 830.061.023-1 la suma de catorce millones cuatrocientos veintinueve mil ochocientos ochenta pesos (\$14.429.880) por concepto de honorarios pagados a los abogados que han representado el Edificio Orquídea PH, en los procesos judiciales y/ o administrativos que hasta fecha se han adelantado por el incumplimiento en el pago de las expensas, y por las diferentes acciones iniciadas por el señor Vásquez.

2-Que esta suma de catorce millones cuatrocientos veintinueve mil ochocientos ochenta pesos (\$14.429.880) debe ser cancelada por el propietario y /o tenedor del Apto.501 en un plazo máximo de tres (3) meses, es decir a más tardar el 27 de Julio de 2019 mediante consignación en la cuenta de ahorros N° 001900200740 del Banco Davivienda a nombre del Edificio Orquídea PH.

3-La asamblea general faculta expresamente al Representante Legal del Edificio Orquídea P.H. para que en caso de no dar cumplimiento a esta obligación dentro del plazo fijado -27 de Julio de 2019- inicie el proceso ejecutivo para buscar el pago de esta obligación”.

11-Elección de Administrador y consejo de Administración.

Pide la palabra la secretaria de la asamblea propietaria del apto 304 **PATRICIA NARANJO**, manifestando que solo se recibió la hoja de vida de la señora **ELIZABETH RINCON**, a la que se le solicita, pero la señora **PATRICIA NARANJO**, manifiesta que la señora llamo para solicitar se le corriera la cita debido a que estaba en otra asamblea. La administradora **ANA MARIA CONTRERAS**. manifiesta que se le dé la espera , ya que la señora llamo, el presidente de la asamblea pregunta a los asambleístas si están de acuerdo y por unanimidad aprueban se espera a la señora **ELIZABETH RINCON**, la administradora sugiere se siga con el orden del día para avanzar, pide la palabra la señor **NATALIA BARRIOS** arrendataria del apto 101 para que se le permita aclarar el incidente con el Vigilante señor **MIGUEL ALDANA** ex trabajador de la empresa de vigilancia, dice que ella hizo una reunión con 13 personas para tratar el asunto de la vigilancia por que en asamblea del año pasado se dijo que le iba a sostener el sueldo y los descansos a **MIGUEL ALDANA Y DAVID MORENO**, pero que no fue así, que la administradora paso un informe que decía que a esa reunión solo asistieron 5 residentes , que no es verdad que ella tiene cartas firmadas por 13 residentes, que para el que esté interesado le entrega copias, interviene el señor **ANDRES MOLINA** y dice que EL personalmente hablo con **ALDANA** pidiéndolo que le pasara una carta expresando los motivos por los cuales no estaba de acuerdo con el contrato de trabajo, a la fecha nunca llego la carta, pide la palabra la Dra. **ELIZABETH MURILLO** apto 602 y dice que a su parecer **NATALIA BARRIOS** no tenía por qué estar interviniendo en la contratación del señor **ALDANA** que EL debería haber hablado con la empresa de vigilancia y no haber formado tal problema ,nuevamente interviene **NATALIA BARRIOS** y dice que ella tomo la vocería por los 13 propietarios que estuvieron en la reunión después de exponer sus argumentos dice que **ALDANA** le dijo que el señor **ANDRES MOLINA** propietario del apto 203 lo iba a demandar por haberle abierto la correspondencia y habérsela entregado a ella también para que la leyera, pide la palabra la señora **PATRICIA NARANJO** propietaria del apto.304 quien manifiesta que eso es un delito grave apoderarse de la correspondencia de los propietarios que ella en su poder si había demandado, interviene el señor **ANDRES MOLINA** propietario del apto 203 y hace un breve resumen de lo sucedido, dice el señor **ALDANA** abrió mi correspondencia ,luego la entrego a la señora **NATALIA**, me entere porque ella me envió por WhatsApp la foto del contenido de lo contrario no me había enterado. Lo que si es cierto y lo digo claramente si me molesto mucho y le envié un oficio a la administradora para que procediera a investigar y se me respetara el derecho a mi intimidad. Pero en ningún momento voy a demandar, interrumpe **NATALIA BARRIOS**, arrendataria del apto 105 y dice que, sí, que ella sabe de buenas fuentes que le habían dicho eso a **ALDANA**, responde el señor **ANDRES MOLINA** y dice por mi parte nunca ha habido tal manifestación y no lo hare. Interviene nuevamente **NATALIA BARRIOS** y dice que la administradora se encargó de crearle una mala imagen que ella sabe eso, pide la palabra la señora **ANA MARIA**, administradora y le pregunta a **NATALIA BARRIOS**, que por que se sienta tan a ludida, que por el contrario ella no tiene más que agradecimientos por el apoyo que tuvo cuando fue consejera, y le tiene un gran afecto, nuevamente interviene **NATALIA BARRIOS** y le pregunta a los asambleístas que si ellos tienen conocimiento como está el contrato y cuanto se le está pagando. Pide la palabra la administradora **ANA MARIA CONTRERAS**, responde que se le hace extraño que nuevamente traiga a colación ese tema si ya en tres asambleas se ha hecho aclaración sobre su contrato. Mi contrato es por prestación servicios y claramente entre una de las clausulas cualquiera de las dos partes la puede dar por terminado, dice que no entiende por qué hablan de una demanda laboral si el contrato es claro. Interviene la señora **MARIA OFELIA OSSA** , y pide que se le aclare sobre la problemática que no entiende nada sobre la intervención de **NATALIA BARRIOS**, entendida

era sobre empresa vigilancia de 2017, Interviene el señor ANDRES MOLINA ,presidente de la asamblea y dice que en dic de 2017 la empresa actual que presta el servicio de portería paso una propuesta económica con presupuesto del 2017 para dar inicio el 1° de Enero de 2018 pero se contrató hasta abril de 2018 y la administradora no tuvo presente el incremento para el 2018 establecido por ley ,esto vario la propuesta económica del contrato, por lo que la empresa no podía ya mantener los sueldos que la vigilancia de ese entonces les tenia a los vigilantes y los descansos, la empresa en reunión con el consejo manifestó que había sido un error por parte de ellos no contemplar el alza del salario minino para el año 2018, que no tendrían problema y ellos recogerían el puesto, por ese motivo, presenta renuncia uno de los vigilantes de la época señor Aldana, y a pesar que se llegó a un acuerdo con él por parte de la empresa y el firma el contrato, pero éste se retracta manifestando inconformidad , a lo que yo le solicite pasara por escrito ,pero ha fecha no se recibió la carta por escrito que fue la solicitud que se le hizo , Interviene la administradora y dice que en realidad fue un error par parte de ella no haber contemplado el alza de la propuesta de los porteros para haberla llevado ante la asamblea y todo por pensar en no afectar el bolsillo de los propietarios y pide la disculpen

Se hace presente la postulante al cargo de AMINISTRADORA señora **ELIZABETH RINCON11**. expone su hoja de vida es administradora de empresas y es periodista hace 10m años tiene labor de administradora de edificios, y diceque ya solo tendría ya tres edificios porque acabo de entregar uno (1) tendría más tiempo, interviene la señora **PATRICIA NARANJO** y le manifiesta que ella confirmo lo las referencias laborales y lo que obtuvo era que ELIZABETH no le gustaba contestar el teléfono , que era de muy mal genio que en ocasiones era grosera, pero con las cuentas era muy transparente que no había queja de eso, responde la señora **ELIZABETH** ,dice que ella es muy sincera la verdad les cae mal ,que ella maneja los imprevistos como la rotura de un tubo por teléfono que el celador llame con los proveedores con quien trabaja, que no sirve la presencia de ella en el edificio, porque no sabe arreglar tubos, mejor, el presidente de la asamblea le pregunta que disponibilidad de horario tiene, la señora **ELIZABETH** dice que solo podría los martes unas horas en la mañana y el miércoles en la tarde, que los sábados los dedica a su hijo también sugiere que independientemente que ella quede es mejor no hablar de horarios porque es un contrato de servicios , al exigir horarios esto se convierte en un contrato laboral y se puede presentar para futuras demandas, la señora **PATRICIA NARANJO** y el señor **ANDRES MOLINA** le preguntan cuál es la aspiración salarial, responde que ella se va por presupuesto y tiene su contador y si queremos el que ya está ,,esto solo trabajaría como VISITA , vendría pero sábados no y los fin semana no y entre semana viene en la mañana y en la tarde y solo dos días dice que tiene su contador que cobra \$250.000 y ella \$700.000 mínimo,

El presidente de la asamblea pide al asambleísta que para que no se mal interprete intereses particulares se le pida a la señora **ELIZABETH RINCON Y ANA MARIA CONTRERAS** se retiren de la asamblea para que ellos puedan deliberar tranquilamente a lo que los asambleístas por unanimidad están de acuerdo

Se debatió en la asamblea la hoja de vida de la señora **ELIZABETH RINCON** y lo que se concreto es la falencia de tiempo y atención que presento en las referencias, además al expresarse ante la asamblea la Sra. Elizabeth dejo claro que no atiende en los fines de semana solamente dos días a la semana. En cuanto a la Sra. Ana María la asamblea concluyó que no era inconveniente el tiempo que estaba con nosotros 9 años puesto que el contrato de prestación de servicios no tiene conflictos con este tema además, la Abogada Sra. Elizabeth Murillo del 602 confirmo esto, en cuanto a que podría demandarnos ya lo hubiera hecho durante el tiempo que esta con el Edificio, La Sra. Natalia leyó un artículo donde se aclara que la asamblea tiene poder de nombrar o no a la Administrador.

Una vez deliberado la elección del administrador la asamblea procede a realizar la votación por los dos candidatos:

Con la siguiente Votación.

Por la Sra. Elizabeth Rincón cuatro (4) votos

Por la Sra. Ana María Contreras once (11) votos. Es reelegida como Representante Legal del Edificio Orquídea P.H. para el periodo año 2019 al 2020

Se procede hacer el llamado a las dos postulantes, quien hacen presencia, la secretaria de la asamblea les da a conocer la votación, El presidente de la asamblea le agradece a la señora ELIZABETH RINCON por haber asistido, se dirige a la señora ANA MARIA CONTRERAS y le pregunta que si acepta la reelección?

La señora ANA MARIA CONTRERAS, se dirige ante la asamblea, agradece nuevamente el voto de confianza y le responde que si es la decisión de ellos que siga representando el Edificio con gusto lo hace y seguirá trabajando por el bien del Edificio.

Elección del Consejo se postula el Señor **ANDRÉS MOLINA** apto 203 y la asamblea pide que quede como presidente de Consejo, se postula la señora **PATRICIA NARANJO** apto 304, señor **FERNANDO ZULUAGA** apto 401 **NATALIA BARRIOS** apto 101 y la Dra. **ELIZABETH MURILLO** apto 602

12-Presentacion y aprobación del presupuesto para el año 2019

La Administradora dice que ya tuvieron la oportunidad de analizar el presupuesto entregado con 12 días de anticipación y que por otro lado como no hay cuota extraordinaria ese el presupuesto a ejecutar y no hay posibles cambios puesto que está ajustado de acuerdo al índice del alza del salario mínimo legal.

El presidente somete aprobación el presupuesto para ser ejecutado para el año 2019 que regirá a partir de 1° de enero de 2019 quedando así las cuotas de admón. por apto:

101	204.400
102	204.400
103	204.400
104	204.400
105	204.400
106	204.400
201	265.000
202	210.900
203	253.800
204	204.400
301	265.000
302	210.900
303	239.400
304	204.400
401	265.000
402	210.900
403	253.800
404	204.400

501	265.000
502	210.900
503	253.800
504	204.400
601	184.000
602	184.000
603	184.000
604	184.000

El presidente de asamblea nuevamente somete a probación el presupuesto para el año 2019 por unanimidad es aprobado

13-Proposiciones y Varios

El presidente de la asamblea hace saber al asambleísta que como consejero junto con los demás consejeros fueron citados por la administradora con el ánimo de dar a conocer que el Edificio había sido visitado por la Alcaldía para inspeccionar el estado de seguridad del Edificio encontrando como falencia que no se contaba con el pasamanos mano izquierda bajando del sexto piso y mano derecha subiendo hacia el sexto piso por lo que requirió se implemente ese pasamanos, que Él es arquitecto ,ya estuvo realizando el diagnóstico y los más aconsejable y por presupuesto es que sean en madera y se pintarían de blanco, dice que es complicado la instalación debido a que en cada piso están los contadores de agua, da una pequeña explicación como se instalarían los pasamanos y sus costos.

La señora Ana Maria expuso que debe implementar en el edificio plan de emergencia y de evacuación es obligatorio que en este momento se carece de avisos, que ella sugiere que sean luminosos indicando salida o evacuación en todos los escalones cinta anti deslizante. Pasamanos adicional a todas las escaleras que serían en madera para conservar la estética de las escaleras y otros elementos como la camilla, botiquín recarga extintores, nuevamente el señor Andrés Molina informo todo lo de precios, colores y donde irían y sus costos.

Sra. Ana Maria leyó las cotizaciones y sus valores de las empresas que hicieron llegar la cotización, pide la palabra el señor **CARLOS CAMACHO** Apto 402, opina que sea en acero inoxidable el trae cotización hasta el 10 de mayo para poder proceder, el presidente de la asamblea recalca que debe ser muy pronto, puesto que en junio ya vienen a visitar para ver cómo vamos así poder cumplir y no caer en multas.

Pide la palabra el propietario del Apto 601 le pide al presidente porque no pasa la cotización para la obra porque él es conoedor, es de confianza y arquitecto, responde el señor Andrés Molina que por transparencia y no generar comentarios que él está muy contento viviendo en el Edificio que todo le queda a la mano y se le facilita el desplazamiento al trabajo que con gusto ofrece hacer la interventoría y sin ningún costo mas no ejecución por tranquilidad.

Pide la palabra la señora Sra. Ana Maria nuevamente recuerda a los asambleístas sobre la implementación del Plan de Emergencias y evacuación dice que la persona debe estar certificada por el Ministerio de Trabajo, procede leer la propuesta de la Sra **AURA ELENA GONZALEZ** licencia profesional N°332. ,más que cumplir con un requisito es muy importante contar con un comité de emergencias y

evacuación ya que para nadie es desconocido están presentando muchos sacudones de tierra y a la fecha el Edificio no tiene por lo menos cual es el punto de encuentro. Pide a los asambleísta si alguien colabora con otras cotizaciones las hagan llegar, aunque recalca que como siempre buscando el bienestar del Edificio esa fue una de las más económicas cuyo valores \$750.000 . porque encontró otras que pasaban de \$ 2.000.000, se solicita apoyo a la asamblea para que alleguen si las hay más económicas, a esta solicitud no hay manifestaciones por lo que se deja abierta estas cotizaciones hasta el 10 de mayo limite

Sra Ana Maria dice que sea la oportunidad para tocar el tema de la lavada de la fachadas dice que para despejar las preguntas de algunos residentes donde han manifestado que en 8 años no se ha hecho nada para lavar la fachada, le he dado prioridad a otros arreglos y mejoras que han requerido ser atendidas de forma prioritaria, sin embargo no he dejado de lado este proyecto por lo que me permito leer algunas de la cotizaciones para el lavado de las fachadas ,expuso las cotizaciones con tres empresas y costos los cuales oscilan entre los \$13.500.000 y \$8.000.000,pero en este momento es prioritario la instalación de las barandas y la implementación del Plan de Emergencias y las compra de todos los elementos que con él con llevan a lo que los asambleístas están de acuerdo.

Pide la palabra el señor **CARLOS CAMACHO** Apto 402 dice que está preocupado porque se está desprendiendo la fachada en sexto piso del edificio que esta enseguida de Orquídea que se desprendieron como nueve ladrillos y que estamos en riesgo, expone que antes lavar la fachada se mire bien como está la estructura del Edificio , interviene el señor Andrés Molina y dice que con respecto a ese tema El pudo tener informe sobre lo que había pasado, dice que el señor del Sexto piso de ese Edificio hizo unas modificaciones al apto. que afecto la estructura del Edificio, Don Andrés solicito licencia de construcción de edificio del lado y se pudo evidenciar que no se puede modificar los pisos sextos y afecto la fachada porque apoyo la estructura de una cubierta nueva afectando la estructura inicial del edificio, por lo que la obra está parada, si ustedes observan hay cintas por las entradas para evitar accidentes, hasta tanto no haya un aval.

El Señor **CARLOS CAMACHO** apto 402, reitera que es por el deterioro el señor Andrés Molina dice que es de uso exclusivo, que se debe hacer el arreglo pero si son tejas, todos respondemos pero si el piso y techo quedan abajo o superior el dueño del apto debe revisar para evitar daños mayores.

Pide la palabra la señora ANA MARIA CONTRERAS administradora y dice que aprovecha la oportunidad para aclarar sobre el mantenimiento de los sextos piso, que con el estudio que se hizo con los planos y actas de inicio de la construcción del Edificio, se evidencio claramente que son ellos los que deben mantener en buenas condiciones las terrazas y las estructuras de los mismos.

Pide la palabra el señor **ALVARO GUERRERO** Apto 502 y dice que el apto 501 está muy deteriorado que se venlas varillas y que cuando llueve el agua pasa por el ladrillo por que el emboquillado ya se le fue pregunta a la Administradora que clase de químicos se usarían para desmanchar los desmanchar los ladrillos, responde la administradora que como lo leyó Zika. Nuevamente el señor ALVARO GUERRERO interviene preguntando que quien es el dueño del apto 602? Por qué lo están perjudicando y el acabo de realizar una series de arreglos al apto. Y que se le van a dañar porque del apto 602 se filtra el agua y

rueda hacia el apto porque le hicieron mal los desagües y no sabe si son los originales del Edificio que las bajantes quedaron mal hechas dice que en cuatro (4 ocasiones se le ha inundado el pato, pregunta que quien le va a responder por los daños que no está pidiendo que le paguen ahorita los daños que ha tenido que hacer, que pide que por favor le den solución a eso, porque ha hablado con el señor AUGUSTO MURILLO y él le responde que no tiene plata para realizar esos arreglos. La administradora le responde que allí se encuentra la propietaria Dra. Elizabeth Murillo, quien le pregunta al señor ALVARO GUERRERO que daños le ha ocasionado, quien le responde que lo único que pide es que le arreglen el problema de las bajantes. La Dra. Elizabeth Murillo se compromete a revisar que es lo que está pasando para tomar las acciones necesarias.

El señor Andrés Molina informa que en noviembre encontró que el apto tiene 23 años con gotera y que al hacer la intervención al construir edificio colocaron una puntilla en la mitad del tubo, no paso antes por el paso de tiempo agrando las cosas, hacer saber que por un asunto personal que iba a tramitar en las escrituras se pudo evidenciar que el apto es de corpavi que en el año 84 hay una escritura pública y que al ampliar la hipoteca quedo abierta nunca cancelaron la primera que le toco ir y buscar las antiguas oficinas de corpavi para que desenglobaran el apto, la administradora se compromete a sacar un nuevo certificado para verificar que ya está el desenglobe de esta hipoteca, dice que por seguridad los propietarios deben de sacar el certificado actual

Pide la palabra el señor **CARLOS CAMACHO** y dice que el bicicletero lo está perjudicando para entrar y guardar camioneta sugiere no se cuelguen sino con tipo malla le pide a la administradora buscar otro sitio para evitar ese problema, el señor ANDRES MOLINA dice que el gobierno dice que prima el uso de la bicicleta que si Codensa nos diera espacio ahí seria lo ideal, La administradora hace énfasis que recuerden que la Alcaldía esta promocionando el uso de la bicicleta. Dice que ella está contemplando buscarle otro sitio. Interviene el señor ANDRES MOLINA y dice que se compromete a asesorar a la administradora para la reubicación del bicicletero.

Pide la palabra la señora Administradora diciendo que la lavada de la fachada se haga tan pronto se tenga la recuperación de la cartera del apto 501, pero que tengan en cuenta que no es pronto.

Sra ANA MARIA CONTERAS informa que el edificio cuenta con un dinero en CDT de \$ 7.500.000 correspondiente a la cuenta de imprevistos, ya que durante 35 años que lleva el Edificio nunca han tenido esa reserva y por ley se debe tener que en la cuenta de ahorros hay disponibles \$6.000.000, que ese dinero lo utilizara para la implantación del plan de emergencias, la compra de la señalizaciones, y la instalación de las barandas, que esto lo hace con el propósito de no pedir cuota extraordinaria la señora Natalia Barrios pregunta si con los 7 millones de imprevistos aclara la administradora que saco 4 millones de imprevistos ahora en el mes de Abril 2019 hay un total de 7.500.000 que lo que recupero de cartera queda 6 millones para utilizar para lo proyectos que se han venido exponiendo,

La administradora hace un breve resumen sobre la gestión de Codensa, dice que logro conseguir los planos del edificio, actas y escrituras que tuvieron que ver con las modificaciones del Edificio, que una vez se tenga respuesta por parte de Codensa se deberá dar poder al abogado para seguir el debido proceso, aconseja no abandonar este caso pues son ganancias en un futuro para el Edificio.

Habla sobre el caso del Apto 403 pide a la asamblea que es importante que se requiera al propietario del apto 403 , con fundamento con el Reglamento de la propiedad y manual de convivencia, para que se le de un plazo determinado para pedirle a los arrendatarios deban entregarle el apto, porque es una problemática , desde el año 2017 , que a pesar que se le ha llamado la atención por escrito , citado a la administración y con un requerimiento ante la inspección de policía de Engativá siguen haciendo caso omiso, se tiene registros en la minuta de la vigilancia de los actos bochornosos que generan y videos, que lo más preocupantes es que la señora PATRICIA ARAQUE cuando llega en estado de embriaguez en taxi no paga y los taxistas cogen a patadas la puerta de la recepción poniendo entre dicho la seguridad de los vigilantes y de la misma comunidad y videos, una vez escuchada la versión de la administradora .interviene la señora NATALIA BARRIOS Y SEÑORA MARINA LLANOS y dice que si es cierto , la administradora nuevamente pide sea requerido el propietario del apto 403 y se le dé un plazo de tres (3) meses para que le pida a los arrendatarios la entrega del inmueble, la asamblea requiere al sr dueño Héctor Mendoza , quien manifiesta que no hay necesidad de ese plazo que no se dilate más ese problema , manifiesta a la administradora y a la asamblea que él está muy delicado de salud ,pide que la administradora le colabore El asume los costos que eso genere. Le pregunta a la administradora ¿que si es verdad que El tiene que pagarles 3 meses de arriendo? La administradora le dice que no; que El tiene motivos válidos para actuar, el sr Héctor Mendoza autoriza a Sra. Ana Maria Contreras darle poder para que se inicie el proceso judicial, el martes se pone de acuerdo Sra. Ana Maria para hacer el oficio para hacer el proceso.

El señor **ANDRES MOLINA**. dice a la asamblea que les compro el TDT a los vigilantes que le daba desesperación ver como tenían la señal de la televisión

La administradora pide a la asamblea la importancia se conforme el comité de la Brigada de Emergencias

Se postulan los mismos miembros del consejo:

ANDRES MOLINA

PATRICIA NARANJO

ELIZABETH MURILLO

NATALIA BARRIOS

14 Llamado a Lista

La Administradora informa a la asamblea que, si las personas que asistieron después del llamado a lista para la verificación quorum se eximen o no de la sanción por inasistencia, son los Aptos. 101 – 401 – 402 y 403, puesto que hicieron presencia después de haberse verificado el quorum para deliberar en la Asamblea, el presidente de la asamblea somete a votación y queda por unanimidad aprobada que no se les sancione.

Una vez agotados los temas del día el presidente de la asamblea procede hacer el llamado de lista

Apto 102 Juan Rodríguez—Presente

Apto 103 Alcibiades García- Poder

Apto.104 Armando Garzón- Poder

Apto 105 Alonso Ortiz -Poder

Apto 106 Agencia de Aduanas Global Customs- Presente

- Apto 201 Alexander Ayala- Poder
- Apto 203 Gabriel Andrés Molina- Presente
- Apto 204 Maria Ofelia Ossa- Presente
- Apto 301 Patricia Rodríguez- Poder
- Apto 302 Fanny Hurtado – Poder
- Apto 303 Marina Llanos- Presente
- Apto 304 Patricia Naranjo - Presente
- Apto 404 Javier Rodríguez- Poder
- Apto 502 Fanny Guerrero- Poder
- Apto 504 Luz Marina Martínez- poder
- Apto 601 José Moncada-r Poder
- Apto 602 Amparo Murillo- Presente
- Apto 603 Clara Bedoya-r Poder
- Apto 604 Clara Bedoya- Poder

Los propietarios ausentes se harán acreedores a una sanción por inasistencia.
15-siendo las 5:25 pm se da por terminada la asamblea ordinaria de propietarios

Para constancia y validez firman los presentes



GABRIEL ANDRES MOLINA
Presidente Asamblea



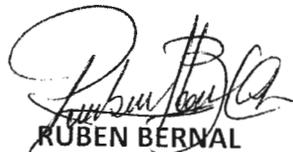
MARTHA PATRICIA NARANJO
Secretaria de Asamblea

COMITÉ VERICADOR DE ACTA



ALEIDA OVIEDO

Apto 106



RUBEN BERNAL

Apto 603

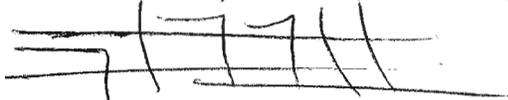
ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION N°039 2019

Siendo las 11:00 am del día 17 de mayo de 2019 re reunieron en las instalaciones del EDIFICIO ORQUIDEA P.H. los miembros del consejo de administración convocados por la administradora señora ANA MARIA CONTRERAS para tratar el tema del nombramiento como Representante Legal con el siguiente orden del día:

- 1- Verificación de quorum
- 2- Ratificación del cargo de la Administradora
- 3- Cierre del Acta

Desarrollo del orden del día

- 1- Asistieron a la convocatoria de la administradora; la señora **MARTHA PATRICIA NARANJO, NATALIA BARRIOS Y ELIZABETH MURILLO** y los señores **GABRIEL ANDRES MOLINA Y FERNANDO ZULUAGA**, verificado el quorum suficiente para tomar decisiones.
- 2- La administradora se dirige a los miembros del consejo para solicitarles que se ratifique el cargo como Representante Legal (Administradora) por el periodo abril 27 de 2019 al 27 de abril de 2020 para ser radicada junto con el acta de la asamblea general de propietarios realizada el 27 de abril de 2019 para dar cumplimiento a la ley 675 de 2001 art.47, el consejo en pleno decide ratificar el cargo Representante Legal (administradora) por el periodo abril 27 de 2019 al 27 de abril de 2020 a la señor ANA MARIA CONTRERAS RODRIGUEZ, quien fue nombra en asamblea ordinaria de propietarios el día 27 de abril del 2019 al 27 de abril de 2020 como consta en acta de asamblea N° 01-2019
- 3- Agostados los temas del día se da por terminada la reunión del consejo siendo las 12:45 p.m
- 4- Para validez y constancia firma los presentes



GABRIEL ANDRES MOLINA
Presidente de Consejo



MARTHA PATRICIA NARANJO
Tesorera y Secretaria



ELIZABETH MURILLO
Suplente



FERNANDO ZULUAGA
Fiscal



NATALIA BARRIOS
Suplente

EDIFICIO ORQUIDEA P.H

NIT 830-061-023-1

CONTROL ASISTENCIA ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS ABRIL 27 DE 2019

APTC	NOMBRE	Propietario	Poder	oheficient	ERMA
101	Natalia Ivonne Barrios	X	X	3.76%	<i>[Signature]</i>
102	Juan Rodriguez	X		3.76%	<i>[Signature]</i>
103	Alejandro Barros Garcia		X	3.76%	<i>[Signature]</i>
104	ARMANDO GARCIA Hº Ophelia Arsa		X	3.76%	<i>[Signature]</i>
105	Emilio Cortez		X	3.74%	<i>[Signature]</i>
106	Alejandro Ouedjil	X		3.74%	<i>[Signature]</i>
201	Dionisio Perdomo		X	4.89%	<i>[Signature]</i>
202				3-90%	
203	ABRIL ANDRÉS MORAÑA	X		4.72%	<i>[Signature]</i>
204	Hugo Ochoa	X		3.76%	<i>[Signature]</i>
301	Camilo Parano		X	4.89%	<i>[Signature]</i>
302	Fanny Hurtado Herend		X	3.90%	<i>[Signature]</i>
303	Martina Llanos LL	X		4.72%	<i>[Signature]</i>
304	Patricia Parano	X		3.76%	<i>[Signature]</i>
401	FERNANDO ZULUAGA FONNEGRA	X		4.89%	<i>[Signature]</i>
402	Carlos Carracho C	X		3.90%	<i>[Signature]</i>
403				4.72%	<i>[Signature]</i>
404	Juan Rodriguez	X	X	3.76%	<i>[Signature]</i>
501				4.89%	
502	Alvaro W.D.		X	3.90%	<i>[Signature]</i>
503				4.72%	
504	Alvaro W.D.		X	3.76%	<i>[Signature]</i>
601	Miguel Alarcón		X	2.10%	<i>[Signature]</i>
602	Miguel Alarcón	X		2.10%	<i>[Signature]</i>
603	Ruben Eli Prual Martin	X	X	2.10%	<i>[Signature]</i>
604				2.10%	

100%

coincidentemente siendo las 2.26pm 65.02%
 propietarios a
 poderes 8

Alcaldía Local de Engativa

R No. 2019-601-010937-2

2019-05-20 16:09 - Folios: 1 Anexos: 41

Destino: Area de Gestion Policiva

Rem/D: EDIFICIO ORQUIDEA



Bogotá, mayo 20 de 2020

Señores

ALCALDIA DE ENGATIVA

Ciudad

Cordialmente adjuntamos acta de asamblea Ordinaria general de propietarios realizada el día 27 de abril 2019 en donde fue nombrada la señora **ANA MARIA CONTRERAS RODRIGUEZ**, identificada con C.C. 41 675.230 de Bogotá, como Representante Legal del Edificio Orquídea P.H. NIT 830.061.023-1 por el periodo abril 27 del 2019 al 27 de abril de 2020

Lo anterior para la respectiva certificación de la representación Legal

Se anexa los siguientes documentos:

- 1- Acta de Asamblea abril 27de 2019
- 2- Fotocopia Asistencia de asamblea abril 27 2019
- 3- Fotocopia 12 poderes
- 4- Fotocopia Reglamento de asamblea
- 5 Fotocopia informe de gestión año 2018 de la Administrado
- 6- Fotocopia Carta de aceptación del cargo Representante Legal
- 7- Fotocopia Cedula de la representante Legal.

Atentamente,

ANA MARIA CONTRERAS

CC 41.675.230 de Bogotá