

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

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

Ref.- INCIDENTE DE NULIDAD

Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02

Demandante: CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ.

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

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía 46.678.046, con fundamento en el artículo 1742 del Código Civil, respetuosamente me permito presentar **INCIDENTE DE NULIDAD** dentro del proceso de la referencia, con fundamento a que se han presentado nuevos hechos con posterioridad a la confirmación de la decisión judicial adoptada por el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL**, a efectos que se decrete la nulidad absoluta deprecada.

I. HECHOS

1.El 29 de junio de 2022 en audiencia pública dentro del proceso de la referencia la apoderada de la parte demandada LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA identificada con la cédula de ciudadanía No. 39691984 y T.P. 94335 faltando a la verdad señaló que la demandante no puede impugnar las decisiones de la asamblea, simplemente porque su caso particular que se estaba presentando exclusivamente entre los propietarios del apartamento 102 interior 2 y apartamento 1204 interior 3 de la señora VIRNA FERRO, refiriéndose textualmente que el asunto de los problemas de las humedades entre estos dos (2) predios ya mencionados, que esto no incidía en nada en las deliberaciones y los puntos desarrollados y aprobados en la Asamblea del 2020, tal cual como se indicó en la contestación de la demanda (Numeral 3).

Configurándose el delito de fraude procesal al inducir en error al TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL, debido a que en la decisión judicial adoptada por su despacho el 28 de septiembre de 2022 se suscribió y señaló que: “evidenciándose que a la señora MARCELA ARDILA se le concedió todo el tiempo del aprobado y quien ahora no puede pretender que por su caso particular se venga abajo todo el trabajo que realizó la asamblea (...)” “ya que el tema central que ella consideraba importante es muy ajeno para la aprobación del presupuesto, los estados financieros, de los nombramientos que se debían hacer (...)”, lo que efectivamente si influyó en la toma de las decisiones de la asamblea general de copropietarios del 2020 y en la decisión judicial adoptada por el Adquem en la que por motivos muy contradictorios decidió no declarar la nulidad reclamada con la presentación de la demanda.

Señaló la apoderada de la parte demandante:

3.LA DEMANDANTE NO PUEDE IMPUGNAR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA SIMPLEMENTE POR SU CASO EN PARTICULAR:

Como lo puede comprobar el Despacho a través del video que contiene el desarrollo de toda la Asamblea, la demandante fue escuchada, su derecho de petición fue leído y dado a conocer a todos los asambleístas dentro del punto de PROPOSICIONES Y VARIOS quienes a través del voto le concedieron el tiempo que estimaron podía realizar su intervención, evidenciándose que a la señora MARCELA ARDILA se le concedió más tiempo del aprobado y quien ahora no puede pretender que por su caso en particular se venga abajo todo el trabajo que realizó la Asamblea de manera ordenada y cumpliendo la ley porque lo que ella esperaba oír no fue de su agrado ya que como lo expuso la Presidente de la Asamblea y la señora administradora del Conjunto el asunto de las humedades causadas a los bienes de la señora VIRNA FERRO fue puesto en conocimiento por ella ante la Alcaldía Local de Usaquén desde ya hace varios años y este proceso deberá seguirse surtiendo ante esa autoridad administrativa, cosa que se escapa de la órbita de competencia de la Asamblea del 20 de Septiembre de 2020.

El asunto de los problemas surgidos por las humedades entre las personas ya mencionadas no incidía para nada en las deliberaciones y los puntos desarrollados y aprobados en la Asamblea que se pretende hoy impugnar, como tampoco pueden ser motivo para que a través de este proceso se dejen sin efecto legal las decisiones que válidamente fueron planteadas, votadas y decididas en la Asamblea Virtual de Copropietarios del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa – P. H. llevada a cabo el día 20 de Septiembre de 2020.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

A LA PRIMERA: Mi poderdante manifiesta con todo respeto **QUE SE OPONE A ESTA PETICION POR CARECER DE FUNDAMENTO LEGAL** por cuanto de ninguna manera se vulnera derecho alguno a la señora MARCELA ARDILA demandante, ya que el tema central que ella consideraba importante es muy ajeno para la aprobación del presupuesto, de los estados financieros, de los nombramientos que se debían hacer y de los demás asuntos de la órbita de la Asamblea de Copropietarios del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, lo cual ya se encuentra ejecutado conforme a la voluntad mayoritaria de los asambleístas y que para nada le afecta a la actora.

Igualmente faltó a la verdad la apoderada del Conjunto demandado al señalar en la audiencia pública del 29 de junio de 2021 realizada en el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá D.C., que además se debían negar todas las pretensiones de la demanda entre las que estaba se decretara la nulidad de las decisiones de la asamblea 2020 porque el proceso particular que cursaba en la INSPECCION PRIMERO D DE POLICIA DE LA LOCALIDAD DE USAQUEN se resolvería la próxima semana (al 29 de junio de 2021) y que con ello se demostraría que eso era un asunto particular entre los propietarios ya mencionados.

Afirmaciones faltas a la verdad que indujeron en error al Honorable magistrado JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL al adoptar una decisión en segunda instancia indicando que se trataba de un caso particular.

2. El 2 de noviembre de 2022 Mediante estado electrónico número 42 se notificó dentro del proceso radicado número 110013103 **036 2020 00360** la decisión judicial adoptada por parte el Magistrado JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL, donde confirmó la decisión proferida por el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

En esta decisión de segunda instancia proferida por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL se evidencia la inducción en error en que incurrió la apoderada del extremo demandado LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA identificada con la cedula de ciudadanía No. 39691984 y T.P. 9433 en su calidad de apoderada judicial del Conjunto demandando, al plasmarse en la decisión de alzada que:

“En definitiva, lo que se advierte con la interposición de la presente demanda, es la intención de la actora de exponer argumentos para soportar la defensa de un trámite administrativo al que se le ha vinculado, así se extrae de su libelo, cuando aseguró que la nulidad de la asamblea debe decretarse por habersele impedido exponer, por el tiempo por ella solicitado, las razones “para ejercer el derecho a la defensa, contradicción y buen nombre, debido a

las acusaciones realizadas por la administradora del conjunto y la presidente del consejo de administración (...) en una querrela que interpuso la señora VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por unas goteras y humedades que estaba sufriendo su depósito y parqueadero (...)", eventualidad que en nada tiene que ver con las específicas causas legales que dan lugar a la sanción contra decisiones sociales.

Motivación que no es cierta como se demuestra en el acta de asamblea 2020 que se allegó al proceso de la referencia donde se demostró con total claridad que la participación solicitada por el apartamento 102 interior 2 parqueadero 232 fue limitada por ser sometida a votación con el fin que la asamblea general de copropietarios no conociera de la gravedad de las humedades y filtraciones de agua que presenta toda la placa que comunica el primer piso con el sótano y las omisiones del grupo de administrados del conjunto en este caso.

Decisión de la asamblea que fue manipulada por el grupo de administradores del conjunto al responsabilizarnos (apartamento 102 interior 2 parqueadero 232) de las novedades de filtraciones de agua de los depósitos de los apartamentos 3-1101 y 3-1204 sin ninguna prueba técnica que lo demostrara, como se evidencia en la página 16 folio 058 del acta de asamblea del 2020.

Así mismo al señalarse que:

(...) cabe recordar que en este caso particular no se limitó la intervención de la actora sobre un asunto sometido a votación, sino que se trataba de una participación por ella solicitada sobre un tópico abordado en el punto de proposiciones y varios, como lo es la situación particular de su parqueadero (...) Página 11 decisión de segunda instancia.

3. El día 25 de enero de 2023 se entregó acta de audiencia pública de INSPECCION PRIMERO D DE LA LOCALIDAD DE USAQUEN, en la cual se profiere el fallo dentro del expediente No. 2018513490100392 en donde se impuso MEDIDA CORRECTIVA en contra de PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO REDIENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE NIT 900.316.871-8. UBICADO EN LA CALLE 166 No. 8 D 44 DE BOGOTA D.C. DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 995 DEL 19 DE FEBRERO DE 2008 y exonerando de responsabilidad a los copropietarios del apartamento 102 interior 2 respecto de las humedades y daños ocasionados a la señora VIRNA FERRO, así:

señora Virna que se le ha asignado provisionalmente el parqueadero de minusválidos para que quede libre el suyo y se pueda trabajar en la humedad con el contratista que debe prestar la garantía, afirma Patricia Reyes Duque. Así, mismo, se observa en el Acta de Asamblea del 2018 en el que se indica que se han tramitado los siniestros por humedad presentados en los depósitos 23 y 24, en donde la póliza solo reconoció el valor de dos millones novecientos noventa y un mil cincuenta y siete pesos (\$2.991.057 m/cte), representados en dos millones setecientos dieciocho mil novecientos ochenta pesos (\$2.718:980 m/cte), para el propietario del depósito, 24, y la diferencia para la copropiedad, siendo la aplicación de un deducible de salario mínimo pagado directamente al propietario el día 31 de enero del 2018. Así, mismo, en el literal K, indican humedades, en la medida que se requiera, sin embargo, es importante anotar que en el presente año hubo serios problemas de humedades en los garajes, especialmente parqueaderos. 24, 25, 38, 135 y 185, jardinería número 3 depósitos, 22, 23 y 24, y cubiertas en Torres 2 y 4. Lo anterior indica que, a pesar de haber sido reparado por parte del Conjunto Altos de Tierra Santa, las fisuras y filtraciones de agua tanto en el depósito como en su parqueadero no han sido suficientes para reparar las mismas. En cuanto a las actas de

Ahora bien, con respecto a la filtración de agua con óxido que cae sobre el depósito de la señora Virna y quien indica en su folio número 57 “ *Es preciso indicar que la filtración de agua con óxido que cae sobre mi depósito y parqueadero en forma permanente debido a las fuertes lluvias se ha intensificado, es causada por filtración de aguas, lluvias que caen a través de la placa ubicada en la zona común del conjunto que linda con la cubierta de mi depósito, la cual requiere mantenimiento permanente por parte de la administración a fin de evitar la situación que estoy afrontando, con el consecuente daño de mis bienes. Cotejada las fotografías aportadas por IKONSTRUIR en la audiencia pasada, en la que se observa que no solamente la filtración es al depósito número 23, sino que también existe filtración a otros depósitos las cuales presentan una mancha amarilla, lo que hace presumir que la placa presenta una irregularidad, toda vez que no es el único depósito el cual presenta dicha filtración con óxido.*

se interviene otra área de la cubierta tendiente a solucionar el problema y se perfora el techo del depósito que ya había sido pintado para la entrega, en miras a buscar una solución”. Luego entonces para el despacho le queda claro que la gotera en el depósito se viene presentando desde antes del 2016 y que el techo se perforó en junio del 2017, perforación que se realizó por parte del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa a través de su Administrador. Corresponde ahora al despacho analizar lo concerniente la puesta de la estructura metálica liviana impuesta por los señores Ardilla y Rojas, la que se encuentra anclada a dados de concreto, con bajante recolectora de aguas y que, según el informe técnico 062, visible a folios 81, el anclaje a dados de concreto y el techo del sótano número uno no se evidencia perforaciones por anclaje que traspase la placa. Adicional la estructura cubierta no está encima del depósito 23, sino del depósito colindante al costado sur, por lo que no es posible que la estructura cause afectaciones de este tipo.

En cuanto a la bajante de aguas lluvias que se realizó en el garaje 232, se dejó claro en audiencia que el mismo no fue construido por los señores Ardilla Rojas. El mismo fue construido por el Conjunto Altos de Tierra Santa, representada legalmente por su Administrador, luego entonces, quién debe desviar la tubería instalada es el Conjunto Altos de Tierra Santa, representada por su Administrador. **En este orden de ideas para el despacho le queda claro que el Conjunto Altos de Tierra Santa, representada legalmente por su Administrador, es a quien le corresponde realizar la reparación del daño del depósito número 23 de propiedad de la Sra. Virna Esther Ferro Rodríguez y el Parqueadero 45;** para lo cual deberá hacer las reparaciones de fisuras bajo placa, reparaciones de fisura en el piso, reparaciones de humedades bajo placa, reparación de oxidación, bajó placa, limpieza, reparaciones en el muro, retiro y/o adecuación de la tubería, pintura de muros y áreas intervenidas. Lo anterior garantizando que las áreas de depósito como el parqueadero se encuentren reparadas, limpia, libre de polvo, garantizando la calidad de materiales.

Por lo anteriormente expuesto, este Despacho en uso de sus facultades legales.

ORDENA:

PRIMERO Imponer como medida correctiva de reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia del inmueble o muebles a la persona **jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H** ubicado en la calle 166 No 8 D-44 de esta ciudad representada legalmente por el señor **EFREN DIAZ MARTIN** identificado con la cedula de ciudadanía No 79582215 y/o quien haga sus veces, conforme a la consideración de la parte resolutive de esta providencia

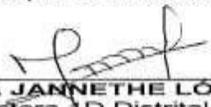
SEGUNDO En tal condición a partir de la ejecutoria de esta decisión la parte querellada deberá adelantar las acciones necesarias y ejecutar las obras de reparación tanto del sótano como del parqueadero de propiedad de la señora Virna Esther Ferro , los cuales deberán repararlos,

TERCERO: Adicionar parágrafo al Artículo Primero el cual quedara así:

***Artículo Primero:** Imponer como medida correctiva de reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia del inmueble o muebles a la persona **jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H** ubicado en la calle 166 No 8 D-44 de esta ciudad representada legalmente por el señor **EFREN DIAZ MARTIN** identificado con la cedula de ciudadanía No 79582215 y/o quien haga sus veces, conforme a la consideración de la parte resolutive de esta providencia*

***Parágrafo Primero.** No declarar perturbador a los señores Clara Marcela Ardilla López identificada con cedula de ciudadanía numero 46.678.046 así mismo al señor Wilson Alberto Rojas Rojas identificado con la cedula de ciudadanía numero 3.167.005 propietarios del apartamento 102 interior dos y parqueadero 232 del inmueble ubicado en la calle 166 No 8 D-44 e igualmente al Señor Felipe Mateus Ramirez identificado con la cedula de ciudadanía número 79.568.552 de Bogotá Portador de la tarjeta profesional de abogado 96906 del Consejo Superior de la Judicatura quien actúa como Representante legal de IKONSTRUIR S.A.S.*

Todos los asistentes solicitan copias de las actas que se han llevado a cabo sobre todo de esta última audiencia solicitud expresada por la señora Clara Ardilla.


MARTHA JANNETHE LÓPEZ GONZÁLEZ
Inspectora D Distrital de Policía (E)

Decisión de la Inspección 1D distrital de policía de Usaquén que demuestra el fraude procesal cometido en el Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360-00-02 por la apoderada de la parte demandada LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA identificada con la cédula de ciudadanía No. 39691984 y T.P. 94335, porque se puede evidenciar que no es un asunto particular, sino que afecta a toda la copropiedad por lo que era necesario mi intervención como se solicitó para que la asamblea general tomara decisiones en el

presupuesto, los estados financieros y los nombramientos que se debían hacer.

4. Permittedose por parte del Honorable magistrado **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS - MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL** a los demandados continuar con el juego de que este es un tema por un caso particular y no se decretara la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la asamblea general de copropietarios 2020, todo con falsedades y fraude procesal.

Todo para ocultar la problemática e inculparnos de las humedades y filtraciones de agua en la placa que comunica el primer piso con el sótano, por lo que nos toco irnos debido a estas acusaciones hechas en las asambleas de copropietarios y en los diferentes procesos como la Querrela interpuesta por una residente en contra del conjunto, donde a los administradores de esta copropiedad no les importa mentir con el fin de salvaguardar sus responsabilidades ya que esta problemática de humedades sucede desde que se recibió el conjunto en el 2010 -2011, malgastando los dineros al realizar contratos que no solucionan la grave situación que tiene el conjunto , sometiéndonos a constantes agresiones por exigirles a estos administradores la diligencia en este tema de humedades y el manejo de los recursos ya que son responsables hasta por la cupa leve según lo dispone la ley (artículo 50 de la ley 675 de 2001), generándonos con estas acusaciones falsas un perjuicio irremediable al no poder gozar de nuestra propiedad privada o venderla ya que con procesos no podemos trasladar un problema al comprador afectando con esto la vivienda digna a tres (3) menores de edad que toco sacarlos de nuestra propiedad ante las constantes agresiones y mentiras de los administradores del Conjunto y de los copropietarios, estos últimos por la desinformación.

5. También se puede probar que se trata de un asunto particular ni personal, sino que es responsabilidad de la PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO REDIENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE NIT 900.316.871-, . con el acta de asamblea del 6 de marzo de 2022 que se allega al presente incidente de nulidad, donde la demandada pretendió aprobar un contrato por la suma de seiscientos cincuenta millones de pesos (\$650.000.000) tal y como se prueba con la página 48 del acta de asamblea ordinaria virtual 2022, para solucionar las humedades y filtraciones en toda la placa del conjunto que comunica el primer piso con el sótano para ocultar las responsabilidades de este grupo de administradores del Conjunto residencial porque desde el año 2010-2011 no realizaron las reclamaciones correspondientes a la constructora CONVINOR.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

pero fue avalado por la asamblea los 14, en esta asamblea 2022, se vuelve a lo que dice el reglamento.

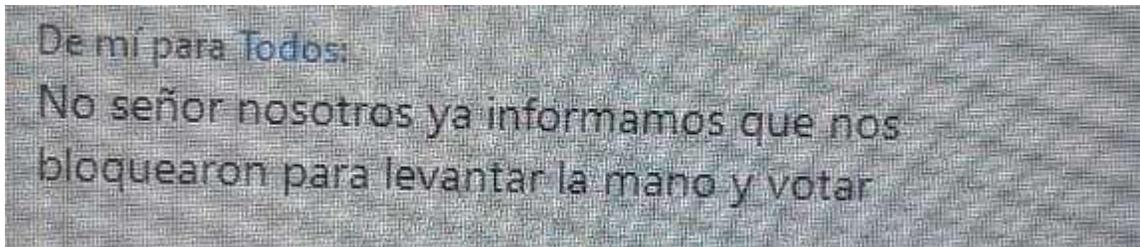
- Es prioridad aprobar el proyecto del arreglo de la plazoleta. Respuesta: Este es un proyecto que se debe materializar, con consultoría, propuestas y llevarlos a una asamblea, ya que el costo de ese arreglo en 2021 se cotizo por \$650.000.000

Por lo que se hace necesario respetado ad quem decretar la nulidad absoluta deprecada respecto de las decisiones adoptadas en la asamblea del 2020, porque esta conducta de vulnerar la ley por parte de los demandados, se repite año tras año, como sucedió en la asamblea 2022 donde sin estar en

el orden del día se aprobó por parte de la asamblea una consultoría para determinar el origen de las humedades y filtraciones vulnerando el artículo 39 de la ley 675 de 2001.

6. Así mismo se indicó por parte del Honorable magistrado JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL que:

(...) Cabe añadir que, tampoco se arrió al expediente prueba alguna que permita inferir que a los propietarios del apartamento 102 del interior 2, se les impidió ejercer su derecho al voto, en los puntos sometidos a ese mecanismo (...)



Sin tener en cuenta que con la presentación de la demanda se aportaron las pruebas que desmienten lo anterior, tal y como se evidencia en el correo electrónico institucional demandaenlinea@deaj.ramajudicial.gov.co Generación de la demanda en línea No. 82634 del viernes 20 de noviembre de 2020 a las 8 : 11 A.M. que anexo al presente, que fue allegado a mi correo marcelitaardila@hotmail.com, donde se evidencian todas las pruebas que echo de menos el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL en la decisión adoptada en segunda instancia en donde se les indicó que no estaban permitiendo votar a los propietarios del apartamento 102 interior 2 porque no aparecía el botón de votar y decía que no habían votaciones activas según pantallazo que se anexo, igualmente tampoco se permitían verificar las votaciones en tiempo real como lo exige la ley, siendo una obligación según el artículo 42 de la ley 675 de 2001 artículo que fue reclamado en la demanda, queja de no poder votar por que no aparecía el botón de votar fue interpuesta por varios copropietarios tal y como se evidencio en las pruebas que se allegaron con la demanda.

Contrariando lo dispuesto en el párrafo del artículo 42 de la ley 675 de 2001 que fue reclamado con la demanda y que establece que las comunicaciones deberá de ocurrir de manera inmediata, simultanea y debe ser claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, lo cual no sucedió sobreviniendo la nulidad de las decisiones adoptadas, por ello la misma norma establece la ineficacia o nulidad de las decisiones adoptadas en el artículo 42 (artículo 44 de la ley 675 de 2001), cuando ello suceda con al menos un propietario, por esto en la demanda y sus pruebas se les informo que ello sucedió no solo con nosotros sino con más copropietarios y se anexaron las pruebas, por lo cual también se debía decretar la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la asamblea virtual de copropietarios 2020.

7. Por lo expuesto y los hechos nuevos que se presentan se desvirtúa lo plasmado en la decisión adoptada el 28 de septiembre de 2022 por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL, en el sentido que se quería tratar en la asamblea ordinaria virtual de copropietarios 2020 un asunto particular para ejercer una defensa en un proceso administrativo, por lo que se solicita respetuosamente al honorable adquem se decrete la

nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria virtual de copropietarios tal y como se solicitó en las pretensiones de la demanda en su numeral primero por el aplicativo tutela en línea con sus anexos y pruebas.

8. Así mismo y teniendo en cuenta que en su fallo se indicó que la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria virtual de copropietarios del año 2020 por los artículos 42, 45 y 47 no era posible decretarlas por cuanto la primera se había sido alegado de manera tangencial y los segundos no se habían solicitado con la presentación de la demanda, lo anterior sin tener en cuenta que fue la propia juez de primera instancia quien realizó el análisis de los artículos 45 y 47 y dejó de abordar el del artículo 42 lo cual trato de subsanar la segunda instancia pero que no se logró, por lo que se solicita al ad quem se decrete la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas por los hechos nuevos presentados que contradicen la motivación de su decisión que no se adecua a la legalidad por cuanto se motivo en un fraude procesal promovido por la apoderada del demandando acerca de que se trata de un asunto particular y en aplicación al artículo 1742 del Código Civil que establece que:

Artículo 1742 del Código Civil. Obligación de declarar la nulidad absoluta. “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley”.
(...)

9. Por lo expuesto y teniendo en cuenta el interés superior de los niños, niñas y adolescentes, debo manifestar que con este tipo de decisiones judiciales se esta perjudicando a mis tres (3) hijos menores de edad, a quienes nos toco sacar del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA debido a que los administradores del Conjunto, los apoderados que contratan con recursos que nosotros también pagamos nos venían inculcando de los daños del depósito de la señora VIRNA FERRO y de otros, pero que se puede resarcir con la nulidad solicita porque se logró probar que los únicos responsables de los daños por las filtraciones de agua es el conjunto residencial altos de tierra santa ya que no es un tema personal sino que afecta a toda la copropiedad y de no ser atendida como corresponde puede causar un daño mayor.

10. Por último y de conformidad con los hechos nuevos presentados ante su despacho y como consecuencia de la nulidad absoluta que se presenta por no haberse cumplido con los cánones previstos en la ley (artículo 42, 45 y 47) habiendo alegado de manera expresa la prevista en el artículo y en aplicación del artículo 1742 por evidenciarse del acto la nulidad absoluta se hace necesario reclamar su aplicación ya que no fue analizado por el Tribunal Superior de Bogotá los yerros en que se incurrió en la decisión de primera instancia y centro la motivación que dicha nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea de 2020 no se podía decretar porque se trataba de un asunto particular lo cual se motivó en una falsedad y constituyéndose en una decisión contraria a derecho debido a la inducción en error por la apoderada del extremo demandado.

II. PROCEDENCIA DEL INCIDENTE DE NULIDAD Y NORMAS VULNERADAS

La presente solicitud de nulidad se fundamenta en el Artículo 1742 del Código Civil. Obligación de declarar la nulidad absoluta. “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley”. (...)

Sobre la procedencia de la presente acción de tutela en sentencia T-149/13 señala que:

“ARTICULO 29. *El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.*

Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable.

Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho.

Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso”.

“ARTICULO 229. *Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado”.*

El Derecho al Debido Proceso es un Principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad, Se extiende a toda clase de actuaciones administrativas. **“(...) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnímoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”¹.**

El máximo órgano Constitucional, La Honorable Corte Constitucional ha definido en extensa y variada jurisprudencia el entendimiento y alcance de este derecho aduciendo entre otros matices: “En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto

¹ C-980 de 2010 (MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo).

de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas en esos procedimientos.

Esas garantías se encuentran relacionadas entre sí, de manera que -a modo de ejemplo- el principio de publicidad y la notificación de las actuaciones constituyen condición para el ejercicio del derecho de defensa, y la posibilidad de aportar y controvertir las pruebas, una herramienta indispensable para que las decisiones administrativas y judiciales se adopten sobre premisas fácticas plausibles. De esa forma se satisface también el principio de legalidad, pues solo a partir de una vigorosa discusión probatoria puede establecerse si en cada caso se configuran los supuestos de hecho previstos en las reglas legislativas y qué consecuencias jurídicas prevé el derecho para esas hipótesis”.²

De lo anterior se puede concluir lo dicho en sentencias posteriores: “(i) el debido proceso se desarrolla a partir del conjunto de exigencias y condiciones previstas por la ley para adelantar un procedimiento administrativo y judicial; (ii) está provisto de garantías mínima definidas en la Carta Política y la jurisprudencia constitucional, las cuales deben ser observadas por el Legislador al regular cada procedimiento; (iii) la extensión del debido proceso al ámbito de la administración es una característica de especial relevancia en el diseño constitucional del año 1991, de manera que en todas las actuaciones de las autoridades públicas debe asegurarse la participación del interesado, y sus derechos de defensa y contradicción; pero (iv), a pesar de ello no es posible trasladar irreflexivamente el alcance de las garantías judiciales a las administrativas porque en el segundo ámbito existe una vinculación a dos mandatos constitucionales, que deben ser armónicamente satisfechos”.³

Frente al derecho al Acceso a la Administración de Justicia la jurisprudencia ha entendido que: “El derecho a la administración de justicia ha sido definido por la jurisprudencia constitucional como la posibilidad reconocida a todas las personas residentes en Colombia de poder acudir en condiciones de igualdad ante los jueces y tribunales de justicia, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o el restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en las leyes. Aquella prerrogativa de la que gozan las personas, naturales o jurídicas, de exigir justicia, impone a las autoridades públicas, como titulares del poder coercitivo del Estado y garantes de todos los derechos ciudadanos, distintas obligaciones para que dicho servicio público y derecho sea real y efectivo. En general, las obligaciones que los estados tienen respecto de sus habitantes pueden dividirse en tres categorías, a saber: las obligaciones de respetar, de proteger y de realizar los derechos humanos. Con base en esta clasificación, a continuación, se determinará el contenido del derecho fundamental a la administración de justicia. En primer lugar, la obligación de respetar el derecho a la administración de justicia implica el compromiso del Estado de

² C-016 de 2013 (MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo).

³ C-034/14 (MP. María Victoria Calle Correa).

abstenerse de adoptar medidas que tengan por resultado impedir o dificultar el acceso a la justicia o su realización. Asimismo, conlleva el deber de inhibirse de tomar medidas discriminatorias, basadas en criterios tales como el género, la nacionalidad y la casta. En segundo lugar, la obligación de proteger requiere que el Estado adopte medidas para impedir que terceros interfieran u obstaculicen el acceso a la administración de justicia del titular del derecho. En tercer lugar, la obligación de realizar implica el deber del Estado de (i) facilitar las condiciones para el disfrute del derecho y, (ii) hacer efectivo el goce del derecho. Facilitar el derecho a la administración de justicia conlleva la adopción de normas y medidas que garanticen que todas las personas, sin distinción, tengan la posibilidad de ser parte en un proceso y de utilizar los instrumentos que la normativa proporciona para formular sus pretensiones”⁴.

III PETICION

PRIMERO: Que se DECLARE la NULIDAD ABSOLUTA de todas las decisiones adoptadas en la Asamblea virtual Ordinaria de copropietarios del año 2020 por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL magistrado JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS –, por haberse vulnerado las normas en que debían fundarse en especial por lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 675 de 2001 que fue reclamado con la demanda y las evidenciadas por el a quo artículo 45 y 47 de la misma norma en aplicación del artículo 1742 del Código Civil Colombiano, en defensa del derecho a la propiedad privada y del derecho a la vivienda digna de tres (3) menores de edad, según lo expuesto en el presente incidente.

Según lo dispuesto en el artículo 1742 C.C. que: “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley”. (...)

SEGUNDO: Se DECRETE las siguientes pruebas nuevas aportadas dentro del trámite del presente incidente de nulidad, las siguientes:

- 1- Fallo Inspección 1D de alcaldía local de Usaquéen del 21 de diciembre de 2022 notificado y entregada el acta de fallo mediante correo del 25 de Enero de 2023.
- 2- Acta de asamblea 2022.

TERCERO: Se ordene la suspensión del proceso radicado número **110013103 036 2020 00360- 01-02** hasta tanto no sea resuelto el incidente de nulidad propuesto por la suscrita, atendiendo que se continua con la vulneración de derecho en la primera instancia donde se pretende por el demandado solicitar un curador (actuación del proceso del 7 de marzo de 2023 tal y como consta en las actuaciones del proceso de la referencia) cuando ya se aprobó la liquidación en costas sin este requisito que pretende probar las costas y que se pretende subsanar encontrándose ya en apelación esta decisión.

CUARTO: Se **COMPULSEN** COPIAS a la Fiscalía General de la Nación por el delito de fraude procesal y falsedad en documento público.

⁴ T-283/13 (MP. JORGE IGNACIO PRETELT CHALIUB).

QUINTO: Se **VINCULE** a la Procuraduría General de la Nación en atención a lo dispuesto en el artículo 1742 del código civil.

SEXTO: De manera respetuosa **SOLICITÓ** al Honorable magistrado **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL**, se resuelva el presente incidente de nulidad lo más pronto posible, en razón que se está afectando la vivienda digna de tres (3) menores de edad y de los propietarios del apartamento 102 interior 2 y parqueadero 232.

IV. PRUEBAS

1. Demanda presentada el 20 de noviembre de 2020 y sus pruebas
2. Correo demandaenlinea@deaj.ramajudicial.gov.co Generación de la demanda en línea No. 82634 del viernes 20 de noviembre de 2020 a las 8: 11 A.M. el cual trae el vínculo donde se encuentran las pruebas aportadas.
3. Sentencia de segunda instancia del 28 de septiembre de 2022
4. Estado 42 notificado el 2 de noviembre de 2022.
5. Acta que contiene fallo del 21 de diciembre de 2021 proferido por la Inspección primero D de la localidad de Usaquén y correo con el que fue remitido del 25 de Enero de 2023.
6. Acta de asamblea 2022.

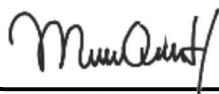
NOTIFICACIONES

La entidad accionada **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ - SALA CIVIL** correo electrónico: secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

y **JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.** correo electrónico: ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.

El suscrito la recibirá en el Correo electrónico: marcelitardila@hotmail.com

Atentamente y con todo respeto,



CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ
C.C 46678046.

Generación de la Demanda en línea No 82634

demandaenlinea@dej.ramajudicial.gov.co <demandaenlinea@dej.ramajudicial.gov.co>

Vie 20/11/2020 8:11 AM

Para: MARCELITAARDILA@HOTMAIL.COM

<MARCELITAARDILA@HOTMAIL.COM>;raddemcivilctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co

<raddemcivilctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
REPÚBLICA DE COLOMBIA

Buen día,

Oficina Judicial / Oficina de Reparto

Estimado usuario su solicitud fue recibida con el numero de confirmación 82634
recuerde revisar los listados de reparto diario en la siguiente dirección haciendo CLICK [aquí](#)
los cuales encontrará el juzgado al que fue enviada su demanda.

Departamento : BOGOTA.

Ciudad: BOGOTA, D.C.

Especialidad: CIVIL CIRCUITO

Clase de Proceso: OTROS PROCESOS 31-03-14

Accionado/s :

Tipo Sujeto: DEMANDANTE

Persona Natural: CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ

Número de Identificación: 46678046

Correo Electrónico: MARCELITAARDILA@HOTMAIL.COM

Dirección:

Teléfono: 3005645690

Descargue los archivos del tramite a continuación :

[Archivo](#)

Cordialmente,

12/3/23, 20:16

Correo: Marcela Ardila - Outlook

Consejo Superior de la Judicatura - Rama Judicial

Enviado desde una dirección de correo electrónico utilizado exclusivamente para notificación el cual no acepta respuestas.

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

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

ESTADO No. **042**

Fecha: 02 DE NOVIEMBRE DE 2022

Página: **1**

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 013 2008 00432	Ordinario	SIMON ANTONIO RODRIGUEZ ROJAS	FRANCISCO MOLINOS VELA	Auto obedézcse y cúmplase CONFIRMA SENTENCIA	01/11/2022	5
11001 31 03 021 2012 00133	Ordinario	JUAN MANUEL PARRA BEJARANO	MELANIA CUENCA RIOS	Termina Proceso por Desistimiento Tácito	01/11/2022	4
11001 31 03 023 2007 00161	Ordinario	VICTOR MANUEL AVILA GUERRERO	MARTHA LUCIA MONTOYA DURANGO	Auto obedézcse y cúmplase CONFIRMA AUTO	01/11/2022	8
11001 31 03 036 2012 00574	Divisorios	MARIA CAROLINA QUIÑONES OSPINA	MARIA ISABEL QUIÑONES SAENZ	Auto fija fecha audiencia y/o diligencia DE REMATE 23 DE ENERO DE 2023 10.00 A.M.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2017 00036	Ordinario	DUQUE E HIJOS LTDA. EN LIQUIDACION	E COMERCE GLOBAL LTDA	Auto requiere BANCOS	01/11/2022	4
11001 31 03 036 2017 00399	Divisorios	FABIO RODRIO ESLAVA SARMIENTO	HERNANDO ESLAVA SARMIENTO	Auto resuelve corrección providencia ACTA DE AUDIENCIA DE REMATE	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2017 00757	Divisorios	GAMAL ABDEL CAMELO RAMOS	JAIRO DOMINICANO CAMELO LARA	Auto requiere IMPONE MEDIDA DE SANAMIENTO REQUIERE A LA ACTORA TERMINO DE 20 DIAS Y OTRO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2017 00757	Divisorios	GAMAL ABDEL CAMELO RAMOS	JAIRO DOMINICANO CAMELO LARA	Auto resuelve Solicitud RESUELVE DERECHO DE PETICION	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2018 00323	Ordinario	NELBA MARIA ARANA SANCHEZ	GRUPO PROYECTA AIC S.A.S.	Auto ordena oficiar A LA ENTIDAD	01/11/2022	6
11001 31 03 036 2018 00323	Ordinario	NELBA MARIA ARANA SANCHEZ	GRUPO PROYECTA AIC S.A.S.	Auto libra mandamiento ejecutivo	01/11/2022	5
11001 31 03 036 2018 00452	Ordinario	LUIS FELIPE VALDEZ LEON	GUILLERMO SARMIENTO GAMBOA	Auto reconoce personería Y OTROS. SECRETARIA REMITIR LINK EXPEDIENTE	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2018 00452	Ordinario	LUIS FELIPE VALDEZ LEON	GUILLERMO SARMIENTO GAMBOA	Auto pone en conocimiento	01/11/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2018 00545	Especial De Pertenencia	JORGE ENRIQUE ROEMERO RODRIGUEZ	BENIGNO MUÑOZ	Auto nombra Auxiliar de la Justicia CURADOR	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2018 00571	Verbal	WILTON FLOREZ MORENO	JOSE LUIS FLOREZ	Auto reconoce personería PRECLUIR DE LA ETAPA PROBATORIA, EN FIRME VOLVER AL DESPACHO PARA DICTAR SENTENCIA ANTICIPADA	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2019 00342	Ejecutivo Singular	BANCO DE BOGOTA S. A.	COMERCIALIZADORA INTERNACIONAL TERRANO S.A.S.	Auto requiere A LA ACTORA	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2019 00712	Especial De Pertenencia	ANGEL ALBERTO CARDENAS ALEJO	MARIA ROSANA SANCHEZ BOHORQUEZ	Auto nombra Auxiliar de la Justicia CURADOR. Y OTRO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2019 00714	Ordinario	FEDERACION NACIONAL DE CULTIVADORES DE CEREALES Y LEGUMINOSAS -FENALCE	CARLOS ALFONSO GARCIA MAHECHA	Auto aprueba liquidación DE COSTAS Y CREDITO -EJECUCION	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2019 00715	Especial De Pertenencia	ANGEL ALBERTO CARDENAS ALEJO	INDETERMINADOS	Auto requiere A LA ACTORA ART. 317 DEL C.G.P. TERMINO 30 DIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2019 00741	Verbal	BLANCA DORIS ACOSTA CELIS	MARIA DEL CARMEN VELANDIA QUICENO	Auto pone en conocimiento	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2019 00741	Verbal	BLANCA DORIS ACOSTA CELIS	MARIA DEL CARMEN VELANDIA QUICENO	Auto inadmite demanda REFORMA DE LA DEMANDA	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00011	Acción Popular	ANDRES HUMBERTO VASQUEZ ALVAREZ	EDIFICIO TORRES ADAR	Auto pone en conocimiento TENER POR NO PRESENTADA LA CONTESTACION Y OTRO. EN FIRME VOLVERAL DESPACHO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00012	Verbal	NELLY SOFIA SANCHEZ LONDOÑO	AURA STELLA ORTIZ DIAZ	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 02 DE MARZO DE 2023 9.30 A.M.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00044	Ejecutivo Singular	JORGE IVAN RODRIGUEZ ENCINALES	MARÍA EUGENIA RINCON DE BAREÑO	Auto obedézcse y cúmplase CONFIRMA AUTO. EN FIRME VOLVER AL DESPACHO	01/11/2022	4
11001 31 03 036 2020 00085	Ejecutivo Singular	CAMILO CUERVO RAMOS	EDUARDO PEREIRA LOZANO	Auto requiere POR EL TERMINO DE 3 DIAS ACREDITAR EL DERECHO DE POSTULACION QUE LE ASISTE Y OTRO.....	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00111	Otros	OLGA PATRICIA MATAMOROS	ACREEDORES	Auto decide recurso RECHAZA RECURSO Y OTRO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00192	Especial De Pertenencia	OLGA RAMIREZ DE ARAQUE	ELVIRA WEISNER NAVAZ	Auto ordena oficiar	01/11/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2020 00217	Verbal	SEGUNDO AGRIPINO CORTES ORTIZ	CLINIA LOS NOGALES S.A.S.	Auto requiere PARTE DEMANDANTE TERMINIO DE 5 DIAS ACREDITAR	01/11/2022	2
11001 31 03 036 2020 00305	Ordinario	LUZ YARE RAMIREZ SALAMANCA	JILMER ACOSTA CAMACHO	Auto resuelve Solicitud	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00318	Expropiación	INSTITUTO NACIONAL DE VIAS INVIAS	ENOC ANDRES MARQUEZ CARRILLO	Sentencia de Primera Instancia	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00338	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-	BANCO DAVIVIENDA S. A.	Auto obedézcase y cúmplase CONFIRMA SENTENCIA	01/11/2022	2
11001 31 03 036 2020 00351	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-	OMAR FRANCISCO CAMACHO LEGUIZAMON	Auto ordena emplazamiento R.N.E Y OTRO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00351	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA -ANI-	OMAR FRANCISCO CAMACHO LEGUIZAMON	Auto decide recurso MANTIENE AUTO. NIEGA CONCESION	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00354	Verbal	MARITZA GUTIERREZ TORRES	IMPORTADORA FOTOMORIZ S.A.	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 07 DE MARZO DE 2023 9.30 A.M.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00360	Abreviado	CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ	CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA	Auto obedézcase y cúmplase CONFIRMA SENTENCIA	01/11/2022	3
11001 31 03 036 2020 00370	Ordinario	VICTOR HUGO BECERRA CAMACHO	MYRIAM CAMACHO NIEVES	Auto nombra Auxiliar de la Justicia CURADOR. Y OTRO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00381	Verbal	CARLOS ANDRES VALDERRAMA CRANE	ALFONSO SANCHEZ RODRIGUEZ	Auto concede apelación efecto suspensivo T.S.	01/11/2022	2
11001 31 03 036 2020 00409	Ejecutivo Singular	MARIA EUGENIA CAMPO ROJAS	HECTOR PARRA BORDA	Auto decide recurso REVOCA AUTO. CORRE TRASLADO EXCEPCIONES POR 10 DIAS. Y OTRO.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00409	Ejecutivo Singular	MARIA EUGENIA CAMPO ROJAS	HECTOR PARRA BORDA	Auto agrega despacho comisorio DILIGENCIADO PONE EN CONOCIMIENTO POR 5 DIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2020 00415	Especial De Pertenenca	CONSUELO PILAR Y OTROS	ARQUIMIDES VANEGAS BAQUERO	Auto reconoce personería Y OTROS	01/11/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2021 00003	Verbal	SANTIAGO HINCAPIE VILLA	DANIEL PELAEZ GARAVITO	Auto decide recurso MANTENER EL AUTO RECURRIDO. POR SECRETARIA CONTINUE CONTABILIZANDO EL TERMINO CON QUE CUENTA LA PASIVA PARA CONTESTAR LA DEMANDA DE RECONVENCION	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00010	Ejecutivo Singular	LUIS JAVIER DUARTE FRANCO	FRANCISCO PEREZ ROJAS	Auto resuelve Solicitud NIEGA SOLICITUD	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00025	Ejecutivo Singular	PRODUCCIONES GENERALES S A PROGEN S A	CONSORCIO VIAS DE COLOMBIA	Auto concede apelación efecto suspensivo T.S.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00053	Ejecutivo con Título Hipotecario	ALFONSO CUERVO PAEZ	NIDIA BEATRIZ PEREZ ALVAREZ	Auto agrega despacho comisorio D.C. DILIGENCIADO. POR SECRETARIA COMPARTIR EXPEDIENTE. EN FIRME VOLVER AL DESPACHO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00064	Ejecutivo Singular	TRANSFORMADORES DE COLOMBIA SA EN LIQUIDACION JUDICIAL	INGENIERIA Y PROYECTOS DE COLOMBIA SAS	Auto ordena emplazamiento R.N.E.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00126	Ordinario	CLAUDIA CECILIA COBOS RUIZ	BERNARDO ENRIQUE SANTOS	Auto decide recurso REVOCA PARA ACLARAR. NOMBRA CURADOR Y OTRO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00324	Verbal	GRUPO ENERGIA BOGOTA S.A. E.S.P	SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES S.A.S. SAE S.A.S	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 28 DE FEBRERO DE 2023 9.30 A.M.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00332	Verbal	GRUPO ENERGIA BOGOTA S.A. E.S.P	ANA TERESA MANJARREZ MANJARREZ	Auto ordena oficiar RECONOCE PERSONERIA Y OTROS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00352	Verbal	DEIVIT ANDRES SANCHEZ AGUILERA	JAVIER YECID DUARTE GALEANO	Auto ordena oficiar	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00359	Divisorios	MAURICIO ANDRES CAMACHO TORRES	PERSONAS INDETERMINADAS	Auto nombra Auxiliar de la Justicia CURADOR	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00363	Verbal	COMPAÑIA MUNDIAL DE SEGUROS S. A.	PABLO DE JESÚS BARREIRO LUNA	Auto admite demanda REFORMA DE DEMANDA CORRE TERMINOS POR 10 DIAS.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00421	Expropiación	AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA - ANI	SARAY ELENA ROMERO	Auto ordena emplazamiento Y OTROS . R.N.E.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00431	Verbal	LUIS CARLOS CANARIAS	SANDRA YAMILE MORENO	Auto pone en conocimiento	01/11/2022	2

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2021 00431	Verbal	LUIS CARLOS CANARIAS	SANDRA YAMILE MORENO	Auto admite demanda CAUCION 20% DEL VALOR DE LAS PRETENSIONES	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00479	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO DAVIVIENDA S.A	LUIS EDUARDO PEREZ MAHECHA	Auto requiere A LA PARTE ACTORA	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00554	Ejecutivo Singular	BANCO VIZCAYA ARGENTINA COLOMBIA S.A.S	GUILLERMO DARIO GALINDO GUALDRON	Auto pone en conocimiento	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2021 00570	Verbal	OPAIN	INGENIO DEL CAUCA S.A.S	Auto resuelve Solicitud NIEGA SOLICITUD. Y OTRO	01/11/2022	3
11001 31 03 036 2021 00570	Verbal	OPAIN	INGENIO DEL CAUCA S.A.S	Auto rechaza demanda EN FIRME VOLVER AL DESPACHO	01/11/2022	3
11001 31 03 036 2022 00017	Ordinario	FIDUCIARIA COLOMBIANA DE COMERCIO EXTERIOR S.A. FIDUCOLDEX	UNIDATOS DE COLOMBIA S.A.S	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 8 DE MARZO DE 2023 9.30 A.M.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00031	Ejecutivo Singular	MARIA CRISTINA CASTRO FONSECA	ESTACION DE SERVICIO LA PAZ S.A.S	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00045	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A	SARAH RODRIGUEZ BARRERA	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00058	Divisorios	MANUEL NOVA	JACKELINE GUTIRREZ LIEVANO	Auto termina proceso por Transacción	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00090	Ejecutivo Singular	SYSTEMGROUP SAS	JAIME PARGA PORTELA	Auto reconoce personería Y OTRO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00110	Verbal	CARLOS EDUARDO NARANJO FLOREZ	FRANK PABA HOYOS	Auto concede amparo de pobreza Y OTROS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00118	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	LUZ YANET SUAREZ QUIJANO	Auto reconoce personería RECHAZA REPOSICION Y OTROS.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00118	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA S.A.	LUZ YANET SUAREZ QUIJANO	Auto reconoce personería Y OTROS. REMITIR LINK EXPEDIENTE	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00126	Ejecutivo Singular	REINTEGRA SAS	CARMEN ROSA RODRIGUEZ VILLAMIZAR	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00128	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA EMPRESARIAL MULTIACTIVA POPULAR - COEMPOPULAR -	HERMES SABOGAL CUPITRA	Auto reconoce personería CORRE TRASLADO POR EL TERMINO DE 10 DIAS	01/11/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2022 00128	Ejecutivo Singular	COOPERATIVA EMPRESARIAL MULTIACTIVA POPULAR - COEMPOPULAR -	HERMES SABOGAL CUPITRA	Auto resuelve Solicitud RECHAZA SOLICITUD.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00139	Ejecutivo Singular	SYSTEMCOBRO S. A. S.	ALBIN NAVARRO PORTALA	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00139	Ejecutivo Singular	SYSTEMCOBRO S. A. S.	ALBIN NAVARRO PORTALA	Auto reconoce personería	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00159	Ejecutivo Singular	SCOTIABANK COLPATRIA SA	MERCEDES ORJUELA SANTAMARIA	Auto aprueba liquidación DE CREDITO Y COSTAS- EJECUCION	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00165	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCOLOMBIA SA	MONICA ALISANDRA RODRIGUEZ BONCES	Auto requiere A LA ACTORA TERMINO 8 DIAS Y OTRO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00178	Verbal	CATALINA SOLANO CARRETERO	JUAN CARLOS PÍNZON CASTRO	Auto resuelve retiro demanda COMPENSACION	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00236	Ejecutivo con Título Hipotecario	BANCO DE BOGOTA	HEREDEROS INDETERMINADOS	Auto nombra Auxiliar de la Justicia	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00266	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	GUSTAVO ADOLFO MURILLO RODRIGUEZ	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00280	Acción Popular	VEEDURIA URBANISTICA NACIONAL POR LA INCLUSION DE LA DIVERSIDAD FUNCIONAL EN COLOMBIA	CONJUNTO RESIDENCIAL LOS ALMENDROS PH	Auto resuelve pruebas pedidas SEÑALA FECHA AUDIENCIA 21 DE FEBRERO DE 2022 3.00 P.M.	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00281	Ejecutivo Singular	FINANZAUTO SA	WILLIAM ENRIQUE MARTINEZ JIMENEZ	Auto resuelve excepciones previas sin terminar proceso DECLARAR IMPROCEDENTE LAS EXCEPCIONES PREVIAS INTERPUESTAS. SIN CONDENA EN COSTAS. SECRETARIA PROCEDA A CONTABILIZAR EL TERMINO	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00281	Ejecutivo Singular	FINANZAUTO SA	WILLIAM ENRIQUE MARTINEZ JIMENEZ	Auto reconoce personería REMITIR LINK EXPEDIENTE Y OTROS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00293	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	HECTOR BEJARANO GARCÍA	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00310	Ordinario	RICHBULL INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES SAS	INVERSIONES GLOBAL INMOBILIARIOS SAS	Auto ordena oficiar DECRETA INSCRIPCION DE LA DEMANDA	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00344	Ordinario	WILLIAM CAÑON VELANDIA	SYSTEMCOBRO S. A. S.	Auto admite demanda	01/11/2022	1

No Proceso	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Descripción Actuación	Fecha Auto	Cuad.
11001 31 03 036 2022 00352	Ejecutivo Singular	BANCOLOMBIA S.A.	GRUPO QUALITAS CORP SUCURSAL COLOMBIA	Auto ordena Seguir adelante la Ejecucion Ley 1395/2010 SEÑALA AGENCIAS	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00442	Especial De Pertenencia	PABLO CESAR LOPEZ CIFUENTES	HEREDEROS INDETERMINADOS	Auto rechaza demanda POR COMPETENCIA	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00448	Ordinario	MYRIAM CASTRO ZAMBRANO	YENNY ROCIO DIAZ MATEUS	Auto rechaza demanda COCOMPENSACION	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00473	Abreviado	BANCO DAVIVIENDA S.A.	DIANA MARCELA GALVIS MATIZ	Auto admite demanda	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00475	Otros	MANUEL DA SILVA MELO	DATEXCO COMPANY SA	Auto inadmite demanda	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00479	Especial De Pertenencia	MARIA TERESA GORDILLO BAUTISTA	LUIS EDUARDO CHAVARRO AVILA	Auto inadmite demanda	01/11/2022	1
11001 31 03 036 2022 00482	Ordinario	JUAN PABLO BERNAL GOMEZ	CONSTRUCTORA COLPATRIA S.A.	Auto admite demanda	01/11/2022	1
11001 40 03 056 2020 00169	Ejecutivo Singular	MARIA HELENA DIAZ USAQUEN	LUZ MILA SAFRA REYES	Auto confirmado	01/11/2022	2

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 295 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y PARA NOTIFICAR A LAS PARTES DE LAS ANTERIORES DECISIONES, EN LA FECHA **02 DE NOVIEMBRE DE 2022** Y A LA HORA DE LAS 8 A.M., SE FIJA EL PRESENTE ESTADO POR EL TERMINO LEGAL DE UN DIA SE DESFIJA EN LA MISMA A LAS 5:00 P.M.

DIEGO DUARTE GRANDAS

SECRETARIO

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

En Bogotá D.C., siendo las 9:20 a.m. del 06 de Marzo de 2022, previa convocatoria escrita fechada el 17 de febrero del año 2022, por la Sra. María Isabel Quintero en su condición de representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.**, enviada por medio físico y electrónico altosdetierrasanta.admin@gmail.com y con fijación en las instalaciones del conjunto residencial, atendiendo las facultades legales que le confiere el artículo 39 de la ley 675 del 2001, se permitió convocar a la **Asamblea General Ordinaria no presencial** a través del aplicativo zoom, donde se reunieron los copropietarios y mandatarios debidamente constituidos, como consta en el cuadro de ingresos de la plataforma web que hace parte integral de esta acta, donde se registraron todos los asistentes con su número de apartamento y torre con clave única de acceso, a fin de deliberar y tomar decisiones de acuerdo con el **Orden del Día**, propuesto a desarrollar en la asamblea general ordinaria de copropietarios no presencial.

El equipo de Apoyo Logístico explicó el uso de la herramienta de votaciones a los asambleístas presentes.

NOTA: Dando cumplimiento a la ley de protección de datos, el detalle de las votaciones sólo lo puede conocer el representante legal y únicamente se exponen los resultados globales.

ORDEN DEL DÍA PROPUESTO

1. Verificación de Quórum
2. Lectura y Aprobación del Orden del Día
3. Nombramientos: a) presidente de la Asamblea ordinaria de propietarios, b) secretario de la asamblea ordinaria, c) Comité Verificador del acta de la asamblea ordinaria.
4. Presentación informe del Consejo de Administración
5. Presentación del informe del Administrador
6. Presentación del Informe del Comité de Convivencia
7. Presentación del Dictamen del Revisor Fiscal
8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2021
9. Presentación y aprobación del Presupuesto para la Vigencia del 2022
10. Elección de Revisor Fiscal
11. Nombramiento del Consejo de Administración y Comité de Convivencia
12. Proposiciones y Varios
13. Cierre

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA

1. Verificación de Quórum

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, dio la bienvenida y confirmó el quorum para inicio de la asamblea.

QUÓRUM	194 registrados)	(inmuebles	70,2970%
--------	---------------------	------------	----------

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA	
TOTAL PROPIETARIOS	TOTAL COEFICIENTE
276	100 %
REGISTRADOS	PORCENTAJE COEFICIENTE REGISTRADO
194	70.2970 %
<small>EN MAR-09 20:30</small>	<small>117.11A-05 Mar-2022</small>

Habiendo superado el quórum mínimo de asistencia, se procedió a deliberar válidamente con el número registrado de coeficientes de la copropiedad, entendiéndose que las determinaciones que se tomen cobijarán a los presentes y a los ausentes, siguiendo el orden del día propuesto en la convocatoria.

Se anexa como evidencia la imagen del sistema, en la cual se visualiza el quórum de la hora de inicio que mostraba el aplicativo.

2. Lectura y Aprobación del Orden del Día

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, dio lectura al Orden del Día Propuesto y preguntó si alguna persona tenía alguna observación. Posteriormente pidió configuración de la pregunta para pasar a votaciones.

Apoyo Logístico explicó el manejo de plataforma y cómo se podían realizar las primeras votaciones.

VOTACIONES:

PREGUNTA - 1	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA EL ORDEN DEL DÍA PARA LA PRESENTE ASAMBLEA?	1.	SÍ, APRUEBA	193	69.9480%
	2.	NO, APRUEBA	1	0.3590 %
		TOTAL	194	70.307 %

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, dio lectura a los resultados y confirmó que la asamblea **APROBÓ** por mayoría de votos el orden del día con un resultado de **(193) votos** y un Coeficiente de **69.9480%** del total de asistentes. Resultado final.

Continuó su intervención explicando que la asamblea se rige por el reglamento enviado, con los demás documentos y se dio lectura al Reglamento.

REGLAMENTO ASAMBLEA VIRTUAL GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

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

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

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

secretario de la Asamblea, esta asignación está fijada por el Reglamento de Propiedad Horizontal y recae en el actual Administrador y Representante Legal de la copropiedad.

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

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

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

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

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

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

ART. 9. Poderes. Los copropietarios que no puedan asistir a la Asamblea, deben delegar su voz y/o voto en otro propietario o residente persona mayor de edad, por medio de poder escrito.

Parágrafo 1. El propietario podrá asistir máximo con dos (2) poderes y tendrá derecho a un voto personal y a dos (2) por los poderes representados, independientemente de los coeficientes de copropiedad.

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

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

ART.11. Registro de asistencia: se cerrará el registro de asistencia 30 minutos después de la hora de citación de la Asamblea. Se debe permanecer en la asamblea hasta el final. Se verificará la asistencia durante el desarrollo de la asamblea. Al finalizar se realiza una votación para comprobar la asistencia y permanencia de los participantes. En caso contrario se aplicará la sanción respectiva.

Se informa que la asamblea funciona como una presencial. Cuando se estén presentando los informes, se bloquea el chat y el micrófono, los cuales se abren en la sección de intervenciones.

3. Nombramientos: a) Presidente de Asamblea ordinaria de propietarios, b) Secretario de la asamblea ordinaria c) Comité Verificador del acta de la asamblea ordinaria.

a). Presidente de Asamblea

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora e invitó a los asistentes a postularse.

- Se dio uso de la palabra al Sr. Andrés Rincón quien postuló a la presidente actual del consejo la Sra. Virginia Cuervo (2-201) para que presida la asamblea.

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, y expresó que no se presentaron más postulaciones, solo la propuesta por el copropietario anterior, preguntó si la asamblea aprueba esta postulación.

Al no recibir ninguna objeción se dio como **APROBADO** el nombramiento de la Sra. Virginia Cuervo (201) como presidente para la presente asamblea.

b). Secretario de la Asamblea Ordinaria.

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, y expresó que según los estatutos este cargo lo funge la administración, que en este momento está en cabeza de la Sra. María Isabel Quintero Rodríguez.

c). Comisión Verificadora

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, invitó a todos a sentirse dueños de la copropiedad, de la terraza de BBQ, los niños dueños del parque, de las plantas, porque todas las decisiones estén en pro del bienestar de todos, para muchos es lo único que se tiene de capital, de igual forma para las personas que tienen dos o tres apartamentos, también es su patrimonio, por esto es importante para todos que la copropiedad funcione bien, que la copropiedad se valore, cuando alguien quiera vender su apartamento y los interesados ingresen al conjunto sientan que este es un buen sitio para vivir. Expresó que bajo esta premisa han trabajado todas las personas del consejo y la administración.

Se postularon por chat las siguientes personas para la comisión verificadora y fueron aprobados.

Comisión Verificadora del Acta	Sr- Ricardo Arciniegas (2-503)
	Sr. Andrés Rincón (4-202)
	Sra. Marisel Amaya (1-903)
	Sra. Marcela Ardila (2-102)

4. Presentación del informe del Consejo de Administración

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo presidente de la Asamblea, comentó que el consejo en 2021 inició con 14 personas y a la fecha por motivos personales solamente está conformado por 10 personas. El informe es un conjunto de tareas, teniendo como soporte el conocimiento de todas las personas que están en el consejo, hay personas con varias profesiones y conocimientos que han aportado. El objetivo principal siempre ha sido mejorar el conjunto y hacer que las cosas funcionen.

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Labores realizadas

- **Ingreso de un nuevo operador de comunicaciones:** por motivo de la pandemia se necesitaba otro operador para que se tuvieran varias posibilidades y cada propietario pudiera escoger; por esto se hizo el ingreso de Movistar y para esto se realizaron varias reuniones donde se vieron los pros y contra que se pudieran presentar, por ejemplo, revisar si las cajas que se tenían en el conjunto funcionaban, finalmente Post Validaciones se dio la aprobación.
- **Acompañamiento a Contrato de Impermeabilización y Fachadas:** en el año 2021 se realizó la pintura de fachadas de las torres 3 y 4 y se realizó una impermeabilización en la zona norte del parqueadero, porque estaba presentando muchas goteras. El consejo acompañó los comités de obra, donde se reunieron con los arquitectos que ejecutaron las obras y se realizó el proceso de recibimiento del trabajo.
- **Procesos de Cartera:** se realizó el seguimiento junto con la abogada. En generalidades se han realizado algunos embargos, remates, para recuperar la cartera.
- **Aprobación de sanciones económicas:** aclaró que no es el comité de convivencia el que aplica estas sanciones, ellos son los encargados de que se arreglen las cosas de la mejor manera, a través de un debido proceso. En el año 2021 se aplicaron algunas sanciones económicas por convivencia.
- Recordaron a la administración realizar el seguimiento a la solicitud que se había hecho en asamblea del desmonte de los depósitos. Se aclaró que esto se está haciendo enfocado en un debido proceso, por esto es la importancia de las decisiones que se toman en este espacio.
- **Acompañamiento de selección de diversos contratos:** bombas, seguridad, aseo, todos los mantenimientos, etc. Para esta selección se realizó una publicación, luego se revisaron los contratos en sobres sellados de todos los proponentes, se reunió todo el consejo y la administración, se destaparon los sobres y se analizaron cada una de las propuestas, todo se dejó por acta y ya posteriormente se invitó a cada proponente a exponer sus propuestas, finalizado esto se decidió cual era la más acorde con las necesidades del conjunto.
- Se realizaron eventos de bienestar debido a la pandemia se dejaron de realizar algunos presenciales los dos últimos años. Para el día de los niños y día de la madre se les entregó un obsequio; el día de las velitas fue especial porque se pudieron reencontrar y se volvió a las novenas de aguinaldos presenciales, se realizó el montaje de navidad con ayuda de las personas de servicios generales y acompañados de la administración y de algunos residentes.
- **Apertura de Gimnasios y Salones:** se generaron protocolos de seguridad para cada uno. Para esto se reunió el consejo y la administración, se visitaron cada una de las áreas y se evidenció que se habían dejado de hacer algunos mantenimientos y por esto estaban deterioradas algunas instalaciones, se hizo un listado de más o menos 50 puntos, se entregaron a la administración, lo revisaron y lo solucionaron.
- El consejo hizo seguimiento a los programas de mantenimiento, por ejemplo, la red contraincendios, motobombas, como lo exige la aseguradora y se hizo acompañamiento y vigilancia en sitio.
- Se realizó actualización de la red contraincendios, se cambiaron todas las mangueras, se hicieron pruebas y se confirmó que estuviera funcionando correctamente.

PROYECTOS

- Se realizó la pintura de parqueaderos, con recursos propios, a través de las personas de mantenimientos (toderos), buscando minimizar costos.
- Se cambió el piso del parque infantil.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Se hizo un mejoramiento en la terraza de BBQ y se contrató para la instalación de rompe vientos.
- Se quiere dejar planteado un proyecto de buscar espacios con parqueaderos inutilizados para colocar ciclisteros, todo dentro de las normas, cumpliendo los manuales que tiene la copropiedad.

SEGURIDAD

- El consejo de administración quiere adelantarse a los temas de seguridad que se están presentando en el país y, conociendo por los medios que está desbordada la inseguridad, por esto se propone teniendo en cuenta la empresa de seguridad y asesoría, montar un sistema de exclusas en el ingreso de la portería de tal manera que permita controlar las personas que ingresan al conjunto. Se está pidiendo un estudio de seguridad para la instalación de una talanquera en la parte vehicular y sin retirar el vigilante, porque siempre la asamblea ha sido muy clara en este punto, pero sí poder facilitar el trabajo al vigilante y que pueda estar pendiente de otras actividades importantes, como quién ingresa en los carros, que no salgan en los carros que no deben salir y que pueda tener más herramientas para la protección de todos.
- Se empezaron a hacer acercamientos con la estación de policía, para con la alcaldía crear un frente de seguridad. La idea es que el nuevo consejo pueda continuar con esta iniciativa ya que todo conlleva un proceso y un acercamiento con todos los vecinos.
- Se hizo una propuesta de una persona motorizada para que acompañe en las noches y se habló con algunos conjuntos vecinos.

Se dio paso a dar la palabra al invitado de seguridad **Estiven Sanabria** ingeniero electrónico e inspector de medios tecnológicos de la empresa de Seguridad Explorer, comentó que va a presentar una propuesta del control de acceso vehicular para la copropiedad, esto debido a los altos índices de robos que se han presentado en la ciudad, ante el incremento de la delincuencia una vez que terminó la pandemia, han conocido con preocupación en otras copropiedades, donde se han visto afectados por los acceso vehiculares, en modalidad de trencito, donde un vehículo ingresa de residente autorizado y detrás se camuflan haciéndose pasar por residentes y vulneran la seguridad de las copropiedades. Actualmente este acceso es operado de manera manual por el guarda de seguridad y se presta para que lo distraigan.

INGRESO VEHICULAR ACTUAL



PROPUESTA INGRESO VEHICULAR



La propuesta es colocar un sistema de talanqueras con un mecanismo de control de acceso, con dos acciones, la talanquera permite el paso de un vehículo a la vez. Si el vehículo es autorizado hay dos medios de autenticación, el primero es por un sistema de antenas de larga distancia, el cual se le entrega un stiker o una tarjeta a los vehículos autorizados y esta antena es cotejada en una base de datos previamente autorizada. Actualmente por acceso vehicular está el acceso de personas con mascotas, por esto se deja un espacio de 70 cm, para dejar este paso. Al automatizar también la puerta vehicular, se van a generar ciclos de apertura innecesarios por el acceso de las mascotas, por esto se propone, abrir una puerta pequeña en el portón vehicular para que únicamente se abra esta puerta y no la totalidad del portón vehicular. En la siguiente figura se visualiza la propuesta:



Las siguientes figuras muestran los sistemas de autenticación, el primero es el de antenas de larga distancia, por medio de un stiker o tarjeta vehicular que se asigna a los vehículos para la apertura de la talanquera y la puerta vehicular.



La segunda opción es por reconocimiento de placas vehiculares, previamente autorizadas desde un software de administración y esto permite un control más efectivo de los vehículos de la copropiedad.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022



5. Presentación del Informe de Administración

Tomó la palabra María Isabel Quintero, Administradora, comentó que este informe fue enviado con los demás documentos. De los puntos realizados están:

- Actualización de la personería jurídica de Usaquén.
- El conjunto cuenta con un sistema contable con derechos de autor debidamente licenciado.
- En temas jurídicos el conjunto tiene una demanda en contra, instaurada por la Sra. Clara Marcela Ardila, por impugnación acta año 2019, en este proceso está dando respuesta la abogada Luz Patricia Galeano, quien cobró por honorarios \$2.500.000, de igual forma llegaron propuestas por \$5.000.000 y \$6.000.000. Actualmente se tiene activa la querrela de la Sra. Virna Ferro, del año 2018. Se han recibido tutelas durante todo el año, en 2021 fueron 4, por temas de convivencia, copias de documentos y una por uso del gimnasio.
- En tema de seguridad en 2021, no se presentaron casos de inseguridad o robos dentro del conjunto
- Se han hecho los mantenimientos, certificación de ascensores, la cual se realizó con la empresa OIT y los 6 ascensores fueron certificados en su momento.
- Se enviaron cartas a los copropietarios sobre el tema de los depósitos, de igual forma con algunos residentes se hicieron reuniones, donde no estaban de acuerdo con el retiro de estos, atendiendo esta reunión se propuso un diagnóstico de la entidad correspondiente, se elevó la consulta a la curaduría urbana N. 5, donde está la licencia y la curaduría lo que respondió fue en su concepto de norma n. 110015220289 del 16 de febrero del año 2022, manifiesta que en atención a su solicitud de instalar depósitos en los techos de los parqueaderos ubicados en el sótano o instalación de techos en parqueaderos descubiertos, el conjunto lo puede hacer, pero se requiere licencia previa y se debe cumplir con varios requisitos, la curaduría informa que para dar respuesta a su solicitud y consulta, es necesario que se adjunten: a. los planos arquitectónicos, aprobados y la licencia de construcción del conjunto residencial Altos de Tierra Santa, b. Anteproyecto arquitectónico de lo que se pretende modificar, para hacer el análisis técnico respectivo, c. este trámite corresponde a una licencia de construcción, con modalidad de modificación y si hay áreas de ampliación, también aplica la normatividad ampliación y demolición parcial, esto conllevaría una modificación a los planos arquitectónicos y alinderamiento de la propiedad horizontal, por lo tanto se requieren los documentos generales para este tipo de trámite, acta de la asamblea de propietarios con el quórum requerido, según reglamento de propiedad horizontal autorizando dichas intervenciones y modificaciones, d. los requisitos para este tipo de trámites son los contenidos en la resolución 1025 del 31 de diciembre de 2021 y para adelantar el trámite se debe anexar el formulario único nacional, el cual se debe diligenciar de conformidad como lo establece la resolución 1026 del 31 de diciembre de 2021.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

 <p>Revisor Fiscal: Edilberto Ávila, nombrado en la asamblea del año 2021, Contrato por Honorarios.</p>	 <p>El contrato de aseo y mantenimiento: GRUPO EMPRESARIAL REHOBOT SAS, suministro de dos y medio servicio de aseo y un todero certificado.</p>
 <p>Administrador: La administración, María Isabel Quintero Rodríguez, con el señor Luis Carlos Barbosa en calidad de asistente. Contrato por prestación de servicios, con pólizas vigentes.</p>	 <p>Mantenimiento de ascensores: ESTILO INGENIERIA SA, mantenimiento mensual y cada vez que hay una novedad.</p>
 <p>Contador: señor David Pava Casilimas, con contrato por prestación de servicios.</p>	 <p>Mantenimiento planta eléctrica: DIESELECTROS SAS, realiza mantenimiento planta eléctrica cada tres meses.</p>
 <p>Abogada: Luz Patricia Galeano, contrato por honorarios según recaudo de cartera. Y respuesta demanda impugnación asamblea año 2020.</p>	 <p>Mantenimiento motobombas: ABARNA SAS, mantenimientos mensuales y cada vez que hay novedades.</p>
 <p>Vigilancia: SEGURIDAD EXPLORER LTDA. Contrato por prestación de servicios.</p>	

PÓLIZAS DE ÁREAS COMUNES

Se realizó actualización en junio de 2021, con La Equidad Seguros. La póliza es la AA00004, por valor de \$38.695.193, este pago se realizó en 3 cuotas iguales sin incurrir en gastos de financiación, es decir no se pagaron intereses y tiene una vigencia del 26 de junio de 2021 al 26 de junio de 2022. La cobertura que tiene es: Edificio (áreas comunes) \$35.973.791.000, incendio y/o rayo \$35.987.226.000, Equipo Eléctrico y Electrónico \$126.221.000, maquinaria y equipo \$1.722.785.000, responsabilidad civil extracontractual \$500.000.000.

ASPECTOS FINANCIEROS

El edificio cuenta con dos CDT'S en banco Av. Villas por un total de \$55.451.590. Se sugirió mirar la opción de tomar los CDT'S en otra institución, que dé unos intereses financieros mayores, dentro del proceso de administración se logró una negociación con Av Villas, donde los gastos de referenciación se llevan a \$1, logrando una disminución del 55% de los gastos financieros y dentro de esa negociación, se tiene reciprocidad, donde se deben mantener las cuentas que se tienen y los valores en CDT'S, pero esto es una decisión administrativa que se debe tomar el nuevo consejo y la administración.

En el disponible inmediato se tuvo una disminución del 37.43% frente al año anterior lo cual se debe a que, en el año 2021, se realizó la impermeabilización de fachadas, entonces se tiene una disminución considerable en el fondo de fachadas.

En relación de liquidez también se tiene una disminución donde se pasó del 3.9% en el año 2020 al 1.40% en año 2021, esto quiere decir que por cada peso que se debía en el año 2021, se tenía 1.47 para cubrir de la deuda.

CARTERA

La cartera total del conjunto presenta un aumento del 24,36%, en el año 2020 estaba por \$201.532.344, en el año 2021, se cerró con \$250.624.709, esta cartera está representada principalmente en los cinco (5), procesos jurídicos que se tienen en este momento cursando en los juzgados. En el 2020 se tenían 65 personas que se encontraban en cartera con un total de \$201.000.000 y para el año 2021 quedaron solo 45 personas. La cartera está representada, así: ingresaron 17 apartamentos nuevos en cartera por valor total de \$4.309.500, como se puede evidenciar son deudas menores a 90 días la gran mayoría; de los morosos que continuaron en mora fueron 28 apartamentos, con un valor total de \$246.315.209.

RECUPERACIÓN CARTERA

En el año 2021 se logró recuperar un valor de \$27.954.835.

CARTERA ABOGADO

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Explicó toda esta información está disponible en la página y se debe tener en cuenta en los artículos 262 del decreto distrital 555 de 2021, plan de ordenamiento territorial, para la obtención de licencias de construcción, según el tipo de intervención.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMITÉ CONVIVENCIA

El consejo de administración del año 2021-2022, estaba conformado por 14 personas elegidas en asamblea anterior,

Consejo de Administración periodo 2021-2022	Jorge Garcia (1-201)
	Marisel Amaya (1-903)
	Wilson Rojas (2-102)
	Virginia Cuervo (2-201)
	Oscar Zapata (2-401)
	Jorge Medina (3-101)
	Andrés Rincón (4-202)
	Pedro Rodriguez (4-602)
	Guillermo Barreto (5-504)
	Naizla Barreto (5-903)
	Rosa Marilu Jaimes (5-1202)
	Wilson Rodríguez (6-101)
	Victoria Cassis (6-804)
	Fernando Rosero (6-1201)

De los anteriores integrantes mencionados, se retiraron voluntariamente cuatro personas, que por diferentes motivos no pudieron continuar en el consejo, quedando solo 10.

Comité de Convivencia 2021-2022	Ricardo Arciniegas 2-503
	Patricia León 2-602
	Mary Ruiz 4-1002
	Oscar Cárdenas 5-1002
	Valentina Pinzón 6-603

De los anteriores integrantes solo terminaron solo tres.

CONTRATOS

Se tienen los siguientes contratos:

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

<p><input type="checkbox"/> ZONA BBQ: Cuando se intervino había una construcción que no había terminado.</p>	 <p>BBQ</p> <p>2018</p> <p>The image shows two side-by-side photographs of a common area. The left photo shows a cluttered space with a table and chairs. The right photo shows the same area after renovation, with a clean, tiled floor and a modern railing.</p>
<p><input type="checkbox"/> Impermeabilización del Tanque De Agua Potable</p>	 <p>TANQUES DE AGUA POTABLE</p> <p>Antes Después</p> <p>2018</p> <p>The image shows two side-by-side photographs of a water tank. The left photo, labeled 'Antes', shows workers in a confined space. The right photo, labeled 'Después', shows the finished, waterproofed tank.</p>
<p><input type="checkbox"/> Escaleras Para el Ingreso del Cuarto De Maquinas</p>	 <p>INSTALACION ESCALERAS PARA INGRESO AL CUARTO DE MAQUINAS DE ASCENSORES</p> <p>2018</p> <p>The image shows three photographs of a staircase installation. The first photo shows workers installing a metal frame. The second and third photos show the completed staircase with a metal railing.</p>
<p><input type="checkbox"/> Cambio Piso Ascensores</p>	 <p>CAMBIO PISOS DE ASCENSORES</p> <p>2018</p> <p>The image shows two side-by-side photographs of an elevator shaft. The left photo shows the old floor being removed. The right photo shows the new floor tiles being installed.</p>
<p><input type="checkbox"/> Instalación De Pasa Manos en las Escaleras Del Conjunto, Solicitado Por el SG- SST</p>	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

En estado pre-jurídico se tienen \$16.523.105, en la actualidad son cinco apartamentos que tienen acuerdo de pago y están cumpliendo.

Se dio uso de la palabra a la Sra. Luz Patricia Galeano Abogada: explicó en este momento está llevando cinco (5), procesos del conjunto, la mayoría ya están con sentencias; el inmueble (2103), ya tiene sentencia a favor del conjunto, el garaje está secuestrado, llegó la solicitud de secuestro de la alcaldía de Usaquén, tan pronto el juzgado lo reconozca y se pueda seguir el proceso, se estará adelantando el avalúo y el remate de este garaje, (4-103), se tiene sentencia favor del conjunto, este garaje fue rematado en el mes de septiembre y la persona que se lo adjudicaron está adelantando los trámites para que le sea entregado oficialmente en registro e instrumentos públicos, tan pronto estos documentos estén listos el juzgado procederá a hacer la entrega de los dineros que le corresponden al conjunto; (5-202) se tiene sentencia a favor del conjunto, el garaje se encuentra secuestrado, ya llegó el trámite ante la alcaldía, para el siguiente paso de remate, al igual se han ido pidiendo otras medidas de embargo; (5-304) se tiene demanda en curso sobre el inmueble; (6-102) ya se tiene sentencia a favor del conjunto, se tuvo que esperar mucho tiempo porque había un embargo hipotecario anterior y el profesional que había contratado el conjunto abandonó el proceso y este duró archivado muchos años, por esto se requirió rescatarlo y hacer los trámites nuevamente. Este inmueble tiene un embargo del IDU, que también está en conocimiento y fue admitido tan pronto ellos terminen su proceso coactivo, el que tiene prelación es el conjunto. De los cinco procesos mencionados se siguen con otras medidas reservadas, porque la mayoría de estos inmuebles que no se han podido embargar están protegidos con la afectación de vivienda familiar y por esto están fuera del comercio, por esto se deben buscar otras vías legales para poder lograr el recaudo de esta cartera. En conclusión, todos los procesos van avanzando, los cobros pre jurídicos están con acuerdo de pago y los están cumpliendo.

Retomó María Isabel Quintero, administradora, comentando a la asamblea que por motivos personales y profesionales presentó la carta de renuncia desde el mes de noviembre del año 2021, el consejo le pidió que los acompañara hasta la asamblea para presentar el informe, sin embargo, agradeció a toda la comunidad, a todos los consejeros y todo el equipo de trabajo que ha estado con esta administración, realizó un recuento de los proyectos realizados desde el 2018 al 2021:

- Cuarto Motobombas:** Se cambió toda la tubería.



CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

<p>□ Impermeabilización Fachadas Torre 3,4 Y Salones Sociales. 2021: Estos son trabajos que deben programarse cada dos o tres años, este trabajo debió realizarse en el 2020 pero por pandemia no fue posible.</p>	
<p>□ Mantenimiento y Actualización Circuito Cerrado de Televisión: En este momento se cuenta con 72 cámaras.</p>	

ACTIVIDADES ADMINISTRATIVAS

- Negociación con el banco Av. Villas, logrando una disminución del cobro del recaudo a \$1, por transacción. Disminuyendo los gastos bancarios del año 2019, (\$3.411.300) a 2020 (\$1.531.781), esto ha presentado un ahorro al conjunto de 55,10% negociación que permanece a la fecha.
- SG-SST, Se realizó el diagnóstico e implementación. Realizado por la Sra. Martha Ricaurte, esta labor se debe continuar en el año 2022.
- En el periodo de la administración de 4 años, se ha dado respuesta a 10 tutelas y se ha asistido a las citaciones con referencia a la querrela policiva.
- Se realizó solicitud a la alcaldía local de Usaquén para el arreglo de los parques aledaños al conjunto, de esta actividad se hizo una convocatoria a la comunidad para ayudar a pintar y organizarlo, para esto solo salieron 10 personas incluidas las del consejo a realizar esta campaña.
- En este momento se está planteando el frente de seguridad con los conjuntos aledaños. Es un trabajo a seguir, donde desafortunadamente no fue posible realizar la última reunión con la alcaldía y la inspección de policía, por la agenda de ellos, pero de igual forma es un tema que se debe continuar.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, manifestó un agradecimiento por el trabajo realizado, siempre hay cosas que están tras bambalinas, no se ven y se han hecho, este trabajo no ha sido fácil, manejar una comunidad de 270 familias todas diferentes, es un trabajo que amerita mucho tiempo, extendió el agradecimiento a nombre de los miembros del consejo, de los habitantes de Altos de Tierra Santa, por todo el trabajo realizado y por la entrega.

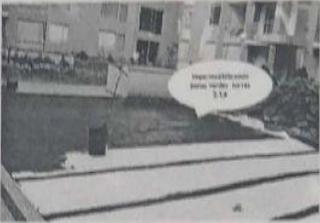
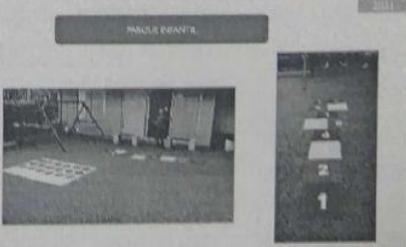
Teniendo en cuenta lo anterior se realizó publicación de la convocatoria para el nuevo administrador, ya se tienen las hojas de vida, pero las personas que deben realizar esta selección son los nuevos miembros del consejo nombrados en esta asamblea. Se pidieron las hojas de vida por anticipado, porque se necesita elegir a la persona rápidamente para que pueda hacer el empalme con María Isabel. Algunos administradores anteriores han dejado el puesto botado, en el caso de María Isabel ella y su asistente van a estar acompañándolos y entregándole el cargo a la nueva persona que reciba la administración.

INTERVENCIONES:

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

	
<p><input type="checkbox"/> Remodelación Recepción</p>	
<p><input type="checkbox"/> Impermeabilización de Zonas Verdes y/o Jardineras: Estos trabajos se están haciendo con el todero.</p>	
<p><input type="checkbox"/> Impermeabilización De 280 Mts Cuadrados De Parquederos: Este contrato se realizó con el fin de minimizar las goteras que se tenían en esta zona.</p>	
<p><input type="checkbox"/> Parque Infantil: Esta remodelación se hizo con el consejo actual y la administración atendiendo solicitudes que se han realizado por parte de los copropietarios en asambleas anteriores, se niveló el piso del parque, se colocaron tapetes sintéticos con juegos para mejorar el área para los niños.</p>	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Se dio uso de la palabra al Sr. **Andrés Arévalo (4-902)**: expresó no estar de acuerdo con una talanquera, ya que la empresa Explorer está muy atrás, en temas de seguridad. En el año 2021, fue quien tuvo un robo, no tuvo acercamiento de ninguna persona del consejo de administración tampoco hubo acercamiento, del comité de convivencia para validar si le había pasado algo, duró 16 horas privado por escopolamina en el apartamento, la empresa seguridad Explorer tampoco apareció para nada. La persona que lo robó entro al conjunto salió por la portería y no pasó nada. Por lo anterior no entiende para qué quieren colocar una talanquera, si los ladrones les llevan años luz en temas de seguridad a la empresa y al conjunto. Adicionalmente no sabe, si se han presentado más incidentes de robos en años anteriores, porque continúan con la misma empresa de vigilancia.

Respondió la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, más adelante se va discutir ese tema.

- Se dio uso de la palabra al Sra. **Gloria Acosta (3-1104)**, expresó tiene una inquietud en proyectos realizados, dice vidrio rompe vientos en el BBQ, y esto aún no está instalado.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, explica que el contrato ya se realizó y está en ejecución, desafortunadamente por todos los problemas a nivel internacional, el vidrio está agotado y probablemente la siguiente semana ya esté instalado.

- Se dio uso de la palabra al Sra. **Carolina Morales (6-704)**, comentó vio que impermeabilizaron la zona de los jardines, su parqueadero es el 115, queda debajo de esos jardines, inicialmente cuando lo impermeabilizaron funciono y dejo de caer gotera, pero con el paso del tiempo, nuevamente tienen el problema.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, en este espacio se levantó toda la jardinera para poder empatar las dos zonas y evitar las goteras, por eso se hizo zonas totales y no zonas parciales de los jardines.

- Se dio uso de la palabra al **Sra. Luz Adriana (5-404)**, expresó que su parqueadero es el 66, este parqueadero no fue pintado, es relativamente nueva en el conjunto ex propietario hace 3 años, no sabe cuál es el antecedente respecto a la gotera y la administración muy amablemente le ha dejado parquear el carro, en otro parqueaderos de visitantes, porque ha tenido que arreglar dos veces la pintura en menos de tres años al carro, debido a la gotera, que es corrosiva para la pintura, por otra parte pidió le ayuden con la respuesta que dieron de los cajones en el parqueadero, porque ella adquirió el apartamento con esto.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, respecto a la pintura de parqueaderos hay algunos que hacen falta y ya están programados para continuar con esa pintura, de las goteras desafortunadamente, ha sido un tema neurálgico en el conjunto, en la asamblea anterior se presentó un proyecto, el cual tiene un costo de más de \$650.000.000, como el edificio no tiene los recursos se han ido interviniendo a medida que se tiene el dinero y, directamente por la administración, esperan poder encontrar cuál es la gotera del parqueadero. Respecto al tema de los depósitos, efectivamente son cajones que instalaron en el techo de los parqueaderos, pero su función es deposito, con mucho gusto hace llegar la respuesta de la curaduría urbana.

- Se dio uso de la palabra al Sr. **Guillermo Barreto (5-504)**, expreso: preguntó a la administración que pasó con una demanda que se pagó 2.500.000, ¿en ese caso los

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Wilson Rojas**, solicitó a la administración que por favor se explique a la asamblea del contrato que realizó la administración de impermeabilización de las cubiertas de los parqueaderos, pidió le informen quien lo autorizó, porque en ninguna asamblea general se hizo y cogió los recursos de la copropiedad para ejecutarlos, sin autorización de la asamblea general como está estipulado en los reglamentos.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora: en la asamblea anterior se dio esa información y recordó que estas zonas presentaban un gran deterioro por humedades que venían de la placa, este proyecto se informó en la asamblea y se solicitó sacar una reserva para esos mantenimientos la cual fue aprobada por la asamblea. El contrato se realizó y tuvo un costo como se indicó en la asamblea anterior de \$49.998.541, de esto se cargó \$44.498.541, ya que, en el proceso, se hizo una negociación con el contratista y este valor se tomó como parte de una indemnización, porque hubo una zona como tal que tiene una filtración muy leve. Aclaró se debe tener en cuenta que cuando en la Asamblea se aprueban estos proyectos, está autorizando el consejo para realizarlos en el momento que se haga recuperación de cartera y es el trabajo que se ha venido realizando, la empresa de vigilancia dio un apoyo logístico de \$18.000.000 y con esto también se amortizó este pago. La empresa que realizó el trabajo fue el Arquitecto de Impermeabilización.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Johana Pinto (6-1102)**, pidió aclaración en la partida en la ejecución acumulada, por valor de \$5.000.000, ya que es usuario del Gimnasio y no ha visto ningún equipo nuevo, por el contrario, ha reportado que faltan implementos del gimnasio.

Respondió Sra. Virginia Cuervo presidente asamblea, confirmó este punto se responde en estados financieros.

- Se dio uso de la palabra a **Sr. Óscar Cárdenas (5-1002)**, solicitó que los conceptos que se mencionaron en el caso de los parqueaderos no los encuentra en la cartilla, por lo tanto, quiere le sean enviados al correo.

Respondió Sra. Virginia Cuervo presidente asamblea, confirmó no se alcanzó a ingresar esta información a la cartilla porque llegó después, pero con gusto será enviada a los correos, por parte de la administración.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Rosa Sandoval (6-802)**, Comentó respecto a la impermeabilización de los parqueaderos, el 118 lleva más de 10 años con las goteras, sabe que se impermeabilizó, pero siguen y no sabe qué proceso llevar, porque si fue un ingeniero el que hizo este trabajo, no entiende porque su parqueadero sigue con este problema y dice que se pintaron los parqueaderos y el de ella no lo está. Comentó que ha sido muy responsable con sus administraciones y no le han resuelto este problema. Preguntó: ¿cuál es el proceso para que le den una solución? su parqueadero está ubicado en el ingreso de la torre 2.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, el trabajo que se realizó con el arquitecto de impermeabilización fue en el costado norte, en la zona de los parqueaderos, que están descubiertos detrás de la torre 4. En esa zona se ha levantado y se han estado haciendo impermeabilizaciones, pero desafortunadamente no se ha encontrado por donde se filtra el agua, pero se continua en ese proceso, comentó que en ese caso ya se debe empezar a mirar el andén de la torre, la zona donde están los jardines.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Tomó la palabra el Sr. **Ricardo Arciniegas (2-503)**, expuso que el comité estuvo conformado por tres personas la Sra. Patricia León, Óscar Cárdenas y Ricardo Arciniegas, en la cartilla está muy claro todo lo que el comité realizó. Se pasaron varias cartas de incumplimientos al manual de convivencia y resaltó dos de los puntos que les costaron más trabajo y sobre los cuales tuvieron que trabajar durante todo el año. La primera parte fue debido a la pandemia, muchas personas estaban trabajado directamente en sus casas y apartamentos, pero al mismo tiempo había muchos niños y otras personas haciendo labores dentro del apartamento, por la misma razón, esto generó conflictos por los ruidos, que se generan por mover una silla u otros muebles en el día, esto generó muchas quejas y molestias. Las cartas que se pasaron fueron solicitando un poquito de moderación en las actividades de los ocupantes de los inmuebles y también se solicitó por medio de carta a las personas afectadas para que tuvieran la debida tolerancia, afortunadamente a medida que fue mejorando la situación de pandemia, también estos temas se fueron minimizando; la mayoría de las personas comprendió de buena manera la disminución de los ruidos, como la tolerancia para los ruidos de los otros apartamentos.

El segundo problema ha sido continuo durante muchos años, principalmente por parte de los arrendatarios, estas personas creen que el balcón es una parte del apartamento y lo usan para colgar ropa principalmente, aunque colocan otro tipo de cosas, inclusive instalan colgaderos de escobas y traperos, hemos tenido que pasar cartas, llamados de atención, en algunos casos se obtienen buenas respuestas, en otros casos las personas insisten que el balcón es parte de su apartamento, mencionan que pagan el impuesto predial y la administración. Por esto es importante dejar claro en esta asamblea para todos los propietarios y que, así mismo, se entregue la información a los arrendatarios, que los balcones son parte de la fachada del edificio y por esto se deben mantener bien presentados, porque lo que está pasando es que se está generando una muy mala imagen y lleva inclusive a una desvalorización del conjunto ya sea para arriendo o para venta. Agradeció a la administración que entregó en físico el manual de convivencia a todos los apartamentos, esto va a ser de mucha ayuda, especialmente a María Isabel, Luis Carlos y todos los miembros del consejo.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, dio las gracias al comité de convivencia y la gestión que se ha realizado, explicó que se entregó el manual de convivencia en físico para que todos los residentes lo pudieran tener, aclaró por temas de pandemia se permitieron muchas cosas, porque el tema mental de todos, fue complicado, tuvieron que trabajar en casa, lo niños también estudiar desde el hogar y la idea es que la nueva administración y nuevo consejo empiecen a trabajarlo y aplicarlo, en pro de una buena convivencia. Los propietarios deben estar pendientes de sus arrendatarios, una de las sugerencias que se han dado es que se debe tener en cuenta a las personas quien se arriendan los apartamentos, quiénes son las personas que viven, no deben exponer a las demás familias de los otros residentes, esta recomendación se da porque se han tenido problemas muy graves de convivencia, de situaciones peligrosas y no permitan que se deprecie el valor del arrendamiento, porque si el conjunto está bien y las personas están viven bien, se podrán cobrar mejores arriendos.

Se dio uso de la palabra al Sr. **Óscar Cárdenas**, explicó que el comité de convivencia creó el sitio privado de Facebook de la copropiedad, como se había mencionado en la asamblea del 2021, se publicaron las pautas de seguridad, el reglamento, habeas Data, se realizó una convocatoria por medio de una encuesta y algunas personas al ver cómo era el proceso no continuaron, esperan en el año 2022 poder dinamizar más este espacio del conjunto.

INTERVENCIONES:

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Carolina Copropietaria**: expreso que está de acuerdo y se adhiere al tema de tener cuidado a quien se arrienda. Preguntó: qué pasó con el

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

copropietarios van asumir ese gasto?, porque si sale a favor del conjunto, considera que es un desgaste y el dinero se podría utilizar en otras cosas para el conjunto y quiere que en varios se tome una decisión frente a esto, pertenece al consejo y esto fue lo más económico que logró.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, el conjunto debe dar respuesta independiente de quien asuma esos gastos, pero la copropiedad tenía un tiempo límite, de hecho, la demanda se entregó mal notificada a la cual el conjunto no dio respuesta y el juez solicitó a los que demandaron al conjunto que realizaran la notificación como era debido, la cual se recibió en el mes de noviembre y se dio respuesta dentro de los términos en el mes de diciembre. Cuando el juez determine indicará las costas judiciales que ayuden a amortiguar ese pago, esa demanda fue generada por la Sra. Clara Marcela Ardila, impugnando la Asamblea del año 2019, manifestando que en ningún momento se le había permitido la participación en la asamblea, pero se enviaron las pruebas tanto del video, del chat y del acta al juzgado. Esos gastos están incluidos dentro de la ejecución presupuestal del año 2021, porque es deber de la administración independiente de quien esté, dar respuesta a esos requerimientos judiciales y ya la asamblea determina si esos cobros se van a trasladar a terceras personas.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Johana Fonseca (2-902)**, Expresó: su parqueadero es el 132 y aún sigue la gotera y está deteriorando la pintura de su vehículo y aun no le han solucionado.
- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Rosalba Santos**, expresó: respecto a las goteras del parqueadero que impermeabilizaron, en el 158 pasa la misma situación, la pintura del vehículo varias veces se ha tenido que arreglar, ahora está cayendo al lado izquierdo y los vidrios eléctricos los motores se dañaron, pidió a la asamblea que les colaboren para estos arreglos.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, el tema de los parqueaderos es un tema álgido, se ha intentado solucionar los casos más graves, que era la parte norte del conjunto. Ya para el nuevo consejo es de los trabajos principales, actualmente se ha estado pendiente del tema de las goteras, se sabe que se debe hacer un estudio si se justifica en los jardines o generan un daño, ese estudio y ese análisis conlleva un costo, es importante tener en cuenta que nadie va a hacer un diagnóstico sin costo y lo que se ha tratado es de solucionar, por medio propios, pero espera que la nueva administración sea una de las prioridades el trabajo con las goteras.

- Se dio el uso de la palabra al **Sr. Luis Felipe Pinzón**, preguntó: en el informe se habló de remates de apartamentos y por lo que vio en el informe ya hizo un remate, ¿Cuál fue el procedimiento para el remate de ese parqueadero?, ¿en qué momento se hizo?,

Respondió la Abogada Luz Patricia Galeano, se hizo todo el procedimiento en el juzgado de conocimiento, es él quien dice todo los parámetros de los pasos que se van agotando, ese remate se hizo en el mes de septiembre, se publicó en todos los ascensores del conjunto, con toda la información que conlleva la diligencia de remate, se publicó por prensa, se hizo todo lo debido y se llevó acabo la diligencia, en el juzgado correspondiente, siempre se atienden a todo el desarrollo del proceso, se ciñen siempre a las leyes y lo que está estipulado por normatividad.

6. Presentación del Informe del Comité de Convivencia

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

toma más de hora en sus intervenciones, por otra parte, en este día la primera intervención que se recibió fue la de su esposo, por ende, no se están vulnerado derechos. Por otro lado, deberían informar que este apartamento tiene la costumbre de estar demandando al conjunto y esta información es pública y al entrar a revisar las demandas del conjunto, verán que 5 o 7 demandas todas improcedentes han sido radicadas por la copropietaria del apartamento (2-102), para esto el conjunto ha tenido que gastar dinero, con recursos del conjunto para atender las intervenciones judiciales, sin sentido con el debido respeto y de igual forma pueden colocar el número de demandas que quieran, pero entonces todo el dinero se va ir en abogados, y en lugar de un administrador tocara contratar un abogado de oficio para poder contestar demandas, tutelas. Invito a ser sensatos, porque de lo contrario tocaría entre toda una cuota extraordinaria de \$600.000.000 para hacer el proyecto.

En ningún momento se vulnera ningún tipo de derecho, lo que pasa en este caso es que abusan del derecho.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Sandra Castiblanco (1-702)**, solicito que el manual de convivencia lo lean muy bien los administradores, solicito ingreso de su entrenador para poder trabajar con elementos del conjunto y le negaron ese servicio, porque el administrador dijo que no, sin ningún tipo de sustento, pero donde en el manual de convivencia dice que se permitirá el acceso de los propietarios y de los invitados, también se le permitirá el ingreso, el entrenador no iba a hacer uso de los equipos, porque estaba contratado para hacer guía a los ejercicios y en su caso evitar lesiones.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, el consejo estuvo enterado de este caso y la respuesta fue daba por protocolos de bioseguridad, efectivamente los copropietarios pueden ingresar un invitado al gimnasio, pero este protocolo por temas de pandemia, se implementó y se tiene un tiempo para poder desinfectar, adicionalmente no se puede usufructuar porque al entrenador le están pagando para un entrenamiento, pero va usar los elementos del conjunto.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Cristian (3-602)**, expreso tiene una mascota que todos los días baja y en la torre hay una persona que tiene dos mascotas y son muy bravos, recomendó que cuando los bajen por favor les coloquen el bozal, para no tener inconvenientes con los dueños.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, por esto es importante leer el manual de convivencia y adicionalmente en el código de policía, dice que las mascotas deben salir cogidos con la correa y especifican las razas bravas deben ir con bozal, por esto pidió a todas las personas que tengan mascotas cuidarlas.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Sandra Saavedra (3-804)**, solicito le aclaren de que apartamento fue el problema de la portería mencionado por una copropietaria, porque menciono que era el (3-804), y con su apartamento nunca a tenido un inconveniente, nunca ha sido notificada, aclaro si tuvo una arrendataria polémica y muy complicada, producto de eso fue que se tomaron las acciones y quiere dejar la salvedad, que el consejo y la administración se capaciten en como colocar sanciones, porque actualmente no saben, lo dice con conocimiento de causa, nunca ha sido notificada de nada, a ella le colocaron una sanción por la arrendataria que tuvo que ya no está, de una manera arbitraria, nunca fue notificada solicito en varias oportunidades el procedimiento, que se surtió porque la polémica era con la propietaria del piso de arriba, porque era una persona ruidosa, que hacía ejercicio, insiste nunca fue notificada como fue el debido proceso, ella pago la sanción, realmente por un trámite que tenía que hacer

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

problema donde le pegaron a la vigilante, a la administradora, a una amiga y de paso a ella con su hija porque estaba en el sitio del incidente. El arrendatario del apartamento (3-804), agredió al vigilante, a un visitante, rompió el libro. Entiende que llegó la policía, el sr. dice que le pidieron disculpas, pero siendo que fue el que la agredió.

Respondió el Sr. Ricardo Arciniegas, informo que este es un tema que tiene que resolver la administración y el consejo, colaboró en la redacción de una carta que se le presento a la copropietaria del apartamento y en la reunión de conciliación ella defendió a su inquilino, adicionalmente tras esta defensa se presentaron una serie de mentiras, como miembro del comité convivencia tuvo la oportunidad de ver el video y el audio, donde se evidencia la agresión a la vigilante, por una razón absurda y fue que no se dejó entrar a los domiciliarios hasta el apartamento. En el proceso se hizo una carta de conciliación, pero la respuesta la tiene que dar la administración, por el tipo de problema excede el alcance de los miembros del comité de convivencia, aclaró que dos miembros estuvieron en la conciliación su responsabilidad de apoyo va hasta ahí.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, para este caso se debe respetar el derecho al debido proceso, donde se citó al propietario, al arrendatario, comité de convivencia, se realizaron las actas, también se entregaron unas cartas por comportamiento, el deber es que el comité de convivencia, genere su comunicación, como se ha hecho con otras sanciones que se han aplicado en el conjunto, dirigida al consejo para que ellos entablen la sanción respectiva. Respecto al comentario que la administración presentó excusas, fue una afirmación totalmente falsa. Cuando se llamó a la portería fue cuando se enteraron y hablaron con la persona encargada y el policía, desafortunadamente no se puede determinar qué dicen los otros propietarios y por transparencia todas las comunicaciones solo se manejan por correo y por reglamento no se puede saltar el debido proceso, porque con el tiempo esa sanción si no se cumple el proceso, la pueden impugnar, se pueden generar un perjuicio para la copropiedad. Aclaró el proceso se realizó, se pactaron compromisos y se continua con el mismo.

- Se dio uso de la palabra al Sra. **Clara Marcela Ardila López**, expresó como copropietaria del apartamento (2-102), se le continúa vulnerando el derecho a la participación, ya que en el anterior punto, solicitó que se diera la palabra pero los administradores y miembros del consejo y presidente de esta asamblea continúan vulnerando sus derechos, toda vez que se iba a tratar un punto muy importante, sobre el punto de las humedades y las goteras, ya que desde la asamblea de 2020, lo que se autorizó fue contratar un experto que determinara las humedades que se han venido presentando, desde que se entregó por CONVINOR el conjunto, pero lo que se ha hecho por parte de la administración de turno y miembros del consejo es faltar a sus funciones, porque nunca quisieron hacer la reclamación al constructor y por esto están con este problema, mal gastando los dineros de la copropiedad, sin hacer el cumplimiento de sus funciones como lo exige la ley, donde dice que los administradores responden hasta la causa leve, que es consejo y administración y no tratando de hacer contratos sin la autorización de la asamblea. Lo único que se ha autorizado es el estudio y no se ha cumplido. Reitera que se le ha vulnerado su derecho a la participación.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, ha terminado segunda participación en esta asamblea del apartamento (2-102).

Respondió el Sr. Andrés Rincón, Miembro de Consejo, aclaró entiende que a la asamblea asiste una persona por apartamento, por ende, esta es la segunda persona de la intervención anterior que asiste del apartamento (2-102), esto es una regla clara para todos y donde es falso que se niega la palabra, porque en todas las asambleas

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

7. Presentación Dictamen Revisor Fiscal

Tomo la palabra el Sr. Edilberto Ávila - Revisor Fiscal, respecto al informe puede dar un parte de satisfacción de la labor como revisor fiscal, es una labor que se hace permanentemente tanto con el equipo de consejo, como con el equipo de administración, donde una de las funciones como revisor fiscal haya una transparencia y una claridad en todos los aspectos, que se vayan a tomar respecto a la ejecución de un presupuesto que es el que se aprueba en asamblea y que estos dineros realmente correspondan a un direccionamiento real y consistente de acuerdo a lo que se está ejecutando.

Respecto a lo que hace la revisoría fiscal es una auditoria durante todo el año, de acuerdo a la responsabilidad que tiene por parte de la administración, como representante legal, en suministrar la información adecuada en donde se hace un trabajo conjunto y permanente tanto como en la parte de contador, de la copropiedad y el consejo donde se evalúa permanentemente la veracidad y la ejecución presupuestal que se está dando inicialmente. También tiene mucho que ver con los controles internos de la copropiedad donde realmente se pueda dar la satisfacción que las operaciones que se están haciendo y las decisiones que se están tomando están de acuerdo a la legalidad. El marco permite desarrollar su función en propiedades horizontales conforme a la ley 675 de 2001, adicionalmente como revisores fiscales tienen otros recursos, que permiten ir más allá en el cumplimiento de la labor que están ejerciendo en la auditoria de los estados financieros.

Dentro del informe se mencionan algunas partidas que tuvieron variaciones como: la asesoría jurídica, pago de los servicios de acueducto y alcantarillado, servicio de energía, mantenimiento de zonas comunes, equipos de presión, parque infantil, mantenimiento contra incendios, bombas, provisiones de cartera. Estas variaciones se dan en el momento que se tomaron decisiones y fueron motivadas por emergencias o fuerza mayor, teniendo la obligación de atenderlos conforme lo ordena la ley 675. Cada rubro debe estar justificado con su respectivo soporte físico.

En la parte de los ingresos se encuentran unas partidas significativas que indican que se tuvieron más ingresos, como los intereses de mora, se ve cómo causan un ingreso no real de \$27.664.000, esto es algo que se debe tener en cuenta a futuro, porque en el momento que se están conformando los estados financieros no se tienen en cuenta los intereses de mora de los copropietarios que andan en esta situación y esto hace que se incrementen los ingresos de la copropiedad. De igual forma se tuvieron algunas variaciones significativas en la partida de parqueaderos, descuentos por pronto pago y estas principalmente son las que hace que se presenten las variaciones en los ingresos.

Respecto a las variaciones de los rubros de gastos, los más significativos están en el informe enviado y básicamente lo que hicieron fue darle continuidad, verificar también que el conjunto en el año 2020 presentaba una utilidad acumulada de \$39.000.000, el conjunto al ser una entidad sin ánimo de lucro, no están obligados a reportar excedentes, ni a reportar perdidas, se tuvo un cuidado muy especial en la planeación financiera para que estos excedentes no fueran a causar problemas desde el punto de vista fiscal y se pasaran a un régimen ordinario de renta. Por esta razón aquí se incluyen algunas partidas dentro de la parte del presupuesto, como lo son los ajustes a la cartera, los cuales representan unos \$18.000.000 adicionales, las obras que se van a hacer para la implementación del parque infantil, algunas variaciones que se tuvieron con otros gastos, como los de servicios públicos de acuerdo a las variaciones que se presentaron y esto hace que se varíe grandemente la ejecución presupuestal, entrando dentro de la legalidad y la normalidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

legal y requería un paz y salvo de la administración y le toco. Solicito adicionalmente que las respuestas a las quejas sean oportunas, ella escribe al correo sobre temas de pagos de administración y nunca le contestan, ella coloca acuso de recibido y tampoco. El otro tema sobre las demandas de los propietarios que una vez se sepan los fallos, se tomen las medidas con una acción legal que se llama acción de repetición, porque está de acuerdo con otro propietario que no es justo que el conjunto este pagando abogados, simplemente porque la Sra. quiere colocar demandas porque sí.

Respondió María Isabel Quintero – Administradora, aclaro el apartamento del caso de la portería es el (3-801). Respecto al tema de la sanción era una arrendataria que tuvo querellas policivas con el propietario del apartamento del piso superior, se realizó todo el proceso, como propietaria estuvo en la reunión de conciliación con el comité de convivencia y se generó la sanción, la arrendataria ya no está en el conjunto, pero si genero muchos problemas de quejas de los guardas ante las superintendencia de vigilancia, querellas y hasta tutelas, quejas ante el bienestar familiar de otro residentes vecinos de ella, las personas fueron vulneradas en sus derechos, la persona ya no reside igual se generó la sanción, teniendo en cuenta el debido proceso, a la copropietaria se le enviaron todos los soportes y las actas de compromiso, que genero el comité de convivencia.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Johana Pinto**, comentó referente al tema de las mascotas, sería importante tomar medidas definitivas y sancionatorias, porque esto es tema que lleva varios años tratando los consejos de administración, que los residentes entiendan que las mascotas deben salir con correa, que no deben hacer sus necesidades a la entrada, en el intermedio de los parqueaderos y definitivamente muchos residentes no entienden y no aceptan las condiciones, ya con esto se deberían empezar a aplicar sanciones.
- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Sandra Castiblanco (1-702)**, comento que le están diciendo que se están lucrando con el uso del gimnasio y en el manual dice que queda prohibido lucrarse con el uso del gimnasio, pero no se está lucrando y no le está cobrando a nadie por el uso del gimnasio, simplemente le paga aun entrenador y aclaro no está llevando un grupo de personas a que entrenen y en los protocolos de bioseguridad dice que pueden ingresar cierto número de personas en unos horarios específicos, por esto se vulnero su derecho.

Respondió María Isabel Quintero – Administradora, el gimnasio es un espacio cerrado a pesar que tiene puertas, hay personas haciendo ejercicio y por protocolo de bioseguridad solo se permite el ingreso de 4 personas y no se puede limitar el uso, al resto de los propietarios ingresando dos personas constantemente de un solo apartamento y se le estaría quitando el derecho a los otros propietarios y por esto está el protocolo de seguridad.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Ricardo García (3-1101)**, comento su parqueadero es el 46, sigue con problemas de goteras, su parqueadero no está bajo los jardines, está bajo los parqueaderos y sigue con problemas lleva dos años con esto y no le han dado solución afectando el vehiculo, como a los demás copropietarios que tienen este problema. Respecto a las mascotas pidió que se tenga en cuenta el aseo, cuando los suban a los ascensores, no deben dejar que hagan sus necesidades dentro del ascensor o fuera del ascensor, esto es un tema de cuidado y sanidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

reconocimiento, de ingresos al abogado una vez termine los procesos, por valor de \$39.373.000 y unas obligaciones por impuestos de \$1.179.000, ingresos recibidos de cuotas de administración por anticipado de \$12.000.000 y se está hablando de las partidas que al 31 de diciembre se tomaron para realizar las obras de parqueaderos y BBQ, \$19.316.000 y provisión de la impermeabilización de fachadas por \$19.000.000, quiere decir que se reconoció parte de las ejecuciones que se van a hacer durante este año, con esas partidas presupuestadas que están y que no van a afectar el presupuesto del año 2022.

En cuanto a la póliza, la recomendación fue que se amortizara 100% al 31 de diciembre, porque la póliza esta expedida del 26 de junio de 2021, al 26 de junio de 2022, este año cuando se vaya a sacar la póliza, simplemente pidan la expedición del 26 de junio del 2022 al 31 de diciembre del 2022, para que no afecte partidas presupuestales de años siguientes y se está hablando de una póliza que va a cubrir un año y que es la que va afectar directamente la ejecución presupuestal de ese año.

De los ingresos recibidos por anticipado \$12.841.675, comprende el valor de cuotas de administración, que se han recibido al cierre del año, de igual forma se reporta una pérdida del año de \$18.106.683, la cual se va a netear con una utilidad que venía de años anteriores de \$38.685.358, quedando una utilidad acumulada de \$21.578.675, reitera que por ser una entidad sin ánimo de lucro, no debe generar excedentes ni pérdidas porque se está manejando todo a través de un presupuesto, esto se ocasionó especialmente en el año 2020, cuando por pandemia, se dejaron de ejecutar algunos mantenimientos y ya en el año 2021, se normalizó y se empezaron a ejecutar los contratos.

Respecto al cumplimiento y concordancia de la información que se está presentando con entidades del estado, se ve que se ha venido informando lo correspondiente a la presentación de impuestos y requerimientos que se tienen, como es la información en medios magnéticos, retenciones en la fuente está al día y no se tienen obligaciones pendientes.

En cuanto a cumplimiento de software que tiene la copropiedad y licenciamientos, actualmente está licenciado, sugirió que se haga la inversión en la compra de las licencias del office y de un antivirus para tener protegida la información, de igual forma al 31 de diciembre, cotejando con información en el aspecto judicial, no se tiene ninguna incidencia en la copropiedad por obligaciones de índole laboral, que se tengan en contra de la copropiedad.

En cuanto al cumplimiento de otros lineamientos de orden legal, se habló de los embargos que se tienen, las obras que se realizaron en las fachadas 3 y 4, las impermeabilizaciones realizadas y el tema de los desmontes de los depósitos, la administración ya dio el informe que dio la curaduría y esto es una tarea que se tiene que desarrollar y ejecutar.

En hechos posteriores, está pendiente el arreglo del parque infantil, que se tiene que desarrollar durante este trimestre, el rompe vientos de la zona de BBQ y la corrección de algunas filtraciones.

Explicó que esto es lo que le compete como revisor fiscal, dar el informe sin salvedad respecto de la información financiera, que se ha venido presentando.

INTERVENCIONES:

- Se dio el uso de la palabra al Sra. **Clara Marcela Ardila López, (2-102)**, preguntó al revisor fiscal: ¿quién autorizo el contrato para el año 2020 para impermeabilizar por \$49.000.000? porque lo que autorizó la asamblea en ese año fue contratar una firma

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

En cuanto a aspectos internos, asistió a todas las reuniones que lo invitaron por parte del consejo y se cumplió la asistencia mínima de consejeros.

El plan de gestión de seguridad y salud en el trabajo se realizó, pero falta seguir dándole continuidad, actualizando durante el año 2022, las capacitaciones adecuadas a proveedores de servicios y demás.

Se cuenta con una política de habeas data, donde cada uno da la autorización para el manejo de la información y la restricción que se tiene que tener por parte de la administración.

El reglamento de propiedad horizontal existe en la Escrituras del Conjunto y de los apartamentos y es donde se consulta cuando se tiene que tomar alguna decisión. Siempre se debe estar muy de la mano con este reglamento de propiedad horizontal.

Si bien es cierto que se viene trabajando con un manual de convivencia, invito a que los residentes que se postulan para conformar el comité de convivencia sean personas activas y permanentes. Porque siempre dejan a una o dos personas al final del año que son los que tienen que responder por la convivencia de la copropiedad y como se ha visto hay muchas situaciones que se pueden corregir, siempre y cuando todos participen. Porque cada uno puede dar un aporte positivo respecto al manejo de la convivencia de la comunidad. Es importante rodear a las personas de ese comité y que adquieren la responsabilidad de asistir y presentar programas y planes nuevos par que se puedan desarrollar.

En otros aspectos, se encuentra en algunas notas aclaratorias dentro de los estados financieros que siempre han mencionado, es un valor significativo de unas cuentas, por cobrar de \$250.000.000, de estas cuentas \$241.000.000 están en mora, estos simplemente representan 12 apartamentos que fue lo que comentó la abogada. Se ve que, si sigue ejerciendo la presión para el recaudo y recuperar este dinero, no se va a tener problemas de liquidez y se va a poder planear pronto según lo que están observando, que hay problemas de impermeabilizaciones y demás. Aquí gran parte de los recursos están en estos 12 apartamentos, esto quiere decir que se tiene una cartera por recuperar de vieja data de 96.150%, aquí es importante seguir trabajando muy de la mano con la parte jurídica en lograr tener este recaudo, forma oportuna para poder hacer algunos planes que se tienen.

En el comportamiento de la cartera se ve que para finalizar el año se hacen los ajustes de provisiones, tanto de cuotas de administración como de intereses de mora, en este momento la copropiedad cuenta con una provisión de cartera de \$41.000.000 y de intereses moratorios de \$60.000.000, esto quiere decir que se han hecho unas provisiones por el orden de \$101.000.000 de cartera de difícil cobro.

De igual forma se puede mencionar y garantizar que existen las monetizaciones, en los bancos de los fondos, que por ley toca hacer en el caso del fondo de imprevistos de acuerdo a la ley 675, se tienen \$76.429.485 en una cuenta de Av. Villas, recuerdo que este fondo de imprevistos los únicos que pueden autorizar el uso, es la asamblea en pleno, nadie más lo puede autorizar y como revisor fiscal está revisando, avalando y dando fe pública, que esos dineros existen y que no tiene una destinación diferente a lo que diga la asamblea en lo que se pueden utilizar. De igual forma existen otros fondos, como el de monetización de fachadas, en el cual al 31 de diciembre existían \$185.245.636, en la cuenta de Av. Villas, se tiene como reserva ocasional \$126.704.046 y en DCT'S \$55.541.590, estos recursos también son restringidos y únicamente se utilizan cuando se van a hacer los mantenimientos de las fachadas respectivas. Respecto a pagar de \$5.894.000, a servicios públicos y demás y partidas a proveedores no existen. De acuerdo a los procesos judiciales que se están adelantando de recaudo de cartera, existe un

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

tener un costo de \$500.000.000 y \$600.000.000, si la asamblea lo determina como dice el revisor fiscal, en proposiciones y varios se puede decidir actualizar la consultoría y se debe presentar el proyecto para pedir la cuota extraordinaria para cubrir el proyecto.

- Se dio uso de la palabra a la **Sr. Julio Jiménez (2-802)**, expresó que está de acuerdo que cuando se tienen goteras se debe solucionar inmediatamente, pero si se debe pensar muy bien lo de los jardines que están proporcionando mucha agua al sótano, esto es algo que se debe hacer. Respecto al tema que se habló de convivencia hay temas que se salen del manejo interno y se deben manejar en el tema penal, respecto a lo que paso con el Sr. de la alevosía, esto no es una cuestión de una sanción por parte de un comité de convivencia, es algo que puede ser una lesión personal y esto se tipifica en el código de procedimiento penal. El parque quedó muy bonito, pero los niños no lo utilizan porque están usando la zona común.
- Se dio uso de la palabra al **Sr. Fabio Vargas (5-303)**, uno de los temas que más se ha tratado dentro de la asamblea es el tema de la impermeabilización, las goteras, el daño de los vehículos. Ha estado muy atento de todos los daños que ha tenido el edificio y el conjunto y ha estado atento, de las intervenciones que se han hecho, estuvo en algunas reuniones cuando presentaron el estudio, el que le pareció bastante vano. En su opinión cada quien mira el problema desde su situación personal y efectivamente cuando se quiere reparar o se quiere solucionar un problema de estos, lo mejor es hacer una intervención de manera total, con unos productos y con unos agentes que intervienen como la mano de obra, el ingeniero, que sean de primera calidad y efectivamente quede muy bien hecho el trabajo. Una de las cosas que no se ven, es deterioro interno que puede tener la estructura, debido al no poder controlar las filtraciones, si no se controlan, se van a empezar a tener corrosiones, que se puede decir es un cáncer, sobre todo en la plazoleta que es la que más está expuesta y con el tiempo se van a tener problemas graves, la loza de la plazoleta en estos momentos tiene fisuras, y tiene algunas manchas de corrosión, debido a los jardines que se colocan y no está mal tenerlos, pero lo que está mal es la montaña de tierra que se le coloca que no debería ser mas de unos 8 o 10 centímetros, como máximo, esos pañitos de agua tibia que ha hecho la administración y que le han consultado en algunas oportunidades, han solucionado a muy bajo costo las goteras, sobre todo en la plazoleta central y hay muchas personas en este momento que tienen la tranquilidad que ya no les cae la gotera encima y él como ingeniero experto, tiene la tranquilidad que cuando pasa ya no está la gotera y pintado el techo no ha vuelto a parecer la mancha, en su opinión lo que ha hecho la administración y los toderos, si ha ido funcionando no es la forma correcta, pero definitivamente el conjunto no tiene recursos para hacerlo todo al tiempo. Invito a tomar las mejores decisiones, para que tanto económicamente, como técnicamente se haga lo mejor para el conjunto y por estar discutiendo que sí y que no, y se dejan que estas zonas comunes se deterioren, con el tiempo no van a ser \$600.000.000, sino va a hacer la intervención de toda una losa, que va a valer \$2.000.000.000 o \$3.000.000.000. cuando las personas van a comprar un apartamento lo primero que se tiene que mirar es los sótanos, porque así como están estos, está la calidad de la construcción y la sanidad del edificio, por esto se debe seguir con esta tarea que se está haciendo para que el conjunto se siga manteniendo, sin cobrar un peso porque lo ha hecho con el mayor de los gustos, está dispuesto a darles su opinión, acompañarlos en los recorridos, a decir que están haciendo bien o no, para que se pueda continuar con esta labor.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, confirmo: efectivamente el Ingeniero les ha colaborado, los ha acompañado y los ha apoyado. Cuando entraron los consejeros nuevos, su principal preocupación fue la que trasmite el ingeniero que es el tema de las goteras y más allá de una gotera, es entender cómo está la estructura del

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

que determinara de dónde provenían las humedades que afectan apartamentos y garajes de toda la copropiedad, inclusive a la fecha de hoy, asamblea 2022 y de lo cual no se ha dado ninguna respuesta, ni por administración, ni por miembros del consejo, ni por revisoría fiscal.

Respondió Edilberto Ávila, Revisor Fiscal, respecto a la pregunta, es muy importante tener en cuenta lo siguiente, hay unos hechos en que se deben tomar decisiones en forma inmediata, si existen filtraciones que estén afectando a algunos copropietarios, consideraría que no se puede dejar en detrimento o deterioro ciertas áreas, que están perjudicando algunas áreas comunes y algunas áreas privadas. Por esta razón se decidió hacer un proceso de contratación para efecto de la impermeabilización, el Sr. Wilson Rojas estuvo en el consejo acompañándolos, hasta el mes de junio y él pedía periódicamente la información de la revisoría fiscal de estos contratos y demás, posteriormente se enteró que la información que se le suministraba al Sr. Wilson fue la que utilizó para la demanda que pusieron en contra de la copropiedad, si se ha venido informando de todos los hechos y las actas reposan en la administración, reposa la descripción detallada de todos los procesos de selección de estos contratistas para que no entre en detrimento la copropiedad y se puedan hacer las mejoras a tiempo. Este tema de los parqueaderos se viene reportando por varias personas, la sugerencia e invitación que hace es que sería muy importante que en estas asambleas se tomaran algunas decisiones con respecto a no hacer arreglos temporales de tapar goteras, sino que se tomara una decisión, con unos estudios, con una interventoría y poder tomar decisiones que puedan beneficiar a gran parte de los copropietarios.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Fernando Rosero**, aclaró primero que en la asamblea si se trató este tema y se autorizó, segundo, ahí se trató que el costo de esa inversión era de \$650.000.000, esto está en las actas y los videos, audios, ahora como lo explicó el Sr. revisor fiscal, en el momento de revisar la situación había dos puntos importantes, como los de la zona norte, que ocurrió de acuerdo con el análisis y estudio que se hizo para poder priorizar, porque no se tiene la totalidad de la inversión, se decidió atacar dos puntos más fuertes, que era la esquina occidental y oriental norte; se realizó la inversión del dinero, con el estudio previo que se realizó, la propuesta que hizo la administradora quien es la tiene la función como tal de garantizar dónde es la que tiene que tomar decisiones claves que salvaguarden el patrimonio de todos, se tomó esta decisión informado el consejo, se hicieron varias reuniones donde se registró por acta para ver que no fue una decisión apresurada, sino que fue una decisión consciente y bien estudiada por los consejeros como parte de sus funciones donde pueden tomar decisiones el administrador las consulte y en representación del conjunto, se pueda validar y están los documentos, y se ha dado respuesta a la petición que la Sra. ha mencionado.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, aclaró que sí hubo un estudio donde se verificaron todas las placas del conjunto, el cual se presentó a la asamblea y el costo del año anterior era de \$650.000.000, se le informó también a la asamblea que de acuerdo a las necesidades y a la prioridad de las zonas, fueron las que se entraron a intervenir, aclaró que estas intervenciones fueron en la zona norte, respecto a los problemas de humedades no solo vienen por impermeabilización de solo la placa, también viene por muros laterales, por sifones mal impermeabilizados, por desgastes de la impermeabilización como tal, en las zonas de jardines, por las raíces de las plantas, por los andenes, porque de pronto el granito ya tiene algún poro y estas son situaciones, que sean tratado de identificar y se han trabajado, la placa es grande y lo que se ha intervenido no ha sido ni la tercera parte, es un proyecto que en este momento puede

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Ingresos recibidos por anticipado, está constituido por cuotas de administración \$12.611.00. En cuanto al rubro de otros pasivos, se tenían \$61.000.915, en 2021 se tienen \$44.748.000, la conformación de este valor corresponde a garantía empresa de vigilancia \$1.148.000, es importante resaltar, en esta garantía de la empresa de vigilancia, que durante la vigencia 2021, se finiquitó un saldo que la empresa de vigilancia traía, por recomendación de la revisoría fiscal, se hizo la devolución respectiva a Seguridad Explorer, garantía del arquitecto de impermeabilización \$4.768.000, otros \$157.000, honorarios jurídicos \$39.373.000.

En la nota 11 respecto reservas obligatorias y ocasionales, se tiene que son los fondos que se mantienen, en el 2021 se tenían \$298.742.000 en el 2020 \$350.953.000, está el fondo de imprevistos, \$76.429.000, fondo de excedentes \$7.106.000, fondo de mantenimiento de fachadas \$178.138.000 y fondo de mantenimiento áreas comunes \$37.067.000.

En cuanto a los excedentes acumulados para el año 2021 se tienen \$39.685.359, en el 2020 se tenían \$74.439.124, con una disminución de \$34.753.000.

En cuanto al déficit del ejercicio en 2021 se tuvo una pérdida de \$18.106.000, en el año 2020 se tuvo una utilidad e \$39.685.356, con una disminución de \$57.792.042.

ESTADO DE RESULTADOS

Se tuvieron unos ingresos totales de 840.731.000, en el año 2021, en el 2020 de tuvieron \$821.524.000, se describen en la cartilla.

Gastos operacionales para el año 2020 se tenían para el año 2020 \$710.330.000, para 2021 \$777.837.000, con un incremento de 67.506.000. cómo se puede observar los valores que más absorben este rubro, son la empresa de vigilancia \$357.674.000, servicio de aseo, \$78.668.000 y los demás rubros son los mantenimientos que hace la copropiedad, mantenimiento de zonas comunes, \$34.888.000, mantenimiento de ascensores, \$49.868.000 y el deterioro de cartera que hizo durante la vigencia 2021 \$14.717.000.

En la nota 16 está el fondo de imprevistos que se hace de acuerdo a la ley, durante la vigencia 2020 se tenían \$8.125.000 y en la vigencia 2021 \$8.226.000, un incremento de \$100.000; la provisión de arreglo de fachadas en la vigencia 2020, \$81.402.000, en 2021 \$82.263.000, con un incremento de \$860.000.

La nota de aprovechamientos en 2020 se tenía \$19.821.523 y para el año 2021 \$11.017.356, conformados principalmente por descuentos comerciales, descuentos realizados por la empresa de seguridad Explorer, que corresponde a lo facturado al 3% de lo facturado antes \$3.530.000 y unos saldos menores de \$487.000.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, aclaró respecto a la partida del gimnasio, mencionó que antes de proceder a la aprobación de los estados financieros, si alguna persona tiene una pregunta, se le va a dar la palabra a 5 personas y continúan con el orden del día.

Respondió Sr. David Pava Casilimas – Contador, respecto a la pregunta de la copropietaria, que preguntaba de la partida de actualización gimnasio, ella comentaba que se había hecho una ejecución de \$5.000.000, fue aprobado un rubro por este valor, para mantenimiento y actualización del gimnasio, la ejecución fue apenas de \$377.000, y fue por la compra de 20 metros de tapete para esta zona, la cifra de \$5.000.000 aclaró es una partida que se aprobó para el año 2021.

conjunto, pero no lo pueden hacer irracionalmente con malas decisiones. Lo que se hizo fue tapar las goteras, si quieren que el consejo que quede, busque un concepto técnico y la primera persona a la que se le debe consultar es a quien construyó el edificio, considera que es quien puede dar la mejor guía. Esto no puede parar en este periodo se trató de tapar las goteras, pero se debe seguir dando continuidad. Si se deben hacer unos estudios y se debe convocar a una asamblea extraordinaria para esta decisión, cree que todos están de acuerdo.

8. Presentación y aprobación de los Estados Financieros año 2021

Tomó la palabra el Sr. David Pava Casillmas – Contador, mencionó los estados financieros fueron enviados a todos, por lo tanto, se va a hacer una breve exposición.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Se puede observar en la página 39 de la cartilla que se tiene un disponible para la vigencia 2020-2021 de \$220,468,391 y el año anterior se tenía \$352,382,792, con una disminución de \$131,914,401, este disponible está conformado por una caja menor de \$800,000, la cuenta que maneja el conjunto para todas sus operaciones una cuenta corriente del banco av. Villas por \$13,535,000 y las dos cuentas de fondo de imprevisos \$76,429,000 y fondo de fachada \$129,704,000, el fondo de imprevisos se encuentra monetizado al 100%, de acuerdo como lo estipula la norma.

Respecto al rubro 4 de inversiones, se tienen dos CDT'S, en el banco Av villas, en el año 2020 era de \$54,739,000 para el año 2021, pasó con un saldo de \$55,541,590. el producto son los rendimientos financieros que generan estos fondos.
El rubro cinco deudores están por \$147,302,699 en 2021 y en el año 2020 se tenían \$113,812,353, con un incremento de \$33,490,306, estos están conformado por cuotas de administración \$126,880 multas \$881,000 e intereses \$81,644,000, uso de zonas comunes \$497,000, retroactiva cuota de administración \$171,000, gastos jurídicos \$40,549,000, arrojando un saldo total de \$ 250,624,000.

Consignaciones por identificar \$1,202,000 y deterioro de cartera \$102,120,000, esto da un valor neto de deudores de \$147,302,000, en la misma cartilla se refleja en la página 40, si algún propietario puede referenciar esta consignación la puede hacer llegar al correo del conjunto.

Gastos pagados por anticipado que corresponde a la póliza de áreas comunes, de acuerdo a la exposición que hizo la revisoría fiscal, se tomó la decisión de amortizar 100% la póliza a 31 de diciembre de 2021, en cuanto a las cuentas por pagar, se registra un valor de \$5,894,000, respecto al año 2020, 2,361,000 con un incremento de 3,532,967, como están conformadas estas cuentas por cobrar, honorarios \$1,840,000, mantenimiento zonas comunes, \$1,309,000, servicios públicos \$1,976,000, otros \$769,000, estos últimos están conformados una parte caja menor, \$11,650, Auros copias \$116,680 , Marcela corrales materiales, \$641,000. Estos valores fueron cancelados en el mes de enero.

Los pasivos estimados y provisiones para la ejecución vigencia 2022, se hicieron unas provisiones \$38,327,000 en el año 2020 no se tuvieron, estos están distribuidos entre impermeabilización parqueaderos \$13,389,000, parque infantil \$8,916,000, BBO \$10,400,000, mantenimiento fachadas \$5,621,000.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Respondió Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, el Sr. contador va a revisar el caso puntual y le estará enviando una respuesta.

- Se dio uso de la palabra a la Sra. Johana Pinto, agradeció la aclaración del rubro del gimnasio y la ejecución realizada por \$376.000, pero quiere saber qué está pasando en el gimnasio con el tema de seguridad, porque en varias oportunidades ha informado que hay implementos que se han desaparecido, como son mancuernas, ganchos de seguridad y pesas. Sugirió que sería importante que haya un control más firme en el tema de las personas que ingresan y que hagan un inventario actual de lo que hay. Una sugerencia cuando se haga una presentación con proyectos realizados, por ejemplo, el tema de los cortavientos si se pasa una información que ya fue hecho, debe ser visible y no cause dudas.

Respondió Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, cuando se mandaron a hacer las cartillas ya se había hecho el anticipo, pero por temas ajenos al conjunto no se ha podido efectuar, por eso no se pudo quitar de las cartillas, porque se mandan a hacer con anticipación. Confirmó que se va a proceder a la votación y verificación del quórum:

QUÓRUM	235	(inmuebles registrados)	85.1670%
--------	-----	----------------------------	----------

Con lo anterior se confirma que se cumple con el quórum suficiente para la aprobación de los estados financieros.

VOTACIONES:

PREGUNTA - 2	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS PRESENTADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2021?	1.	SÍ, APRUEBA	200	72.5110%
	2.	NO, APRUEBA	9	3.2480%
		TOTAL	209	75.759%

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmo la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** los estados financieros presentados a 31 de diciembre de 2021, **(200) votos** y un Coeficiente de **72.5110%** del total de asistentes. Resultado final.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

INTERVENCIONES

- Se dio el uso de la palabra **Sra. Clara Marcela Ardila López, (2-102)**, expresó de acuerdo a la intervención del contador, el señala al inicio de la misma, que si todos los copropietarios, habían recibido los estados financieros como lo ordena la ley, al respecto informó a la asamblea general de copropietarios 2022, no les enviaron la convocatoria a la asamblea, con la información requerida según el artículo 79 de la ley 675 de 2001, la convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a 15 días calendario, antes de la asamblea y solo le llegó hasta el día 4 de marzo de 2022, los datos para poder ingresar a la asamblea del 6 de marzo de 2022 y solo hasta el día 05 de marzo de 2022 le llegó la información al correo, al correo electrónico de una cartilla de asamblea y su pregunta es ¿Por qué siendo una asamblea virtual, no se le envían los comunicados como lo ha solicitado, a través del correo electrónico?, y por ultimo porque no se relaciona el contrato de impermeabilización del 2020 y 2021.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, la convocatoria se envió dentro de los términos de ley, recordó que la ley 675, manifiesta que se debe enviar con 15 días de antelación y solo requiere que se envíe la convocatoria con la cartera, la ley no contempla, ningún otro informe, se envían los informes para hacer más ágil la asamblea. Los informes se realizaron en cartilla y se empezaron a entregar el día martes y se enviaron por correo. Es más, el Sr. Wilson Alberto Rojas, en calidad de propietario del apartamento (2-102), en el correo que envía para tratar en proposiciones y varios manifiesta que recibió el correo electrónico donde se informa la convocatoria y que hacen falta los estados financieros, con este correo se ratifica que fue notificada en debida forma, el correo lo envió el día 4 de marzo a las 6:28 de la tarde. Respecto al contrato de impermeabilización, el año anterior se solicitó crear una reserva para mantenimientos con los excedentes acumulados, la cual se generó en los estados financieros en patrimonio. El contrato se firmó por \$49.000.000, como se cancelaron, \$18.700.000 con aportes de la empresa de vigilancia, de renovación del contrato de vigilancia del año 2020-2021 y la diferencia se llevó, a ese rubro que está en el patrimonio, donde dice reservas obligatorias y está en la página 33, en la nota 12 y está por \$39.685.000.

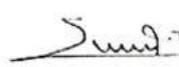
- Se dio uso de la palabra al **Sr. Luis niño (2-203)**, comentó respecto a la cartera es falsa, porque no están representadas ahí, se pidió un certificado y no lo enviaron, piden que se envíen los recibos, pero no especifican qué recibo les hace falta y aparece como moroso, pero no le dicen qué mes no ha pagado, si tienen muchas cosas creen un solo correo para cartera, para enviar los soportes de pago y para que respondan cuando se piden los certificados, de estar a paz y salvo. Están trabajando sobre una cartera falsa porque si hay recibos que no se han contabilizado.

Respondió Sr. David Pava Casilimas – Contador, aclaró en la hoja 49 de la cartilla, no hay muchas consignaciones por identificar y no hay muchos recibos por hacer, normalmente existe una conciliación bancaria, que es revisada por la revisoría fiscal y al cierre 31 de diciembre solo hay 4 partidas por identificar que suman \$1.202.000, la primera partida que aparece es una por un valor de \$500.007 de abril de 2021, ese mismo día hay un PSE \$187.000, el 4 de noviembre con una referencia ATH 01124030738 del banco Av villas por \$276.000, y el 5 hay una transferencia por \$239.000. confirmo no están trabajando sobre una cartera falsa y según la anterior explicación la cartera es verdadera.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871-0 ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL - COMPARATIVO Por los años terminados de Enero 1 a Diciembre 31 de 2021 y 2020 Cifras expresadas en pesos colombianos					
	NOTA	2021	2020	VARIACION	
				\$	%
INGRESOS OPERACIONALES					
Cuotas de Administración		899.340.000	869.341.000	29.999.000	3,45
Menos Descuentos por Pronto Pago		-85.673.730	-60.645.220	-25.028.510	41,27
Menos Descuentos Consejo y Comité		-11.445.000	-12.275.000	830.000	-6,76
Intereses por Mora		27.684.000	17.183.300	10.500.700	61,11
Multas		681.500	521.000	160.500	30,81
Alquiler Salones Sociales		1.390.000	290.000	1.100.000	379,31
Uso zona común		8.754.450	6.839.850	1.914.600	27,99
Total Ingresos Operacionales	14	840.731.220	821.254.930	19.476.290	2,37
GASTOS DE ADMINISTRACION					
Operacionales de Administración	15	777.837.366	710.330.519	67.506.846	9,50
Total Gastos de Administración		777.837.366	710.330.519	67.506.846	9,50
Excedentes antes de Finan. Prov.		62.893.855	110.924.411	-48.030.556	-43,30
Provisión Fondo de Imprevistos	16	8.226.000	8.125.821	100.179	1,23
Provisión Arreglo de Fachadas	17	82.263.000	81.402.969	860.031	1,06
Excedentes Operacionales		-27.595.146	21.395.621	-48.990.766	-228,98
INGRESOS NO OPERACIONALES					
Aprovechamientos	18	11.017.356	19.821.523	-8.804.167	-44,42
Total Ingresos No Operacionales		11.017.356	19.821.523	-8.804.167	-44,42
GASTOS NO OPERACIONALES					
Financieros		1.528.894	1.531.785	-2.891	-0,19
Total Gastos No Operacionales		1.528.894	1.531.785	-2.891	-0,19
Excedente (Pérdida) Presente Ejercicio		-18.106.683	39.685.359	-57.792.042	-145,63
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
 MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ Representante Legal		 DAVID PAVA CASTILMAS Contador Público Tarjeta Profesional 32648-T (Ver Certificación Adjunta)		 EDIBERTO AVILA BARBOSA Revisor Fiscal Tarjeta Profesional 29186-T (Ver Dictamen Adjunto)	

9. Presentación y aprobación Presupuesto para la Vigencia del 2022

Tomó la palabra la Sra. María Isabel Quintero, Administradora, comentó que el presupuesto fue enviado a todos los asambleístas, este presupuesto se trabajó en consenso con el consejo, el revisor fiscal y el contador, porque el objetivo no era aumentar las cuotas en un 10%, sino un aumento del IPC, del 5.62%, el cambio en las dos propuestas que se enviaron, es que en uno se aumenta el IPC 5.62% desde enero de 2022, en este se cobra el retroactivo de enero, febrero y marzo, el cual se cobraría en el mes abril o la segunda, es que se aumentaría, no el 5.62%, si no el 7.5% a partir del mes de abril, sin cobro de retroactivo, se procede a explicar el proyecto de presupuesto para el año 2022.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H. NIT 900.316.871-0 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA - COMPARATIVO A 31 de Diciembre de 2021 y 2020 Cifras expresadas en pesos colombianos					
ACTIVOS	NOTAS	2021	2020	VARIACION	
				\$	%
Activo Corriente					
Disponible	3	220.468.391	352.382.792	-131.914.401	-37,43
Inversiones	4	55.541.590	54.739.265	802.325	1,47
Deudores Copropietarios	5	147.302.699	113.812.353	33.490.346	29,43
Anticipos		0	770.000	-770.000	-100,00
Total Activo Corriente		423.312.680	521.704.410	-98.391.730	-18,86
Propiedad, Planta y Equipo					
Maquinaria y Equipo		0,00	4.374.732,00	-4.374.732	-100,00
Muebles y enseres		0,00	1.965.800,00	-1.965.800	-100,00
Menos Depreciación Acumulada		0,00	-6.340.532,00	6.340.532	-100,00
Total Propiedad, Planta y Equipo		0	0	0	N/A
Gastos Pagados por Anticipado					
Seguros Areas Comunes	6	0	16.413.857	-16.413.857	-100,00
Total Gastos Pagados Anticipado		0	16.413.857	-16.413.857	-100,00
Total Activo		423.312.680	538.118.267	-114.805.587	-21,33
PASIVO					
Pasivo Corriente					
Gastos por Pagar	7	5.894.511	2.361.544	3.532.967	149,60
Retención en la Fuente		1.179.184	939.572	239.612	25,50
Pasivos estimados y provisiones	8	38.327.532	0	38.327.532	#IDIV/0!
Ingresos recibidos por anticipado	9	12.841.675	8.738.315	4.103.360	46,96
Otros Pasivos	10	44.748.722	61.000.915	-16.252.193	-26,64
Total Pasivo		102.991.624	73.040.346	29.951.278	41,01
PATRIMONIO					
Reservas Obligatorias y Ocasionales	11	298.742.382	350.953.438	-52.211.057	-14,88
Excedentes Acumulados	12	39.685.359	74.439.124	-34.753.765	-46,69
Excedente Y/ Deficit del Ejercicio	13	-18.106.683	39.685.359	-57.792.042	-145,63
Total Patrimonio		320.321.057	465.077.921	-144.756.864	-31,13
Total Pasivo mas Patrimonio		423.312.680	538.118.267	-114.805.587	-21,33
Las notas del 1 al 18 hacen parte integral de los estados financieros					
 MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ Representante Legal		 DAVID PAVA CASILIMAS Contador Público Tarjeta Profesional 32648-T (Ver Certificación Adjunta)		 EDIBERTO AVILA BARBOSA Revisor Fiscal Tarjeta Profesional 29186-T (Ver Dictamen Adjunto)	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Cámaras de video: en el año 2020 se tenían \$3.492.000, para el año 2022 se presupuesta \$2.000.000, teniendo en cuenta que se deben hacer cambios de algunas cámaras o algunos elementos de las mismas y los mantenimientos correspondientes.
- Puertas: se conserva el presupuesto del año 2021 \$1.660.000.
- Jardines y prados: se conserva el presupuesto del año 2021 \$3.000.000
- Equipo de presión: se toma un incremento del IPC, teniendo en cuenta el contrato suscrito.
- Planta Eléctrica: se tiene en cuenta el contrato suscrito y se conservó el mismo presupuesto del año 2021, \$4.073.000.
- Extintores: Se conserva el mismo presupuesto \$560.000 del año 2021. □ Citofonía y Teléfono: se aumenta el 5.62% \$2.340.000.
- Lavado de Tanque y agua Potable: \$1.300.000 se incrementa el 5.62%, sobre la ejecución del año anterior.
- Cañerías y aguas negras: \$600.000, se contempla este valor para realizar el mantenimiento, cuando se requiera con la sonda eléctrica, pero este trabajo se realiza con todo.
- Fumigación: \$550.000, se incrementó sobre la ejecución el 5.62%.
- Equipo de gimnasia: \$1.300.000, aumenta respecto a la ejecución para hacer el mantenimiento cada 6 meses, en 2021 no se ejecutó, pero si se deja para 2022 porque el gimnasio está en uso.
- Actualización Gimnasio: \$8.000.000, en 2021 se tenía un valor de \$5.000.000, no se ejecutó, para 2022 se contempló este valor, porque hay que iniciar con el cambio de máquinas y realmente es pequeño, ya que se tienen cotizaciones por valor de \$10.000.000 o 12.000.000, pero se dejó solo ese valor y con el apoyo de los contratistas, poder comprar algunas máquinas y poder iniciar la remodelación del gimnasio en 2022.
- Equipo contra incendios: En 2021 se realizó un trabajo muy interesante, donde se cambió el tablero, se hizo mantenimiento a motobomba. Se deja \$1500.000, para poder continuar haciendo el cambio de las mangueras.
- Actualización motobombas: se contempla \$6.000.000, porque se tiene dentro del equipo de presión, manteamientos regulares, a las motobombas, que son valores adicionales, a lo que es la mano de obra.
- Actualización de Ascensores: Se aumentó a \$8.500.000, porque en este rubro, se reclasificó todo lo que es la certificación de los ascensores. Además, los equipos requieren cambios continuos de tarjeta, botonera, de luces y están incluidos dentro de este rubro.
- Computación se dejó \$1.000.000 para la actualización del programa contable y para actualizar las licencias. En 2021 se compró el computador y las licencias de office y de Windows, la de office es anual, por esto se incluye para poder hacer la renovación.
- Instalaciones Eléctricas: \$1.300.000, que se contempla el cambio de las luces y se realizó una disminución frente al año 2021.
- Gastos Diversos: se contempla, \$8.850.000, para continuar con la implementación del sistema de gestión, por ejemplo, falta colocar en las escaleras las cintas antideslizantes, con ese valor no alcanzamos a colocarlas todas, pero la idea es iniciar ese proceso.
- Elementos de Aseo: \$9.000.000, los insumos de aseo han tenido un aumento considerable y si se quiere continuar con las campañas, como se vienen manejando, se requiere de este rubro para poder ejecutarlo.
- Elementos de cafetería: \$810.000.
- Elementos Covid-19: se incrementó el 5.62%, sobre lo ejecutado en el año 2021 \$1.160.000.
- Papelería y fotocopias: \$2. 644.000 se incrementó el 5.62% sobre lo ejecutado.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Se explicó rubro a rubro el archivo adjunto enviado en la cartilla.

INGRESOS

Las cuotas de administración aumentarían el IPC, parqueadero de visitantes se conserva el valor de la ejecución del año 2021, \$8.755.000; descuentos consejo y comité de convivencia, las personas que pagan del 1 al 10, tienen un descuento del 12%, del 10 al 15 el 6%, para estos se ponderó la ejecución del año anterior y así se sacó el porcentaje para el año 2022, donde estos descuentos quedan en \$102.576.813, la gran mayoría de los residentes pagan del 1 al 10, aprovechado ese descuento, otros descuentos comerciales, este se está presupuestando teniendo en cuenta que la empresa de vigilancia Explorer le genera a la copropiedad un descuento por pronto pago, si se cancela la factura antes del último día del mes en curso, ese descuento son los \$11.567.386, se presupuestan según la factura mes a mes.

GASTOS

- Honorarios: se está presentando un aumento del IPC, en el 2021, no se le realizó incremento y se toman los honorarios de revisoría fiscal, contabilidad, administración. Se está dejando un presupuesto que no estaba contemplado el año anterior de \$5.000.000, para dar respuestas a requerimientos, tutelas y demandas de copropietarios, ya que esos valores como no están presupuestados, afectan la ejecución del año.
- Seguro de la copropiedad: Este seguro es una proyección menor, como lo informaron el revisor y el contador, para el año 2021 se tenía un presupuesto de \$34.275.890, pero en 2021 se contabilizó el 100%, de la póliza de áreas comunes, para el año 2022 solo se contemplan los meses del 26 de junio al 31 de diciembre de 2022, por un valor de \$21.000.000.
- Servicios: los únicos rubros que aumentaron el 10,07% fueron Aseo y Vigilancia. Estos se basan en los salarios de los empleados, con base en los aumentos, del salario mínimo y están de acuerdo a los contratos que se están ejecutando en este momento. Acueducto, energía, teléfono se dejó un aumento del 5.62% sobre lo ejecutado el año anterior, Correos se conserva el mismo valor del año anterior \$65.000, programa contable se incrementa el 5.62%, esto corresponde al valor se cancela anualmente, por el mantenimiento del programa de contabilidad CISCO.
- Gastos Notariales: se conservó el mismo del año anterior \$82.000.
- Mantenimiento de Zonas comunes: se dejan \$20.107.000, este tiene una disminución con respecto al año anterior que se tenía por \$25.000.000, este rubro por lo general es que el que sufre aumentos o disminuciones, de acuerdo al aumento de la cuota de administración, si se hubiera presentado un incremento del 10.07%, este rubro aumentaría.
- Ascensores: Este se conserva de acuerdo a las condiciones contractuales, ellos consideran aumento del IPC.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

al tipo de empresa, le colocan el AIU más un valor que ellos deben dar a la superintendencia. Los valores están reglamentados y para este año el decreto es 1724 de 2021, indica que las tarifas mínimas están entre 9.200.0000 para estrato 4. Por lo anterior no son tarifas que se puedan negociar y si el consejo y la administración que queden lo piensan hacer, los invito a revisar la normatividad, porque ya están sancionando a los conjuntos, que están contratando por fuera de esta resolución.

Respecto a la diferencia de cuotas, la recomendación es tomar el retroactivo, 5.62%, porque con el 7.5% la base les queda mucho más alta.

- Se dio uso de la palabra en la sexta intervención al **Sr. Wilson Rojas**, expreso en cada uno de los reportes tiene derecho a una intervención. Desde la asamblea del 2020 fue autorizado un estudio técnico de cada una de las unidades del conjunto, para determinar el origen del problema y no ve contemplado ese tema en el presupuesto. Según esto quiere decir que se sigue dilatando este proceso, donde ya a la fecha se debería tener una propuesta, porque es diferente gastar \$650.000.000 en hacer un arreglo general de la plazoleta, a determinar el origen de las humedades como se habló desde el 2020, en lo que realmente está afectando al conjunto y por esto han colocado las demandas, que tiene derecho y hasta que juez no falle a favor o en contra y como ha pasado en la asamblea que los siguen agrediendo que porque pusieron la denuncia y si tienen alguna responsabilidad responderán en su momento, pero no pueden seguir siendo agredidos por las personas. Reitero en la inspección 9 hay dos conceptos técnicos que relacionan cuales son los daños y quienes son los responsables.

Respondió el Sr. Andrés Rosero – consejero: respecto a la propuesta del presupuesto, se deben tener tres puntos claros: 1. Más o menos en la asamblea de 2015 o 2014, el aumento que está autorizado es de salario mínimo, no del IPC%, esto se hizo en su momento y se puede corroborar en las actas, para evitar temas de cuotas extraordinarias, para el tema de las fachadas, ese es el sentido de esa cuota y de ese incremento del SMMLV. No obstante, en el año 2021, dado el tema de la pandemia, la misma asamblea dijo que no se iba a incrementar en este porcentaje y se tomó una decisión. Para que se tenga en cuenta la propuesta que se hizo en ese escenario, porque se está saliendo de la pandemia y todos se han visto afectados, económicamente, de una u otra manera. El otro punto que se debe tener en cuenta es que la propuesta de incrementarlo se debía hacer automáticamente a 1 de enero del año que arrancaba, para evitar que el flujo de caja del conjunto, se viera afectado durante los primeros 3 meses, porque automáticamente los contratos con los proveedores, se ajustan con el IPC, específicamente con el SMMLV, porque ellos contratan personas y las personas no se pueden contratar por debajo de los salarios mínimos legales, en este sentido fue una decisión de asamblea. En este caso en el momento de hacer el proyecto de presupuesto, lo que se buscó fue una alternativa media, donde no se vea tan afectado el bolsillo de cada uno, pero tampoco se vea afectado el presupuesto y se pueda mantener el conjunto en unas condiciones razonables y atractivas para el mercado como de arriendo, como de venta. Finalmente, aquí es importante decir la diferencia entre estos dos presupuestos, se paga de una vez el retroactivo de estos 3 primeros meses en la próxima cuota o se difieren esos tres meses en los 9 meses que quedan y es totalmente viable y ayuda un poco en el bolsillo. Inclusive desde el punto de la revisoría fiscal ayudo a estructurar para hacerlo más coherente y consistente.

Respondió la Sra. María Isabel Quintero, Administradora, para confirmar que el conjunto contrató los servicios del ingeniero Gustavo Adolfo Rojas Ayala, en el año 2020, para

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

- Movilización Urbana se presupuestó: \$200.000 de igual al año 2021. □ Gastos de Asamblea: se incrementó sobre lo ejecutado el 5.62% \$ 3.500.000 □ Celebraciones especiales: \$3.080.000, se incrementó el 5.62%.
- Gastos de Navidad: se aumentó a un \$1.000.000, aunque con esto no se renuevan los arreglos, pero la idea es ir trabajando en este proceso.
- Fondo de imprevistos: Corresponde al 1%, del valor de los gastos, de los ingresos.
- Fondo de Fachadas: corresponde al 10% de los ingresos.
- Gastos Bancarios: se incrementó el 5.62%, sobre la ejecución \$1.614.987.000.

En el presupuesto la cifra más alta que se proyectó, fueron los contratos de aseo y vigilancia, porque estos incrementan con respecto al salario mínimo y la cuota de administración cubren solo el IPC.

INTERVENCIONES:

- Por Chat pregunta el Sr. Henry Casadiego: pidió explicar la diferencia en dinero entre pagar 5.62% y pagar el 7.5% a partir de abril.

Respondió María Isabel Quintero – Administradora: si se aumenta la cuota de administración, en 5.62% más retroactivo le conviene más a la comunidad, porque si se aumentó el 7.5% a partir sin retroactivo la cuota mensual les quedaría aproximadamente casi \$4.000 pesos por encima que si se incrementa el 5.62%. se proponen los dos escenarios porque si no se hace retroactivo el presupuesto es anual y con el 5.62% estaría en déficit los meses de enero a marzo por eso se propone retroactivo con el 5.62% o para compensar sin retroactivo el 7.5%. por esto es más conveniente para todo el escenario de incremento del 5.62% con retroactivo.

- Se dio uso de la palabra al Sr. **Felipe Guerrero (2-701)**, comentó: 1. Se le aclare a las personas lo que significa el tema del retroactivo, porque si se toma la decisión de aumentar el 7.5%, para el próximo año, el valor va a ser más alto y por lo tanto el aumento del próximo año, va a tenerse en cuenta, sobre el aumento del 7.05%, si se hace el retroactivo, la base se va a mantener sobre el 5.62%, que es el IPC y el aumento del próximo año sobre esta base va a ser más considerable. La cuota del conjunto es la más alta del sector e insiste que cuando se venden apartamentos los potenciales clientes revisan los costos de administración, que son costos elementales y definitivamente este conjunto, las zonas comunes, tiene un valor de administración muy similar al conjunto nuevo que tiene piscina, sauna, se ve más atractivo ese tipo de inmuebles. La reflexión es moderar el aumento y la administradora decía que los contratos de vigilancia y aseo deberían ser con el 10.07% porque es el aumento del salario mínimo, pero se debe tener en cuenta que ellos no les están pagando directamente a los empleados y es la empresa la que debe asumir riesgos, de que el salario mínimo aumente un 5% o un 10% o un 20%, considera que se debe renegociar sobre el IPC, para mantener una base más justa y que las empresas asuman ese riesgo.

Respondió María Isabel Quintero, Administradora, respecto al contrato de vigilancia, informó que desde el año 2007, la superintendencia de vigilancia, crea una resolución en la cual indica, cuáles son las tarifas para el cobro del servicio de vigilancia, en las cuales están los valores de ese cobro, de acuerdo al estudio la superintendencia evidenció que había muchas empresas de vigilancia que a los guardas no les pagaban lo que era de ley, se les debe pagar de acuerdo a lo que dice la norma y de acuerdo a esas circulares, se toma como base el salario mínimo y lo multiplican por 8 y de acuerdo

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

VOTACIONES

PREGUNTA - 3	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA EL PRESUPUESTO PRESENTADO PARA EL AÑO 2022?	1.	SI Aprueba 5.62% con retroactivo	140	50.6230%
	2.	SI Aprueba 7.5% sin retroactivo	48	17.4630%
	3.	No, aprueba	25	9.0750%
		TOTAL	213	75.759%

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmó la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** el presupuesto presentado para el año 2022, con un incremento del 5.62% con un retroactivo de los meses de enero, febrero y marzo con **(140) votos** y un Coeficiente de **50.6230%** del total de asistentes. Resultado final.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.		
NIT 900.316.871		
PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2022	Propuesta No.1: Aumento IPC a partir de enero de 2022, cobro de retroactivo de enero, febrero y marzo.	
Presupuesto año 2022		
INGRESOS		<i>Detalle</i>
Cuotas de Administración	\$ 949.883.000	Aumento del IPC
Parqueadero visitantes	\$ 8.755.000	Se conserva el valor ejecutado.
Subtotal Ingresos	\$ 958.638.000	
DESCUENTOS		<i>Detalle</i>
Cuotas de Administración	-\$ 90.488.602	Se pondera y se dejó el mismo % del ejecutado del año anterior.
Consejo y comité de convivencia	-\$ 12.088.210	Se pondera y se dejó el mismo % del ejecutado del año anterior.
Subtotal Descuentos	-\$ 102.576.813	
OTROS		<i>Detalle</i>
Descuentos Comerciales	\$ 11.567.386	No se presupuesta porque puede que se cambie de empresa o sea retirado.
Subtotal otros	\$ 11.567.386	
TOTAL INGRESOS	\$ 867.628.573	
GASTOS		
HONORARIOS		<i>Detalle</i>
Revisor Fiscal	\$ 10.968.000	Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Asesoría jurídica	\$ 5.000.000	Se presupuesta teniendo en cuenta los requerimientos jurídicos, tutelas y demandas por parte de copropietarios. Temas diferentes a cuotas de administración.
Contabilidad	\$ 13.416.000	Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Administración	\$ 31.548.000	Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Subtotal honorarios	\$ 60.932.000	
SEGUROS		<i>Detalle</i>
Seguro copropiedad	\$ 21.000.000	Se Calcula con un aumento del 5,62% IPC, y se toma del 28/06/22 al 31/12/22. Porque en el año anterior se amortizo el valor total.
Subtotal seguros	\$ 21.000.000	
SERVICIOS		<i>Detalle</i>
Aseo	\$ 86.590.113	Se incrementa sobre lo ejecutado 10,07% según contrato
Vigilancia	\$ 393.692.473	Se incrementa sobre lo ejecutado 10,07% según contrato
Acueducto	\$ 6.000.000	Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Energía	\$ 43.450.000	Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Teléfono	\$ 1.910.000	Se incrementa sobre lo ejecutado 5,62% IPC
Correo	\$ 65.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Programa Contable	\$ 495.000	Se incrementa sobre lo presupuestado el 5,62% IPC
Subtotal servicios	\$ 532.202.586	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

realizar la consultoría de la intervención de las placas de los parqueaderos y esto está en los estados financieros, que ya fueron aprobados en esa época.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Henry Casadiego (1-901)**, expresó que considera que el presupuesto está incrementado mucho, porque se tiene una base demasiado alta, por la idea que explicaron, de no pedir cuota extraordinaria. Porque considera que está muy alta, tiene un apartamento estrato 4 prados de Baviera, el conjunto empezó estrato 3, se automatizó todo y se ahorró personal, la seguridad también es de Explorer, allá se tiene dos personas, en este conjunto se tienen 4 e incluyen un supervisor que está monitoreando el cuarto de cámaras, esto hace que la cuota se suba demasiado y sumando el tema del fondo para evitar la cuota extraordinaria. En lo personal prefiere que se pida la cuota extraordinaria en el momento que se cree la necesidad y no aumentar la base con esa idea hace 5 años aproximadamente y por esto ya a la fecha se tiene una base demasiada alta.

Respondió la **Sra. María Isabel Quintero**, Administradora, confirmó efectivamente que el fondo está aprobado por una asamblea y equivale al 10% del valor total del presupuesto. Para este ítem mensualmente se hace la transferencia, de esos fondos los cuales están monetizados, en su totalidad sin importar qué propietarios hayan pagado o no, por ese rubro que es solo para fachadas se ha podido realizar la intervención de las fachadas sin necesidad de pedir cuotas extraordinarias. Esa intervención de fachadas tiene un costo promedio de \$ 330.000.000, con interventoría, por solo dos torres, si se van a las 6 torres, son \$800.000.000 a \$900.000.000, pedir una cuota extraordinaria según estos rubros, no sabe qué tan viable sería para las finanzas de todos. Ahora como se puede ver los rubros están muy aterrizados a la realidad, por ejemplo, el conjunto tiene dos cuartos de motobombas y este mantenimiento se debe realizar mensual, se tiene planta eléctrica, muchos conjuntos no la tienen, se tienen 6 ascensores, se está manejando directamente con la empresa que vendió los ascensores y ya se tiene el conjunto que tiene más de 10 años, por esto puedo empezar a requerir unas intervenciones mayores. Explicó que es potestad de la asamblea, si los retiran o no del presupuesto, pero en este momento, se está planteando, con el aumento solo del IPC, no se tuvo en cuenta con el incremento del SMMLV, teniendo en cuenta la votación que se tuvo en la asamblea donde se solicitó que no se aumentara el 1 de enero, sino que, en el día de la asamblea, se analizaba y se revisaba el tema y a partir del siguiente año seguía con el SMMLV.

- Se dio uso de la palabra a la **Sra. Julio Ximénez (2-802)**, expresó que ve dos cosas, una es que bajar el nivel del edificio y otra es reducir costos. Todos se han dado cuenta que el recurso se destina exclusivamente para el conjunto y se ve que se hacen las cosas. Comentó que tiene unos apartamentos en Cedritos, Suba y las cuotas extraordinarias son sumamente altas y generan una iliquidez terrible. Por esto se debe mirar al futuro y decir que sacan la plata y ya en una cuota extraordinaria, porque si las personas no pagan \$230.000, menos van pagar \$3.000.000 de una cuota extraordinaria.
- Tomo la palabra la **Sra. Virginia Cuervo**, mencionó que no se tienen más intervenciones por lo tanto pueden pasar a votar la aprobación del proyecto de presupuesto. Explicó que en la página número 51 de la cartilla esta la información de los incrementos.

Propuesta 1: Aumento del IPC, a partir de enero de 2022. Es decir, con retroactivo.
Propuesta 2: Aumento del 7,5% a partir de abril de 2022. Sin retroactivo. Propuesta
3: Sería no aprobar ninguna de las opciones.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

10. Elección del Revisor Fiscal

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, explicó que la administración colocó la convocatoria para revisor fiscal, se presentaron 3 personas, la Sra. Elizabeth Zapata, el Sr. William Cruz, El Sr. German Vélez y el Sr. Edilberto revisor fiscal actual, también se postula, cada uno tendrá 5 minutos, para que se presenten y la asamblea tome la decisión.

POSTULADOS:

Primer postulado William Cruz: Su firma Cruz y auditores consultores: Revisor Fiscal, Auditor Tributaria. Graduado de la Universidad Libre de Colombia -2001; especialización en Revisoría Fiscal 2009, universidad del Rosario; ha estado permanentemente en actualizaciones en NIIF Y NIA; dentro de la preparación académica en el año 2020, se especializo en derecho tributario corporativo, de la universidad externado de Colombia. Ha trabajado por más de 20 años como gerente y director contable en importantes entidades a nivel nacional del sector real. Desde el año 2015 se desempeña como gerente y socio fundador de la firma CRUZ AUDITORES & CONSULTORES, des del año 2005 se dedica a la propiedad horizontal, en la construcción positiva y responsabilidad social de las copropiedades. La propuesta de revisoría fiscal que quiere presentar y de la cual le gustaría recibir aprobación de favorabilidad, está constituida en un programa de auditoría, basado en el nivel de riesgo, de la entidad, actúa de manera independientemente y de forma decidida en la defensa de la copropiedad, quienes son los que aportan y pueden decir cómo administrar eficientemente el conjunto. Trabaja en equipo con una actitud constructiva, que permita el efectivo logro de los objetivos propuestos, emite informes de evaluación claros y permanentes dirigidos a la administración y al consejo de administración para que de esta manera se puedan tomar decisiones gerenciales, en procura de lograr el periodo auditado los objetivos propuestos, emite comunicados trimestrales a los copropietarios, esto con el fin de mantenerlos actualizados.

El programa de auditoria consta de 74 ítems, a verificar, por parte de la revisoría fiscal y se divide en una auditoría financiera, esta asegura que la información financiera se presente de acuerdo a los criterios, y estándares establecidos para ello y que corresponde a una realidad, económica de la entidad, una auditoria de cumplimiento y de control interno, que busca que se dé cumplimiento a la normatividad y las regulaciones aplicables, para el sector y que el sistema de control interno, presente alta calidad en la gestión administrativa y en las funciones del consejo de administración, con la auditoria de gestión se busca evaluar el grado de eficiencia y eficacia en el logro de los objetivos, que se presenten y que la asamblea aprueba. Este programa tiene diferentes frentes de acción donde se analiza la contratación, Habeas Data, SG- SST Plan de prevención, cumplimiento tributario, gestión de Cartera, Fondo de imprevistos y muy importante la solidez de liquidez financiera. El programa se constituye con el resultado de haber ejercido la revisoría fiscal, en más de 50 copropiedades, haber trabajado de la mano con más de 270 consejeros, con los cuales se han depurado los procesos, se han auditado más de 25.000.000 millones de pesos, a través de cuotas ordinarias y extraordinarias y se ha recibido el voto de confianza de más de 10.000 copropietarios y una satisfacción del 100% con los clientes, como caso de éxito, esto corresponde que han sido ratificados en el cargo de revisoría fiscal, una de ella más de 15 años, de forma permanente y continua y en otras relaciones comerciales de más de 5 años, el promedio de vigencia en los programas de auditoria esta entre 3 y 5 años, certificado por cada uno de los clientes, eso le permite ofrecer una garantía de seguridad en cada uno de los contratos, su compromiso actuar permanentemente en defensa de los intereses, de los inversionistas la comunidad el gobierno, donde regularmente se informa como se ha manejado, la entidad, como han funcionado sus controles y si los administradores están cumpliendo sus deberes legales y estatutarios y si los estados financieros, reflejan la situación financiera real de la entidad. Valor agregado profesionalismo, seriedad, experiencia, que aporta valor y confianza del logro de los objetivos de la entidad. Uno de los objetivos de la revisoría fiscal es brindar seguridad, a los auditados y

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.		
NIT 900.316.871		
PROYECTO PRESUPUESTO AÑO 2022	Propuesta No.1: Aumento IPC a partir de enero de 2022, cobro de retroactivo de enero, febrero y marzo.	
	Presupuesto año 2022	
GASTOS LEGALES		Detalle
Notariales	\$ 82.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Subtotales gastos legales	\$ 82.000	
GASTOS DE MANTENIMIENTO Y REPARACION		Detalle
Zonas comunes	\$ 20.107.000	Presupuesto para actividades de mantenimiento.
Ascensores	\$ 52.700.000	Se incrementa de acuerdo a las condiciones contractuales
Cámaras de video	\$ 2.000.000	Se contempla este valor, porque hay seguir actualizando equipos ya instalados.
Puertas	\$ 1.660.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Jardines y prados	\$ 3.000.000	Se conserva el mismo presupuesto para compra tierra, plantas y fumigación
Equipo de presión	\$ 9.550.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el IPC
Planta eléctrica	\$ 4.073.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Extintores	\$ 560.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Citofonia y teléfono	\$ 2.340.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Lavado de tanque agua potable	\$ 1.300.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Cañería y aguas negras	\$ 600.000	Se contempla este valor para compra materiales, ya que la mano de obra es realizada por el lodero.
Fumigación	\$ 550.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Equipo de Gimnasia	\$ 1.300.000	Se aumenta porque hay que realizar 2 mantenimientos al año.
Actualización gimnasio	\$ 8.000.000	Se contempla para la compra de una máquina.
Equipo contra incendio	\$ 1.500.000	Se contempla este valor porque hay que continuar realizando el cambio de mangueras.
Actualización Bombas	\$ 6.000.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Actualización ascensores	\$ 8.500.000	Se aumenta porque se incluye la certificación de ascensores en este rubro.
Computación	\$ 1.000.000	Se presupuesta el mto del programa contable y actualización licencia.
Subtotal mantenimientos	\$ 124.740.000	
INSTALACIONES ELECTRICAS		Detalle
Instalaciones eléctricas	\$ 1.300.000	Se contempla el cambio de luminarias.
Subtotal instalaciones eléctricas	\$ 1.300.000	
GASTOS DIVERSOS		Detalle
Diseño y ejecución plan de emergencia	\$ 8.850.000	No se aumenta, se deja para contratación asesor y compra cintas antideslizantes
Elementos de aseo	\$ 9.000.000	Se contempla este valor teniendo en cuenta los aumentos en insumos de aseo.
Elementos de cafetería	\$ 810.000	Se contempla este valor teniendo en cuenta los aumentos en insumos de cafetería.
Elementos covid - 19	\$ 1.160.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Papelería y fotocopias	\$ 2.644.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Movillización urbana	\$ 200.000	Se conserva el presupuesto del año anterior
Gastos de Asamblea	\$ 3.500.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Celebraciones especiales	\$ 3.080.000	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Gastos de navidad	\$ 1.000.000	Se aumenta para compra de adomos.
Subtotal gastos diversos	\$ 30.244.000	
PROVISIONES		Detalle
Fondo de Imprevistos	\$ 8.683.000	Se presupuesta el 1% sobre el valor de ingresos
Arreglo de Fachadas	\$ 86.830.000	Se presupuesta el 10% sobre el valor de ingresos
Subtotal Provisiones	\$ 95.513.000	
GASTOS FINANCIEROS		Detalle
Gastos bancarios	\$ 1.614.987	Se incrementa sobre lo ejecutado el 5,62%
Subtotal gastos financieros	\$ 1.614.987	
TOTAL GASTOS	\$ 867.628.573	
DIFERENCIA	\$ 0	

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

estudios los ha realizado en diferentes actividades siempre aportando y dando algo más de aprendizaje, en el ejercicio de su carrera, profesional, con respecto a los servicios que ofrece, como objetivo principal, está en buscar una asesoría, eficiencia, eficacia operativa, confianza financiera y cumplimiento de unas normas. Desde el punto de vista de asesoría de la eficiencia y la eficacia se ve que todo se fundamenta en unas normas de auditoría aceptadas, en unos pronunciamientos técnicos de la contabilidad, los cuales no pueden desconocer y siempre tienen que estar trabajando bajo eso. Su enfoque en auditoría no es solo financiero, sino que tiene que ver con varias áreas dentro de la parte de la copropiedad como lo es la parte operativa, administrativa, financiera y legal, esto forma parte del trabajo que ofrece como revisor fiscal y adicionalmente se hace un trabajo de planeación, ejecución y de controles dentro de la copropiedad, donde se entra a evaluar, el cumplimiento de disposiciones legales, tributarias, el cumplimiento de la ley 675 y en la parte de los controles internos a reforzar, periódicamente, salvaguardas de activos, hacer informes, los cuales se comparten tanto con el consejo, como con la administración, dando los correctivos necesarios, para poder mitigar algunas situaciones, que se estén presentando, en cuanto a la gestión, siempre se presentan unos informes, mensuales o en el momento que se requieran, del análisis de los controles internos de la evaluación y el análisis presupuestal, como se está dando y de las recomendaciones que se estén dando, oportunamente como a consejeros y administradores, en cuanto a la parte financiera, también se hace una revisión periódica, del cumplimiento de controles internos, autorizaciones, siempre se revisa, con respecto a la norma y se validan los registros, el procesamiento de la información, la periodicidad con que se está presentando esta información para no caer en sanciones, multas y demás, que genera el incumplimiento a la información y siempre la revisión desde el punto de vista administrativo y contable. En la parte de los informes, tiene que ver uno, con el órgano interno tiene que ver con el consejo, la administración y el máximo órgano que es la asamblea general, en el estado de cumplimiento de obligaciones desde el punto de vista tributario fiscal y demás y el requerimiento de la asamblea que hace el encargo para que se haga una excelente labor. Como valores agregados normalmente está actualizando a los consejeros, a la administración, de las nuevas normas, de los nuevos conceptos se comparten y se debaten en cuanto a asesoría fiscal se está mirando desde el punto de vista de no incurrir en prácticas, inadecuadas, en procedimientos que no se estén cumpliendo, en desviaciones, que vayan a desmejorar o dejar en condiciones desfavorables a la copropiedad, en asesoría de sistemas evaluación del software y hardware, se verifica que se esté cumpliendo con las facturaciones, mejoras en la parte de los sistemas y una educación continuada, bien sea a nivel de consejo, capacitaciones o nivel del personal que se requiera, en cuanto a las obligaciones del contratante, mantener la contabilidad al día, suministrar los documentos necesarios, suministrar informes requeridos, para hacer una adecuada revisión y una adecuada auditoría, y de esta forma facilitar, para que se presenten los informes en forma oportuna, clara y correcta, como debe ser. Agradeció nuevamente la oportunidad de poderlos acompañar, un nuevo año, ediavila@msn.com.

Cuarto Postulada Sra. Elizabeth Zapata, contadora egresada de la universidad Autónoma de Colombia, con Experiencia en más de 20 años, en el área contable, auditoría financiera y revisoría fiscal. Realizo un diplomado de NIIF, ha participado de seminarios de actualización tributaria, propiedad horizontal, en la actualidad se desempeña, como revisora fiscal, en conjuntos de propiedad horizontal, es asesora contable, tributaria y fiscal, en empresas del sector industrial, comercial y de servicios ha participado activamente, en la implementación del sistema de gestión, de seguridad y salud en el trabajo, en la implementación de la protección de datos personales, habeas Data, que son de obligatorio cumplimiento, para la propiedad horizontal, su plan de trabajo consiste en hacer equipo con la administración y el consejo, asistir a todas las reuniones, que se realicen presentar un informe mensual de resultado de la auditoría y de las operaciones financieras, a los procesos de contratación y ejecución del presupuesto, haciendo las recomendaciones, necesarias, para dar cumplimiento para la ley 675, al

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

confianza a los representados, en forma tal, que entienden que la firma del revisor fiscal les da garantía, frente a los hechos ocurridos, gestionados y se emitirá un dictamen independiente, frente a las actuaciones, espera recibir los votos de confianza de los asambleístas. Su contacto: rev.fiscal7@gmail.com.

Segundo Postulado German Alberto Vélez: Contador Público con énfasis en Gerencia Financiera y Administrativa, especializado en gerencia estratégica y costos de la Universidad Central, tiene experiencia en temas contractuales, tributarios, laborales y comerciales. En razón a su desempeño como empleado, en diferentes empresas, multinacionales a nivel nacional. Experiencia en propiedad horizontal 25 años, dado que paralelamente a su ejercicio laboral, venía desarrollando algunas actividades, en propiedad horizontal, como contador o como revisor fiscal, desde 2015, dejó vínculo laboral, con lo cual está dedicado desde esta fecha única y exclusivamente como independiente a temas de propiedad horizontal, actualmente tiene algunas revisorías fiscales y una contraloría en una copropiedad en Usaquén. Desarrollo un diplomado en normas internacionales, diplomado en preparación, gestión y evaluación de proyectos de la universidad EAFIT, otros estudios en la cámara y comercio de Bogotá, actualización tributaria sector Esal, Diplomado en gestión Financiera, Universidad externado de Colombia. Sistemas que maneja, SIIGO Contador y Propiedad Horizontal, SISCO, DAYTONA, HELISA, WORLD OFFICE. Experiencia como controller en el conjunto residencial cerros de los Alpes. P.H. (356 apartamentos), experiencia como revisor fiscal, conjunto residencial Isla Menorca P. H., Conjunto residencial Bosques del Pinar P.H. Conjunto Residencial Bari P.H. entre otras propiedades que tienen 14 apartamentos hasta 298 apartamentos. Experiencia como contador igualmente se ha desempeñado como contador en varios edificios y conjuntos en el que más tiempo lleva 25 años, del edificio Figueras plaza, otras experiencias Conjunto residencial los cristales miembros del consejo de administración y otros, su experiencia como vínculo laboral Kelloggs, Yupi, Bardi, CODENSA 17 años trabajo en planeación y control, Vitrofarma. Conceptos incluidos en la oferta de servicio: análisis de recibos de caja, cuentas de cobro a copropietarios, cuentas por pagar, retención en la fuente mensual, conciliaciones bancarias y Análisis de partidas conciliatorias, estado financieros mensuales NIIF, ejecución presupuestal, acompañamiento al consejo de administración y asambleas ordinarias y extraordinarias, Análisis y verificación exógena presentada a la DIAN y la SHD, asesoría en temas tributarios, contractuales, laborales y comerciales. Reflejados a través de un informe mensual, que incluye temas adicionales acordados entre las partes, y el correspondiente dictamen para asambleas de copropietarios. Su forma de trabajar normalmente hace una visita para levantamiento de información, si tiene que hacer visitas adicionales se hacen, presenta un informe preliminar, a la administración y al contador, con el propósito de discutir con ellos los hallazgos y una vez se hace alguna explicación de todos los hallazgos, emite un informe, definitivo para ser presentado en la reunión de consejo, normalmente, lo primero que se solicita al consejo de administración es determinar una fecha específica, en el mes, un día de la tercera o cuarta semana, con el propósito de separar esa fecha para atender todas las reuniones, con la copropiedad y no faltar a ninguna de las reuniones, de tal forma en lo posible si no hay, cambios de programación de reuniones, estaría acompañándolos al 100% de las reuniones y entregando el 100% de los informes que propone.

Tercer Postulado Edilberto Ávila: Agradeció la confianza depositada el año anterior en la gestión con la revisoría fiscal, Contador- Universidad Central, especialista en planeación administrativa, diseño y controles internos, ejecución de planes y proyectos y modernización de organizaciones, en cuanto al perfil profesional se distingue por ser un buen líder, proactivo, negociador, comprometido y trabajo bajo presión, tiene experiencia en el sector financiero y en otros sectores comerciales y de servicios donde se ha desempeñado como contador y como revisor fiscal, en propiedad horizontal por más de 15 años, en donde ha compartido y ha sido revisor fiscal de copropiedades de más de 700 copropietarios, adicionalmente comparte su experiencia, como revisor fiscal en centros comerciales, oficinas y consultorios. Respecto a los

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

vez se tengan las personas, que quieren participar se van presentando, es importante para la postulación que se debe estar a paz y salvo por todo concepto y ser propietario.

POSTULADOS CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN	
Andrés Arévalo (4-902),	Vive en el conjunto aproximadamente más de 8 años y ha tenido la oportunidad, de trabajar en la redacción del manual de convivencia, que se había modificado hace 4 o 5 años, en este momento le gustaría poder pertenecer al consejo, proponer nuevas ideas y seguir llevando el conjunto como ha venido.
Graciela Ladino Pulido (1-202)	Pertenece al conjunto hace 4 años, su interés es poder mejorar muchas de las cosas que ha visto, que faltan dentro del conjunto y aporte será total.
Naizla Barreto (5-903)	Desea seguir apoyando la administración y generando propuestas de valor, como se ha hecho con el consejo anterior 2021-2022 y continuar con las propuestas que van en favor y en pro de toda la copropiedad.
María Victoria Casis de Hurtado (6-804)	Su propósito de pertenecer al consejo es simplemente poder colaborar, en todo lo que se necesite, para el conjunto, para las mejoras, para el buen funcionamiento y para que el dinero se distribuya, como se ha distribuido desde hace 13 años, que lleva ella en el conjunto. Este es deseo y seguir apoyando con base en las normas que tiene el conjunto.
Carlos Andrés Rincón Guerrero (4-202)	Vive en el conjunto desde hace 10 años, es propietario, le gustaría continuar en el consejo de administración, para seguir apoyando a la administración en los temas desde el consejo y poder velar por los buenos intereses de la copropiedad.
Guillermo Barreto (5-504)	Lleva en el conjunto 10 o 11 años, la idea de continuar en el consejo es poder seguir apoyando todos los temas que vienen trabajando con el consejo anterior y de las actividades pendientes, tratar de que quede al día. Pidió a las personas que se están lanzando, que por favor no lo hagan solo en este momento y después no asistan a las reuniones, porque se necesita que estén todas las personas del consejo, para tomar decisiones bien complicadas y de mucha responsabilidad, también invito a que no se tilden a los miembros del consejo como irresponsables, pidió que la idea es trabajar por el bienestar del conjunto, que no se tengan demandas, porque por el hecho de pertenecer al consejo no le va ir mejor. Ha visto que en la administración cuando se han necesitado documentos, para alguna inquietud se le han entregado, sin necesidad de ir a otros términos.
Wilson Rodriguez (6-101)	Vive en el conjunto hace 6 años, lleva 2 años en el consejo, actualmente tiene el rol de tesorería, su propósito es poder seguir apoyando el conjunto, estar muy pendiente de las finanzas.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

reglamento interno de la copropiedad y demás normas que rigen a la propiedad horizontal. Su plan de trabajo consiste en una revisión adecuada de preparación y ejecución del presupuesto, anual, fondo de imprevistos, revisión de un adecuado pago de los servicios, de los honorarios, servicio de vigilancia, aseo, mantenimiento y demás que incurra la copropiedad, revisión de las cuotas, de administración y demás expensas comunes, revisión de la renovación y el cumplimiento, del pago de la póliza de áreas comunes, revisión de los procesos de contratación de la copropiedad, arqueos periódicos de caja menor, revisión oportuna de las obligaciones, tributarias, de los informes de medios magnéticos, nacionales y distritales, diligenciamiento oportuno de los libros de actas de asamblea y de consejo de administración y presentación de los estados financieros, como lo expreso anteriormente, asistirá a todas las reuniones del consejo, tiene la disponibilidad para acompañarlos en todos los procesos. Dio las gracias por la oportunidad de trabajar con ustedes y aportar su amplio conocimiento como revisora fiscal.

Tomo la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente Asamblea, expresó ya presentados los postulados se procede a pasar a votaciones y la configuración de las opciones está de acuerdo al orden de presentación.

VOTACIONES:

PREGUNTA - 4	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
ELECCIÓN DEL REVISOR FISCAL	Opción 3	Edilberto Ávila (Actual)	96	34.7730
	Opción 1	William Cruz Sánchez	54	19.5640
	Opción 2	Germán Alberto Vélez	44	5.7910
	Opción 4	Elizabeth Zapata	16	5.7910
		TOTAL	213	76.063%

Tomó la palabra Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmo la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** al Sr. Edilberto Ávila para continuar como revisor fiscal de la copropiedad por el periodo 2022 -2023 con **(96) votos** y un Coeficiente de **37.7730%** del total de asistentes. Resultado final.

Agradeció a los demás postulados su participación y tiempo brindado.

11. Nombramiento del Consejo de Administración y comité de Convivencia

11.1. Consejo de Administración:

Tomó la palabra Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, comentó que quiere recordar a la asamblea, en el reglamento de propiedad horizontal en el capítulo, XV dice artículo 74, integración y forma de elección: Anualmente la asamblea general de copropietarios, elegirá por votación escrita, por sistema del cociente electoral el consejo de administración, el cual estará integrado por lo menos cinco miembros principales y cinco miembros suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios, y mandatarios de personas titulares del condominio.

Explicó las personas que se quisieran postular al consejo de administración, debían levantar la mano, pidió que fueran consientes que esto es una responsabilidad grande, las reuniones no son una vez al mes, porque el consejo acompaña en la mayoría de actividades a la administración, se tienen que reunir a revisar contratos, se deben hacer visitas técnicas, deben colaborar en todos los eventos, es un tema de gusto por tener la copropiedad bien. Invitó a que los que quieran participar del consejo, levantaran sus manos, prendieran las cámaras y una

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Naizla Barreto	5	903
Rosa Marilu Jaimez	5	1202
Wilson Rodríguez	6	101
María Victoria Casís	6	804

11.2. Comité de Convivencia:

La Presidente de la Asamblea invitó a postularse a los asambleístas al comité de convivencia, explicó como mínimo deben ser tres personas y en 2022 va a tomar una importancia relevante porque ya es el momento de empezar a hacer algunos seguimientos importantes, de trabajar muy unidos, lo ideal es que existan tres personas principales y tres personas suplentes.

POSTULADOS COMITÉ DE CONVIVENCIA	
Patricia León (2-602)	Su intención es seguir perteneciendo al comité de convivencia, porque lleva 5 años y les ha gustado trabajar por la comunidad. Pertenecer a este comité es importante para saber cómo funciona y como se apoyan, administración, consejo y comité de convivencia para que el conjunto este de la mejor manera.
Ricardo Arciniegas (2-503)	Junto a patricia llevan 5 años en el comité, haciendo muchas labores, en pro del conjunto y cuando no había pandemia se hicieron muchos eventos, ferias empresariales, navidades, día de los niños, día de la madre, día de las velitas, inclusive una viejoteca. Actualmente ha trabajado en la redacción de cartas, afiches ha sido su pasión de toda la vida, trabajar que en cualquier carta que se pase, no existan errores de ortografía y redacción.
Óscar Cárdenas (5-1002)	Ha trabajado en todo lo que tiene que ver con los nuevos espacios de interacción digitales del conjunto, ejemplo facebook, ha hecho acompañamiento en los casos que ha sido requerido, invitó a los asambleístas a que los acompañen y hagan que este comité, sea visible no solamente por los temas sancionatorios, sino por lo evidente. Cuando se casó, cuando acompañan en las campañas, cuando se ve al vecino y lo saludan, cuando se piensa en qué pasa con la mascota, que pasa si te tiene un vecino que le molesta algo. Invitó a que todos sean menos reactivos y más conciliadores. También que se puedan construir nuevos espacios de convivencia de una manera más abierta y se dé una convivencia sana.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Henry Casadiego (1-901)	Es ingeniero, es la primera vez que va a pertenecer al consejo, su propósito es tratar de dar aportes el desarrollo del conjunto, ha sido consejero en otros conjuntos, como prados de Baviera, actualmente pertenece al comité convivencia en un conjunto que se llama atardecer de la sierra, también fue tesorero.
Rosa Marylu Jaimes (51202)	Es una de las consejeras relativamente nuevas, ha sido una experiencia agradable, muy productiva ha aprendido mucho, el objetivo es poder seguir aportando desde su persona, desde su profesión y de la calidad de copropietaria todo el ánimo y todo el apoyo, para que se continúe, dándole valorización al conjunto. Agradece la confianza que le han dado.
Virginia Cuervo (2-201)	Es de las consejeras nuevas, ha sido una experiencia gratificante, para poder aportar para el mejoramiento del conjunto, invito a todos a creerse los dueños, todos son dueños de las plantas, del parque, del BBQ y como son los dueños, todos van a trabajar cogidos de la mano para cuidar el conjunto. Agradeció al consejo anterior, especialmente Marisel, muchas gracias fueron bastantes años y hoy que ha podido estar un año en el consejo, entiende que es un trabajo extenuante, varios días llegaba del trabajo y tenía que subir a solucionar temas, a reunirse a hablar, pero así para muchas personas no sean de sus afectos, que es normal, le agradeció por todo el tiempo que le dio al conjunto y así mismo a los demás consejeros que ya no están.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, solicitó configuración de pregunta y dio paso a votaciones.

VOTACIONES:

PREGUNTA - 5		N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN POSTULADO?	1.	SÍ, APRUEBA	202	73.1930%	
	2.	NO, APRUEBA	8	2.9050%	
	TOTAL		210	76.098%	

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea y dio lectura a los resultados, confirmó la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** el consejo de administración postulado con **(200) votos** y un Coeficiente de **73.1930 %** del total de asistentes. Resultado final.

Consejo de Administración electo:

Consejero	Torre	Apto
Graciela Ladino pulido	1	202
Henry Casadiego	1	901
Virginia Cuervo	2	201
Carlos Andrés Rincón	4	202
Andrés Arévalo	4	902
Guillermo Barreto	5	504

- pero fue avalado por la asamblea los 14, en esta asamblea 2022, se vuelve a lo que dice el reglamento.
- Es prioridad aprobar el proyecto del arreglo de la plazuela. Respuesta: Este es un proyecto que se debe materializar, con consultoría, propuestas y llevarlos a una asamblea, ya que el costo de ese arreglo en 2021 se cotizó por \$650.000.000
 - Restringir uso de agua, cuando hacen las labores de aseo en la plazuela, cuando está lloviendo. Respuesta: Esto es un tema operativo, que se tendrá en cuenta con la nueva administración.
 - Aprobar el proyecto de la puerta vehicular para pasar de manual a eléctrica. Respuesta: Esto es un tema que tiene previsto el consejo de administración para 2022.
 - Presentar proyecto de cambio de color de las fachadas. Respuesta: Esto se ha presentado en dos oportunidades, pero se tiene que tener en cuenta, que así como se hizo la consulta en la curaduría, esto también tiene que ver con lo que está aprobado en la licencia de construcción del edificio.
 - Se tienen dos problemas de humedades de los ductos frente a los parqueaderos 7 y 810 y 11. Respuesta: Ese ducto es muy pequeño ha sido reducido, se ha tratado de identificar la falla, porque el daño es de un área privada y no ha sido posible identificarla.
 - Impermeabilización piso 12 torre 1. Respuesta: se deben tomar medidas administrativas, en procesos de impermeabilización
 - Recomendaciones sobre el manual de convivencia. Respuesta: Para esto se entregó en físico el manual de convivencia y se van a retomar campañas, que se habían hecho por torres.
 - Los ruidos. Respuesta: Este tema ya se ha tratado en comité convivencia y se está haciendo seguimiento.
 - Aprobar para los primeros pisos que instalen corta vientos con un diseño homologado avalado por la administración. Respuesta: Cuando se presenten este tipo de propuestas se debe traer la consulta de una vez en curaduría, porque esto es modificación de fachada y en este momento la asamblea no podría tomar decisiones, porque no se tiene un proyecto consolidado, pero debería quedar como una tarea para el nuevo consejo y la administración, pero también las personas que lo proponen deben hacer su tarea, para presentar la propuesta, con base en la reglamentación.
 - Respecto a los ruidos, generados por equipos con música o práctica de algún instrumento musical, que genera vibraciones y muchos ruidos, a los apartamentos aledaños. Respuesta: Esto es un tema de convivencia.
 - Impermeabilización de fachadas de la torre 2. Se realizaron arreglos, pero se está solicitando impermeabilizar las fachadas, en el costado oriental de la torre 2. Respuesta: tema a tratar con impermeabilización y mantenimiento.
 - El día 4 de marzo se recibió comunicación del Sr. Wilson Alberto Rojas (2-102), para solicitarlo que se le asigne un tiempo en la asamblea del 6 de marzo de 2022, para deliberar el tema del apartamiento (2-102), parqueadero (2-32). Respuesta: Este tema lo define la asamblea.
- Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, Presidente Asamblea, para dar la palabra al Sr. Wilson Rojas según solicitud enviada por correo, para lo que se le dio 2 minutos para su intervención.
- Se dio uso de la palabra al Sr. Wilson Rojas (2-102), expresó: su solicitud está enfocada en la intervención donde mencionó que no se dejó un rubro en presupuesto, para el estudio técnico, para saber las causas del problema que se tiene actualmente de humedades, la administradora le respondió, que desde el 2021 en asamblea general se dejó en presupuesto, lo cual es falso, porque ese presupuesto fue para invertir en su momento para el tema de las goteras, que se han presentado por imprevisos. Quiere dejar claras las afectaciones y no quiere entrar en discusión con el consejo, ni con la administración, sino quiere que entiendan los perjuicios que le están causando.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, solicito configuración de pregunta y dio paso a votaciones.

VOTACIONES

PREGUNTA - 6	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿APRUEBA EL COMITÉ DE CONVIVENCIA POSTULADO?	1.	SÍ, APRUEBA	187	67.7900%
	2.	NO, APRUEBA	10	3.6330%
		TOTAL	197	71.423%

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmo la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** el comité de convivencia postulado con **(187) votos** y un Coeficiente de **771.423 %** del total de asistentes. Resultado final.

Comité de convivencia	Torre	Apto
Patricia León	2	602
Ricardo Arciniegas	2	503
Oscar Cárdenas	5	1002

12. Propositiones y Varios

Tomó la palabra Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea, explicó que en este punto se tratan temas de interés general no particular, invitó a los asambleístas a partir de este momento que llega nueva administración, con las personas nuevas del consejo, que se utilicen los canales para esos temas puntuales y para esto se quiere implementar un sistema de seguimiento de todas las solicitudes que tienen los copropietarios.

En el transcurso de la asamblea ya se han resuelto algunas proposiciones enviadas al correo de la administración.

Tomo la palabra María Isabel Quintero, administradora, explicó que va a leer las propuestas de acuerdo a la fecha de recibo:

- El 23 de febrero se recibió una propuesta sobre organización de ciclistas, revisar espacios para poderlo organizar y como ya se había mencionado por la presidente de la asamblea, este es un proyecto a realizar en 2022, donde se debe verificar reglamentación, mirando la cartera quienes pueden tener el uso de esas áreas comunes.
- Otras son una serie de inquietudes que llegaron de los propietarios de la torre 1, del último piso: **1.** Incremento anual de la administración. Respuesta: tema tratado en presupuesto; **2.** Disminución del porcentaje que tienen los miembros del consejo de administración y convivencia. Respuesta: tiene entendido este porcentaje de descuento fue aprobado por la Asamblea General, aproximadamente hace 6 años, posteriormente se revisó nuevamente en asamblea hace 4 años y en ese mismo año la asamblea lo ratificó con el mismo descuento; **3.** Incrementar el porcentaje del pronto pago. Respuesta: en 2021 se revisó este porcentaje estaba en el 9% y se subió al 12%, igualmente se sigue contemplando este descuento, donde se premia a las personas que pagan al día. **4.** Proponer a los miembros del consejo y convivencia que renuncien a sus cargos y dar oportunidad a otros propietarios, que se comprometan con la responsabilidad y gestión. Respuesta: Este punto lo acaban de pasar, donde hubo espacio para postulaciones y así mismo quienes se postularon fueron los elegidos. **5.** Reducir el número de consejeros. Respuesta: En el año 2021, se eligieron 14, fueron aprobados en asamblea, sin embargo, se explicó son cinco principales y cinco suplentes,

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

afecta la parte de la fachada del edificio, esta debe ser intocable, solamente por el manejo de administración, manejo inclusive de la asamblea, se puede afectar en alguna parte la fachada del edificio y los balcones son parte de esta; como tal se quiere que se prohíba y se reglamente de alguna manera, la colocación de un número excesivo de plantas y sobre todo las que van colocadas sobre los tubos exteriores del balcón, porque esto deteriora la estética del conjunto, otras personas colocan mallas, pidió a la administradora explique esto como afecta la fachada del edificio.

Respondió Sra. Virginia Cuervo - Presidente de Asamblea, explicó que el uso de zonas comunes uso privativo, están constituidas por los parqueaderos, balcones y terrazas, de las unidades privadas, pues en cada caso dicho espacio corresponde a las zonas comunes, simplemente que por estatuto se ha permitido que los habitantes de cada unidad, sean los únicos que los puedan usar, pero con las restricciones que imponen los estatutos.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Felipe**, expresó quería comentar sobre dos cosas que se están mencionando, primero sobre el tema de la fachada, le parece importante revisar este tema, porque el proyecto que se había presentado en 2021, lo presentó la Sra. Marcela Amaya, sobre un cambio total en los jardines y muchos propietarios no estuvieron de acuerdo y se incluyó en quitar los jardines, pero sí de renovar la fachada y cambiar algún color del edificio, obviamente esto está a consideración de la asamblea y le parece importante revisar, para aprovechar este espacio, para poder tener el próximo año algo más consolidado, están perdiendo tiempo valioso de la asamblea. En segundo lugar es el tema del gimnasio, del salón social que queda en el segundo piso y hay unas máquinas que no se están usando, no sabe qué uso se le va a dar a este salón, porque si se está hablando de bioseguridad, que bueno sería aprovechar la renovación del gimnasio, para disponer de esos dos salones, tanto el del tercer piso como el segundo, para que las máquinas estén más alejadas, haya más máquinas, más espacio para el deporte y aprovechar ese espacio que está subutilizado y tercero lo que comentaban algunos colegas sobre la automatización de la puerta de ingreso y darle más orden a ese tema y revisar la opción que los perros vuelvan a entrar por la puerta del primer piso, esto es una norma que lleva muchos años, sería bueno reconsiderarla, porque los tiempos han cambiado de que los animales tengan que entrar por debajo, porque no pueden pasar por la portería principal, también sería bueno discutir en la asamblea.

Respondió la Sra. Virginia Cuervo – Presidente Asamblea, no quieren incurrir en errores como con los depósitos, por ende, primero se debe ir a la curaduría, traer una propuesta, la autorización de la curaduría, unos cambios de planos, antes de someterlo a decisión de la asamblea.

En cuanto al uso del gimnasio está destinado el tercer piso y no se puede hacer un uso diferente, de los salones, no pueden en cada salón colocar un uso con se quiera, porque en estatutos está definido el uso de los salones. En cuanto al cambio de color de fachada desde el consejo se quería proponer el cambio de color de la fachada, dejar solo dos colores, pero se remitieron a los estatutos y allí dicen que son tres colores, que tiene el conjunto, para poder hacer este tipo de proposiciones, primero toca averiguar en la curaduría, si legalmente los pueden hacer, se deben remitir a los estatutos y teniendo eso claro se hacen unas propuestas firmes.

Respecto al tema de considerar el ingreso de mascotas por la recepción, se debe ver actualmente que se baja por el sótano, las personas no los bajan a tiempo, porque ellos no tienen la culpa, se orinan y lo que hacen los dueños es lavar con agua o revolver orina con agua, no se imagina como sería por la recepción.

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

porque inclusive en querellas que han presentado al conjunto, los están responsabilizando a ellos de las humedades y esas afectaciones que hace la administración, la asamblea, se han generado respuestas de derechos de petición donde dicen que son los culpables, de esas humedades sin haber un concepto técnico, que así lo informe. Existen dos conceptos técnicos, lo repite, que están en la inspección 1, donde indican que COVINOR tiene que ver con el problema, por las construcciones que están haciendo a los lados del conjunto. Pidió no los sigan tildando de malos, que son lo que colocan demandas, lo hacen porque tienen el derecho, porque si no lo hacen les dan las garantías y todo lo que han solicitado, durante todo el tiempo, tienen que hacerlo.

- Pregunta por chat la Sra. Marcela Ariza: Aprobado el incremento retroactivo desde enero, pero el pago de la diferencia, será lo que falta para el valor al pronto pago nuevo.

Respondió María Isabel Quintero: es correcto se debe tener en cuenta la fecha de pago y aplicar el saldo correspondiente a ese mes.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Guillermo Barreto**, comento a la asamblea que quiere se analice una situación que le preocupa y es en cuento a la demanda que se pagaron \$2.500.000, de ese dinero que también es de él, preguntó quien los puede asesorar, si esto sale a favor del conjunto, que lo pague la persona que demanda, porque van a llegar 30 demandas y cada una por un valor de \$2.500.000, ya vendrían a ser \$70.000.000, que se podrían invertir en el conjunto y le preocupa porque el es del consejo y hay que tomar decisiones. Aclaró no esta yendo en contra de nadie, simplemente es un caso que paso, se esta pagando, por esto se necesita un soporte de la asamblea como consejo para manejar estos temas, porque ve muy complicado estar pagando un abogado, por cosas que cree se dice sustentación muy fuerte y si están gastando dinero, que es de cada apartamento y le gustaría que esto se definiera en asamblea y no les dejen este tema al del consejo. Otro punto es que se están dictando unas clases de rumba por \$50.000, en esta semana, no es un conocido, no es negocio, sino que asisten varios vecinos y es una buena actividad porque se tienen clases los lunes, martes, miércoles y viernes y el mes vale \$50.000, los que estén interesado hay unos carteles, pueden dirigirse a la persona, esto no es una actividad de la administración.
- Se dio uso de la palabra al **Sr. Cesar**, comentó estuvo leyendo muy atentamente el manual de convivencia y encontró una parte que habla del uso del área para los niños y dice que es solo hasta los 10 años. Había sugerido en la asamblea anterior, que se realizara demolición de las jardineras que están dentro, área de niños porque alguien se puede caer y tener un accidente, no entiendo porque no se demolió la jardinera exterior y si la hicieran, esto le daría muchas más áreas al parque, porque la parte que va contra la reja es muy incómoda, para los juegos como el columpio y quiere saber porque no se tomo en cuenta esta sugerencia, y en caso de un accidente pueden tener un problema grave, también por términos de visibilidad de los arbustos.

Respondió la Sra. Virginia Cuervo – Presidente de Asamblea, esto se esta revisando porque, lo que se quiere también es proteger los niños de las personas externas, el demoler esa materia, podría implicar deterioro de la placa, la persona que hizo el arreglo, les sugirió que la dejaran, pero si quieren buscar una opción de como proteger a los niños.

- Se dio uso de la palabra al **Sr. Ricardo Arciniegas**, expreso quiere hacer una aclaración muy importante, en cuento al informe que se pasó del comité de convivencia, donde se han pasado varias cartas a las personas que colocan plantas o cualquier otra cosa que

CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H.

NIT. 900.316.871-8

ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL DEL 6 DE MARZO DE 2022

Tomo la palabra la Sra. Virginia Cuervo – Presidente Asamblea la propuesta que quiere exponer y someter a votación, es que, si se tiene que realizar el proyecto del cambio de la fachada y el tema de las goteras, pero quiere solicitar a la asamblea la autorización para poder proceder en contratar a un profesional serio, que pueda brindar un estudio técnico y puedan hacer una propuesta para poderla presentar a la asamblea si es el caso en una extraordinaria y desde el consejo y la administración poder avanzar.

Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, solicito configuración de pregunta y dio paso a votaciones.

VOTACIONES

PREGUNTA - 7	N.	OPCIONES	VOTOS	%COEF.
¿AUTORIZA AL CONSEJO CONTRATAR UNA CONSULTORÍA PARA EL DIAGNOSTICO DE LAS FILTRACIONES Y PODER PRESENTAR UNA PROPUESTA A LA ASAMBLEA?	1.	SI, APRUEBA	166	60.2640%
	2.	NO, APRUEBA	30	10.8080%
		TOTAL	196	71.072%

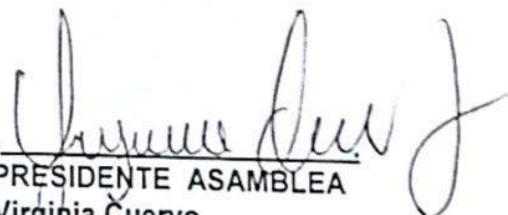
Tomó la palabra la Sra. Virginia Cuervo, presidente de asamblea dio lectura a los resultados y confirmo la asamblea por mayoría de votos **APROBÓ** el comité de convivencia postulado con **(166) votos** y un Coeficiente de **60.2640 %** del total de asistentes. Resultado final.

13. Cierre

Toma la palabra la Sra. Virginia Cuervo, para indicar: agotado el orden del día siendo las 3:26 p.m. del 06 de marzo del año 2022, se da por concluida la asamblea General Ordinaria, del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa.

Un agradecimiento a todos por su participación.

Firma dando fe de lo contenido en la presente acta:


PRESIDENTE ASAMBLEA
Virginia Cuervo


SECRETARIO ASAMBLEA
Maria Isabel Quintero

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL**

Bogotá D. C., veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintidós (2022).

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

MAGISTRADO PONENTE: JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS.

Discutido y aprobado en Salas de Decisión del 31 de agosto y 28 de septiembre de 2022.

Decídese el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia calendada 6 de julio de 2022, pronunciada en el Juzgado 36 Civil del Circuito de esta ciudad.

I. ANTECEDENTES

1.- Clara Marcela Ardila López, actuando en causa propia, presentó demanda en contra de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA, pretendiendo que se decrete: i) la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado asamblea ordinaria virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020; (ii) la nulidad, ineficacia o inexistencia de la decisión tomada en la continuación de la asamblea ordinaria virtual llevada a cabo el día 20 de septiembre de 2020 por la demandada, donde se negó a los propietarios del apartamento 102 interior 2 la participación en la asamblea general. En consecuencia, se ordene a la demandada continuar la asamblea virtual del día 20 de septiembre de 2020 y permitir la participación conforme se solicitó y aprobó por la asamblea general de copropietarios en el punto uno aprobación del orden del día, en lo que respecta al punto 12. Propositiones y varios; y (iii) conceder la protección de los derechos fundamentales al debido proceso y al no permitir la participación, toda vez que se vulneró el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia y demás normas invocadas referentes al derecho de participación y otros (Archivo 13Memorial Subsannada).

2.- Las súplicas se apoyan en hechos que se sintetizan así (págs. 2 a 5. Archivo 02EscritoDemanda, Cuaderno 1. exp. digital):

2.1.- El día 21 de agosto de 2020, la copropiedad demandada convocó a asamblea general ordinaria virtual, que se llevaría a cabo el 6 de septiembre de 2020. Previo a la data programada, la demandante elevó petición a la administradora de la persona jurídica, solicitando la participación en la reunión por un término de 10 minutos.

2.2.- Llegada la fecha de la asamblea, inició su desarrollo según lo propuesto, acordándose en el punto “2. Lectura y aprobación del orden del día”, que se permitiría la intervención de la actora al llegar a proposiciones y varios, sin limitar el tiempo de su participación. Pese a ello, dicha reunión no pudo continuar debido a las fallas presentadas por la plataforma virtual Latinpyme.

2.3.- El día 11 de septiembre de 2020, se comunica a los copropietarios que la asamblea se llevaría a cabo el 20 de septiembre siguiente, continuando con el orden del día ya propuesto. Por tal motivo, se remitió nuevamente solicitud de intervención, esta vez, por el lapso de 15 minutos, frente a la cual, se le respondió que sería puesta en consideración de los partícipes.

2.4.- El 20 de septiembre de 2020 se desarrolló la reunión social desde el inicio, desconociendo que aquella era la continuación de la iniciada el 6 de septiembre anterior.

2.5.- En el citado encuentro, la señora Marisel Amaya quien fungía como Presidente endilgó a la actora la responsabilidad de unos daños por filtraciones en bienes de otra copropietaria, sin exponer la razón probatoria y técnica de su acusación e impidiéndole a los propietarios de la unidad residencial acusada defenderse.

2.6.- Al momento de llegar al punto 12 de proposiciones y varios le fue limitado su tiempo de intervención a 2 minutos, sin atender que en asamblea del 6 de septiembre de 2020 no se le impuso límite temporal alguno para ejercer su defensa, ante las querellas que ha debido soportar de otros propietarios, así como de la administradora y la presidente del Consejo de Administración del conjunto residencial.

2.7.- La decisión de limitar su participación es ilegal y vulnera su debido proceso, así como lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Constitución Política, 37 y 42 de la Ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 41 del reglamento de propiedad horizontal.

3.- La demandada, por medio de apoderado judicial se notificó en los términos del artículo 8º del Decreto 806 de 2020, (Archivo 34, ib) y dentro de la oportunidad prevista para tal fin, contestó el libelo genitor y propuso los medios de defensa que denominó: “los argumentos de la demanda no tienen fundamento legal y no son causales para invalidar las decisiones tomadas en la asamblea del 20 de septiembre de 2020”; “a la demandante se le brindaron todas las garantía de participación en la asamblea”; “la

demandante no puede impugnar las decisiones de la asamblea simplemente por su caso particular”; “la asamblea virtual del 20 de septiembre de 2020 se ajustó a la constitución, la ley y el reglamento” y “el asunto se debió ventilar en una asamblea extraordinaria” (Archivo 36ContestacionDemanda).

4.- En la audiencia de que trata el artículo 372 y 373 del C.G.P. se decidió sobre las excepciones previas, se agotó la etapa de conciliación, se evacuaron los interrogatorios de parte y practicaron las pruebas, así mismo se efectuó el control de legalidad, en oportunidad posterior, se declaró precluido el debate probatorio y, tras algunas irregularidades de conexión, se anunció que el fallo se dictaría por escrito conforme lo establece el numeral 5º inciso 3º del artículo 373 del C.G.P.

4.1.- El 6 de julio del año en curso, se profirió sentencia que denegó la totalidad de las pretensiones, determinación que no compartió la demandante, por lo que interpuso la alzada que ahora se analiza.

II. LA SENTENCIA RECURRIDA

5.- La Juez a quo inició su sentencia con una síntesis de las pretensiones y los hechos que sustentan la demanda y su contestación, posteriormente, encontró satisfechos los presupuestos procesales por lo que procedió a plantear el problema y el marco jurídicos que regulan la controversia.

En el caso concreto, consideró que la causal de nulidad invocada por la demandante estaba llamada al fracaso, dado que, revisada el acta de la asamblea del 20 de marzo de 2020, así como el video en el cual quedó grabada la misma, se pudo observar que la demandada permitió la intervención de la demandante, al punto que la asamblea incluyó entre el acápite 12 de proposiciones y varios su pedimento, sometiendo a votación de los partícipes el término que se le otorgaría para hablar que fue de 2 minutos, tiempo que efectivamente fue concedido.

Adicionó, que la fallida asamblea del 6 de septiembre no cumplió las formalidades establecidas en el artículo 47 de la Ley 670 de 2001, en la medida que no se expidió acta en la forma y términos establecida por el legislador, sumado a que su suspensión obedeció a problemas técnicos que no permitieron su desarrollo, sin que la actora lograra acreditar que en esa oportunidad se acordó que se le permitiría intervenir sin límite de tiempo.

Finalmente, expuso que las determinaciones adoptadas por la Asamblea General de la propiedad horizontal dadas las implicaciones que tienen frente a los derechos de los propietarios de las unidades privadas, tan sólo podrán ser impugnadas cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal, situación que no se configuró en el presente asunto, en tanto, su reclamación se encuentra

dirigida a un tema de carácter particular que no afecta la totalidad de las decisiones aprobadas.

III. EL RECURSO

6.- Inconforme con dicha determinación la demandante interpuso recurso de apelación, oportunidad en la que fundamentó sus reparos concretos en los siguientes aspectos:

(i).- Se incurrió en un defecto sustantivo en la sentencia proferida, por errónea interpretación de la normatividad sobre el tema y los estatutos de la copropiedad, al afirmar equivocadamente que la demandada cumplió con todos los requisitos para la validez de la asamblea.

En ese sentido, expuso que la sentencia desconoce que la ley de propiedad horizontal no contiene ninguna regulación que permita limitar el tiempo de intervención de los participantes en la asamblea, y que con su intervención pretendía dar a conocer un asunto que afecta toda la copropiedad, con las humedades y filtraciones de agua del conjunto, que si no son intervenidas de una forma adecuada pueden llegar a afectar los cimientos de los edificios y generar una tragedia por las omisiones de los administradores del Conjunto y de lo que no quieren asumir sus responsabilidades.

ii).- Se presentó una valoración caprichosa y arbitraria de las pruebas presentadas, desconociendo que el acta de la reunión de fecha 20 de septiembre de 2020 era una continuación de la iniciada el 6 de septiembre de esa misma anualidad, esta última no cumplió con los requisitos de ley, al no quedar evidencia que por mayoría se decidió su aplazamiento, por lo tanto está afectada de nulidad.

iii).- Se desconoció el precedente judicial de la sentencia T-1149 de 2004, conforme el cual los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dictan el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que soslayarlos puede afectar el derecho a un debido proceso.

iv).- Debe revocarse la condena en costas teniendo en cuenta que la demanda fue presentada de buena fe en ejercicio de un derecho constitucional y del derecho de petición que se formuló a la asamblea general de copropietarios y que no ha sido resuelta aún a la fecha, persistiendo la vulneración del derecho al debido proceso y buen nombre por parte de los asambleístas.

6.1.- Así mismo, por auto adiado 23 de agosto de la presente anualidad se ordenó correr el traslado previsto en el inciso 3° del artículo 12 de Ley 2213 de 2022.

6.2. A través de escrito enviado por correo electrónico a la Secretaría de este Tribunal la parte demandante -apelante- sustentó en debida forma su recurso de alzada y, en oportunidad la parte demandada se pronunció al respecto, comoquiera que el correspondiente memorial se fijó en lista el 6 de septiembre de 2022¹, conforme se ordena en el artículo 12 de la Ley 2213 del 2022, en concordancia con el canon 110 del Código General del Proceso.

IV. CONSIDERACIONES DE LA CORPORACION

1.- Los presupuestos procesales, requisitos indispensables para la regular formación y desarrollo de la relación jurídico procesal, como son demanda en forma, capacidad para ser parte, capacidad para comparecer y competencia concurren en la litis, además como no se observa causal de invalidez que anule la actuación se impone una decisión de mérito.

2.- Con miras a desatar la apelación formulada por el extremo convocado, debe decirse que este recurso se endereza a que el Superior revise la actuación del juzgador de la primera instancia, pero inmerso siempre dentro del criterio dispositivo, por lo que es al apelante a quien le corresponde determinar el ámbito dentro del cual ha de moverse el ad-quem al momento de tomar la decisión.

3.- En este sentido, el problema jurídico a resolver se contrae a determinar si: (i) se interpretó erróneamente la normatividad de propiedad horizontal y los estatutos de la copropiedad (ii) si hubo una indebida valoración probatoria (iii) si la asamblea del 20 de septiembre de 2020 fue nula al impedir la participación ilimitada de la demandante

4.- Liminarmente debe advertirse que la asamblea objeto de impugnación fue realizada el 20 de septiembre de 2020, es decir, estando en vigencia la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional con ocasión de la pandemia del Covid-19, en ese mismo sentido se tiene que a través del Decreto No. 398 de fecha 13 de marzo de 2020 se adoptaron las reuniones no presenciales en el marco de la Ley 222 de 1995 y el Decreto Ley 019 de 2012, en tanto que en el artículo 3° del mismo, se facultó a todas las personas jurídicas, sin excepción, para aplicar las reglas previstas en los artículos 1 y 2 de ese decreto para la realización de reuniones no presenciales de sus órganos colegiados, no obstante, pertinente es destacar que en tratándose de reuniones de propiedad horizontal en la Ley 675 de 2001 están completamente reguladas, como se verá más adelante.

¹<https://www.ramajudicial.gov.co/documents/2233156/120580934/L158+SEPTIEMBRE+6+DE+2022.pdf/273c923c-fd16-419c-9f5d-d8438a0fc08f>

5.- Entonces, en claro lo anterior se tiene que el objeto de la Ley 675 de 2001 es regular la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y armónica entre los diversos usuarios de los inmuebles sometidos a ella, así como garantizar la función social de la propiedad.

6.- Son principios orientadores de dicha ley, los siguientes: la función social y ecológica de la propiedad, la convivencia pacífica y solidaridad social, el respeto de la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial y el derecho al debido proceso (art. 2º).

7.- El régimen de propiedad horizontal es un sistema de normas jurídicas que regula el sometimiento de un edificio o conjunto, construido o por construirse a dicha normativa (art. 3º); mientras que el reglamento es el estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios que la conforman (inciso 2º art. Ibídem).

8.- Son órganos de dirección y administración de la copropiedad horizontal, la asamblea general de propietarios, el consejo de administración, si lo hubiere, y el administrador del edificio o conjunto (art. 36). La asamblea general la conforman los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal (art. 37). La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley, y entre sus funciones, está la de aprobar las reformas del reglamento de propiedad horizontal (art. 38 numeral 6º).

9.- En el sub-lite deprecia el extremo actor la nulidad de la decisión adoptada en asamblea ordinaria celebrada el 20 de septiembre de 2020, al “no permitir la participación de los propietarios del apartamento 102 interior 2 (...) para ejercer el derecho a la defensa, contradicción y buen nombre, debido a las acusaciones realizadas por la administradora del conjunto y la presidente del consejo de administración (...) en una querrela que interpuso la señora VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por unas goteras y humedades que estaba sufriendo su depósito y parqueadero, que al igual que en la asamblea general de 2020 realizó la presidenta del concejo de administración y de la asamblea general Marisel Amaya, donde nos responsabilizó frente a toda la asamblea general de copropietarios que nuestra propiedad parqueadero 232 era la que estaba generando daños por filtración de agua (...)”.

En su criterio con dicha actuación, la asamblea transgredió los artículos 1º y 2º de la Constitución Política, 37 y, 42 de la Ley 675 de 2001, así como los 56 y 61 de los estatutos de la copropiedad.

Legitimación por activa

10.- Resulta imperativo para la demandante demostrar la titularidad del derecho de dominio respecto de un determinado bien privado en la propiedad horizontal, como quiera que el legislador le otorgó la titularidad de la acción de impugnación de acta y decisiones, entre otros, a los propietarios de los bienes privados; de ahí, que lo debe hacer con prueba idónea y eficaz para ello, y tratándose de bienes inmuebles ese deber probatorio sólo se logra, según lo prescrito por los artículos 745, 749 y 756 754 del Código Civil; 46 y 47 de la Ley 1579 de 2012 y, 245, 248 y 256 del Código General del Proceso, esto es, mediante la escritura pública debidamente registrada, o el título equivalente a ella.

Al respecto, si bien ello fue pacífico en la alzada, al plenario se aportó el folio de matrícula inmobiliaria número 50n-20546748, en donde se evidencia que la demandante es propietaria del apartamento 102 interior 2 del Conjunto Residencia Altos de Tierra Santa (Archivo 16, Cuaderno 1).

Oportunidad para entablar la acción

11.- Ahora bien, nótese que el artículo 382 de la normativa en comento también prevé que la acción de impugnación deberá interponerse dentro de los **dos meses siguientes al respectivo acto**.

En este contexto, se tiene que la reunión extraordinaria se realizó el 20 de septiembre de 2020, en tanto que, la demandada se presentó el 20 de noviembre de esa misma anualidad, de ahí que el ejercicio de la misma lo fue dentro de la oportunidad señalada por el legislador para ese propósito.

Citación a copropietarios

12.- De acuerdo a la Ley 675 de 2001 la convocatoria a asambleas ordinarias y extraordinarias precisa el cumplimiento previo de una serie de requisitos, por ende, las decisiones que en ellas se adopten requieren la observancia del trámite allí mismo consagrado, así como en el Reglamento de Propiedad Horizontal de cada copropiedad, siempre y cuando no contrarié la norma en cita, de allí que dichas decisiones quedan expuestas a ser impugnadas por el administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados.

Recuérdese que al decir de VIVANTE “La asamblea es el órgano supremo de la voluntad social”² y si ese órgano supremo toma decisiones sin el cumplimiento de los requisitos, las mismas pueden ser acusadas de **ineficaces, nulas, inoponibles o inexistentes**.

² Tratado de Derecho Mercantil, Madrid, Editorial reus S.A., 1932, Vol. 2, pág. 232

Ocurre lo primero cuando las decisiones se toman en reunión efectuada en lugar distinto del domicilio principal indicado en la citación, **o cuando la convocatoria está contaminada de irregularidades**, y cuando la misma se realiza **sin el quórum previsto en los estatutos, reglamento o en su defecto en la ley**, dado que en este último evento, verificada la falta de quórum, tal circunstancia torna el acto en **ineficaz**, valga decir, que no puede generar ningún efecto. En general, son ineficaces las decisiones de los asambleístas cuando ellas se toman contraviniendo las normas sobre Junta Directiva, Asamblea General o Junta de Socios, quórum o contenido del acta, etc.

La **nulidad** por su parte puede ser absoluta o relativa. La primera tiene su manantial en decisiones tomadas sin el número de votos indicados en los estatutos o en la ley, valga decir cuando los actos se adoptan sin la mayoría requerida. También hay nulidad absoluta ante la presencia de objeto o causa ilícita, por violación de una norma operativa, si la ley no prevé otra cosa, cuando la realice un incapaz absoluto. En tanto que la relativa o anulabilidad, puede darse por falta de capacidad o consentimiento, o porque los realizó un incapaz relativo.

La **inoponibilidad** de las decisiones ocurre frente a terceros porque el acto allí originado no cumple con los requisitos de publicidad que la ley exija.

Por su parte **la inexistencia** de la decisión tiene origen cuando el negocio jurídico surgido se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exige para su formación, en razón del acto o contrato, y cuando falte alguno de sus elementos.

El artículo 39 de la Ley 675 de 2001 dispone: “...La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; 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 presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.”

“Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”.

12.1.- Descendiendo al caso concreto, es menester destacar que cursó pacífico entre las partes que la convocatoria para llevar a cabo la asamblea ordinaria fue realizada, inicialmente, para el día 6 de septiembre de 2020, no obstante, ante los problemas de conectividad y la

necesidad de cambiar el proveedor de servicios, se optó por el aplazamiento de la misma, para el 20 de septiembre siguiente, según se informó a los copropietarios el 11 de septiembre de 2020, como se acreditó con el correo electrónico aportado por la demandante (pág. 56. Archivo 01Anexos).

Sobre ese aspecto debe aclararse que en el libelo inicial no se discutió irregularidades en torno a la convocatoria para el 20 de septiembre de 2020, de modo que dicha temática no puede ser abordada por el Tribunal. En efecto, la demandante no expuso en sus pedimentos nada relativo a la falta de enteramiento de la reunión u otras vicisitudes en ese sentido, al punto que previo al encuentro remitió petición de intervención y para el día programado asistió, sin ningún reparo sobre la data fijada.

13.- Ahora bien, la sanción de nulidad o ineficacia de las decisiones adoptadas en una asamblea de copropietarios, proviene, como se reseñó con anterioridad, de los casos previstos por la normatividad (Ley 675 de 2001), bien por defectos en la convocatoria (art. 39), por vulneración del quorum deliberatorio (artículo 45) y, en general, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal (art. 49), todo ello, en consonancia con el artículo 190 del Código de Comercio.

En este contexto, nótese que ninguno de los reseñados cánones prevé como sanción de nulidad, ineficacia o inoponibilidad la circunstancia fáctica descrita en el libelo, atinente a la duración del término de intervención de uno de los copropietarios, máxime cuando, como en este caso, la actuación de la asamblea estuvo lejos de coartar el debido proceso y la posibilidad de participación de la actora, en su calidad de titular del dominio de una unidad privada.

En efecto, revisado el contenido del acta del 20 de septiembre de 2020, se advierte que en varios apartes de esta quedó consignada la intervención de la señora Marcela Ardila. Así, en el acápite “aspectos de convivencia” se plasmó:

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

Luego, ante la propuesta de la presidente de la asamblea se dejó el asunto suspendido hasta el punto de “proposiciones y varios”, oportunidad en la que se puso en conocimiento de los intervinientes la petición elevada por Clara Marcela Ardila para intervenir durante 15 minutos, solicitud que por decisión mayoritaria se resolvió concediéndole únicamente 2 minutos como se hacía con todos los interesados.

Se observa, igualmente, que la intervención de la demandante generó varias respuestas de la administradora y los demás copropietarios para ofrecer soluciones al tema de filtraciones y humedades, quienes propusieron, entre otras, afectación de pólizas y revisión de presupuesto para obras. En ese mismo sentido, es patente que ninguna de las decisiones adoptadas en la reunión aquí atacada involucró temas relativos a sanciones o similares contra la aquí demandante, ni se dispuso nada referido a la afectación sobre sus bienes de uso privado, sin que en este escenario e incluso en el de la reunión de la copropiedad, resulte adecuado que la demandante pretenda ejercer las acciones de defensa que ha debido invocar ante las querellas administrativas que asegura se han iniciado en su contra por parte de la vecindad.

En definitiva, lo que se advierte con la interposición de la presente demanda, es la intención de la actora de exponer argumentos para soportar la defensa de un trámite administrativo al que se le ha vinculado, así se extrae de su libelo, cuando aseguró que la nulidad de la asamblea debe decretarse por habersele impedido exponer, por el tiempo por ella solicitado, las razones “para ejercer el derecho a la defensa, contradicción y buen nombre, debido a las acusaciones realizadas por la administradora del conjunto y la presidente del consejo de administración (...) en una querella que interpuso la señora VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por unas goteras y humedades que estaba sufriendo su depósito y parqueadero (...)”, eventualidad que en nada tiene que

ver con las específicas causas legales que dan lugar a la sanción contra decisiones sociales.

Y aunque es cierto que el inciso 2° del artículo 37 de la Ley 675 de 2001 prevé que: “Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella”, cabe recordar que en este caso particular no se limitó la intervención de la actora sobre un asunto sometido a votación, sino que se trataba de una participación por ella solicitada sobre un tópico abordado en el punto de proposiciones y varios, como lo es la situación particular de su parqueadero. De todos modos, aunque ni la citada norma, ni los estatutos particulares del conjunto residencial regulan que las intervenciones de los propietarios deban ser de máximo dos minutos -como el que se le otorgó a la demandante-, tampoco de ellos se desprende que el término de las mismas no pueda ser sometido a consideración de los asambleístas.

En este aspecto, al igual que lo consideró la primera instancia, para el Tribunal es claro que la demandante se abstuvo de acreditar que en la sesión fallida del 6 de septiembre de 2020 se la había autorizado hablar por el término por ella solicitado, es más, desdice de tal afirmación el hecho de que en petición del 17 de septiembre de 2020 reiteró su solicitud de intervención, esta vez, ampliándolo a 15 minutos (pág. 102 Archivo 01. Cuaderno 1).

Cabe añadir que, tampoco se arrimó al expediente prueba alguna que permita inferir que a los propietarios del apartamento 102 del interior 2, se les impidió ejercer su derecho al voto, en los puntos sometidos a ese mecanismo.

Por lo expuesto, el reparo atinente a la equivocada interpretación normativa no tiene cabida.

14.- De otra parte, se duele la censura de la vulneración del quórum deliberatorio, en su decir, porque no se dejó evidencia de que la mayoría aprobó el aplazamiento de la asamblea del 6 de septiembre de 2020.

Al respecto, observa la Sala que tal motivo de inconformidad no fue expuesto en la demanda inicial y se trata de un tópico traído de forma novedosa al sustentar la alzada, vicisitud que le impide a la Sala abordarlo.

En tal sentido, vale recordar que admitir que en la apelación puedan incluirse nuevos hechos ajenos a la demanda inicial sería avalar la vulneración del principio de congruencia que ordena la ley para la adopción de fallos judiciales (art. 281 del C. G.P.), transgrediendo los linderos que al proceso le fijaron las partes en la demanda y en la contestación.

Recuérdese que: “al juzgador no le resulta dado pronunciarse en la sentencia sino sobre lo que se le ha pedido por las partes, sin que pueda fallar en asuntos que no le han sido demandados (extra petita), ni más allá de lo solicitado (ultra petita), como tampoco puede abstenerse de pronunciamiento alrededor de alguno de los extremos del litigio (citra petita), pues, en los dos primeros casos habrá incurrido en exceso de poder al ejercer la jurisdicción y, en el último, en defecto, que es lo que en la doctrina ancestralmente se conoce como el fallo omiso o diminuto” (se subraya)³.

Y si bien en el libelo, de forma tangencial, se insinuó que la asamblea incumplió el artículo 42 de la Ley 675 de 2001⁴ en lo atinente a “reuniones no presenciales”, porque no se dejó constancia de las votaciones emitidas por cada copropietario asistente, es claro que esa circunstancia no tiene relación con su pretensión que se dirige exclusivamente a que se le permita la participación por el término de 15 minutos solicitado, porque en su sentir, así lo reiteró en la alzada “en esta asamblea se continuó y aun a la fecha continua la vulneración al derecho al debido proceso y buen nombre de los propietarios del apartamento 102 interior 2 parqueadero 232, porque los administradores del conjunto no permitieron conocer desde el inicio de las acusaciones falsas y temerarias a los propietarios del apartamento 102 interior 2 por lo que se puso de presente al momento de subsanar la demanda en el requerimiento número 6 que al seguirnos culpando de las humedades y grietas que se están presentando en el conjunto, sin UN DEBIDO PROCESO COMO LO EXIGE LA CONSTITUCION (Art. 29 constitucional) la ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto sin estar previsto en el orden del día y en proposiciones y varios, en la participación de varios asambleístas que fue autorizada por parte de la presidenta de la Asamblea General Marisel Amaya que es la misma presidenta del Consejo de Administración, se nos continua agrediendo e inculpando”.

De todos modos, observada la grabación correspondiente, se puede advertir que para el desarrollo de la asamblea se verificó el quorum por parte del revisor fiscal y el acceso a la reunión estuvo condicionado a la posesión de una clave, así como la previa identificación de cada copropietario para, de igual forma, ejercer las votaciones

³ CSJ, SC del 4 de septiembre de 2000, Rad. n.º 5602.

⁴ **ARTÍCULO 42. REUNIONES NO PRESENCIALES.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad.

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

correspondientes, a las cuales se podía ingresar una sola vez en determinada plataforma, aspecto que permite concluir que se verificaron requisitos para reuniones no presenciales, sin que se probara nada en contrario.

De lo razonado surge incuestionable que la valoración de las pruebas efectuada por la primera instancia luce acorde con la realidad expuesta por las partes, debiéndose añadir que en el acta de la reunión del 20 de septiembre de 2020 se dejó constancia sobre el aplazamiento de la primera fecha así:

2. Por problemas técnicos se aplazó la Asamblea del 6 de septiembre de 2020, para el 20 de septiembre del 2020, por decisión de los Asambleístas.
3. El Reglamento de Propiedad Horizontal señala que la Asamblea Ordinaria debe ser convocada con una antelación no menor de 15 días calendario, período que fue debidamente cumplido, siendo ésta la fecha de citación el 19 DE AGOSTO DE 2020.

En ese mismo sentido, al leerse el orden del día y las constancias previas, ninguno de los copropietarios, ni siquiera la aquí demandante, expresó inconformidad alguna por haberse iniciado nuevamente la asamblea, con la aclaración de la inconsistencia ocurrida el 6 de septiembre.

15.-También expresa la censura que se desconoció el precedente judicial de la sentencia T-1149 de 2004, no obstante, revisado tal pronunciamiento se observa que hizo referencia a un asunto particular en sede de tutela frente otra copropiedad, en el cual el administrador omitió elaborar el acta correspondiente a la reunión ordinaria llevada a cabo, sin que tales antecedentes puedan asimilarse a lo aquí acontecido, aunado a que, como se sabe tales decisiones únicamente tienen efectos inter partes.

16.- Finalmente, en lo que atañe a la condena en costas impuestas, debe recordarse que de conformidad con lo establecido en el artículo 365 del C.G.P., se emitirá condena por tal concepto en contra de la parte vencida en el proceso, ajustándose a lo aquí acontecido, pues el fallo de primera instancia resultó adverso a la parte demandante.

De ese modo, no cabe ningún reparo ante la decisión reprochada, la cual se confirmará en esta instancia, ello al margen de las circunstancias subjetivas que alude la actora, como la buena fe con la que inició la demanda, pues esta imposición es objetiva, debiéndose añadir que la podrá discutir el monto fijado es prematura, conforme el numeral 5° del citado precepto, que enseña que la liquidación de las expensas y el monto de las agencias en derecho sólo se podrán controvertir mediante los recursos de reposición y apelación contra el auto que aprueba la liquidación de costas, mecanismos a los que deberá acudir la aquí apelante.

17.- En tales circunstancias, habrá de confirmarse la sentencia de primera instancia por las razones aquí condensadas, con la consecuente condena en costas ante la improperidad de la alzada de acuerdo con lo establecido en el numeral 1° del artículo 365 del C.G.P.

V. DECISIÓN

Por lo expuesto, el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D. C., Sala Civil de Decisión, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley,

RESUELVE:

1.- CONFIRMAR la sentencia calendada el seis (6) de julio de dos mil veintidós (2022), pronunciada en el Juzgado 36 Civil del Circuito de esta ciudad, por las razones expuestas en la parte considerativa de este fallo.

2.- CONDENAR en costas de esta instancia al recurrente.

2.1.- De conformidad con lo previsto en el numeral 3° del artículo 366 del Código General del Proceso, en concordancia con el artículo 5° del Acuerdo PSAA16-10554 de 2016, en la liquidación de costas causadas en segunda instancia, inclúyase como Agencias en Derecho la suma que corresponde a un salario mínimo legal vigente. Para la elaboración de la misma síganse las reglas previstas en dicha norma.

CÓPIESE Y NOTIFÍQUESE

JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS
MAGISTRADO

RUTH ELENA GALVIS VERGARA
MAGISTRADA

MARIA PATRICIA CRUZ MIRANDA
MAGISTRADA

Firmado Por:

Jorge Eduardo Ferreira Vargas
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Maria Patricia Cruz Miranda
Magistrado Tribunal O Consejo Seccional
Dirección Ejecutiva De Administración Judicial
División De Sistemas De Ingeniería
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Ruth Elena Galvis Vergara
Magistrada
Sala Civil
Tribunal Superior De Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **0e12c7b1225869305a596982cff963ecc74be4ef534200fbd5bc57e8b7ad4e89**

Documento generado en 28/09/2022 11:54:47 AM

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

ACTA DE AUDIENCIA PÚBLICA
Inspección 1D Distrital de Policía Usaquén

Número de Expediente	2018513490100392E	
Numero de radicado	20185110102122	
Querellante	Virna Esther Ferro Rodríguez	
Querellados	Administración Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa y Propietarios Garaje No. 232	
Inspector (a)	Martha Jannethe López González	
Comportamiento Contrario a la Convivencia	Artículo 77. Comportamientos contrarios a la posesión y mera tenencia de bienes inmuebles. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Numeral 2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.	
DIRECCION DE LOS HECHOS	Calle 166 No 8D-44	
Fecha y hora de Audiencia	21 de diciembre de 2022 Hora: 2:00 p.m.	SUSPENDIDA: SI NO <u> x </u>

Se da inicio a la Audiencia preguntando a los asistentes si autorizan la grabación. Quienes manifiestan que si autorizan.

En Bogotá D.C. a los 21 días del mes de diciembre de 2022 de 2022 siendo las 2:40 p.m. la Inspectora Primera "D" Distrital de Policía de Bogotá (e) Martha Jannethe López González en compañía de la Auxiliar Administrativo Mónica Patricia Corredor, procede a continuar con la audiencia pública de que trata el artículo 223 de la Ley 1801 del 2016, programada para el día de hoy dentro del expediente 2018513490100392E, con radicado inicial de queja 20185110102122, por el presunto comportamiento contrario a la convivencia descrito en el **Artículo 77, Numeral 2** de la ley 1801 del 2016 "perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la altere o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen, molesten a los vecinos: donde actúa como:

- Querellante: **VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ**
- Querellados: **ISABEL QUINTERO MARÍA RODRIGUEZ** Administradora
Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa P.H.

**CLARA MARCELA ARDILA Y WILSON ALBERTO ROJAS
ROJAS,
Sociedad IKONSTRUIR SAS**

En este estado de la diligencia realizan su presentación los participantes a la misma se concede el uso de la palabra a la Señora Virna Esther Ferro Rodríguez. Quien Presenta su cedula ante la cámara manifestando que su nombre es Virna Esther Ferro Rodríguez. Cedula de Ciudadanía número 51.866.648 correo virna.ferro@gmail.com, dirección Conjunto Altos de Tierra Santa Calle 167 número 8 D – 44 Torre 3 apartamento 1204, concedo el uso de la palabra a mi apoderado; mi nombre Pedro Wilman Bernal Rey , abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 223.413 del Consejo Superior de la Judicatura, cedula de ciudadanía número 79.406.353 documentos que presenta ante la cámara, correo electrónico wilmanbernal.abogado@gmail.com, dirección física de notificación avenida carrera 24 número 63Bo d-70 Oficina 502 y me encuentro en calidad de apoderado de la parte Querellante. Se concede el uso de la palabra al señor Efrén Díaz y manifiesta: Muy buenas tardes, doctora Martha López, mi nombre es José Efrén Díaz Martin como aparece en la cedula de ciudadanía la cual presenta ante la cámara por ambas caras; cedula de ciudadanía No 79.582.215 expedida en Bogotá actuó como Administrador actual del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa Propiedad Horizontal ubicado en la calle 166, número 8d-44, correo electrónico altostierrasanta.admi@gmail.com. Se concede el uso de la palabra a la señora Marcela Ardila y manifiesta: Buenas tardes Clara Marcela Ardila López, cédula de ciudadanía 46.678.046, estoy actuando en estas diligencias en causa propia. Mi correo de notificación es marcelitaardila@hotmail.com. Se concede el uso de la palabra al señor Wilson Rojas y manifiesta: Buenas tardes mi nombre es Wilson Alberto Rojas Rojas número de cedula 3.167.005 de la Ciudad de Sasaima correo de notificación albercho204@hotmail.com. Se concede el uso de la palabra al Doctor Felipe Mateus y manifiesta: Mi nombre es Luis Felipe Mateo Ramírez, identificado con la Cédula de ciudadanía número 79.568.552, portador de la tarjeta profesional de abogado 96906 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en esta diligencia, en mi calidad de Representante Legal de la Sociedad IKONSTRUIR S.A.S., correo de notificaciones es felipe.mateus@icein.com.co; notificaciones de forma física en la Calle 100 número 8 A- 49 oficina 919 de la ciudad de Bogotá. Se concede el uso de la palabra al Ingeniero Juan Pablo Pérez y manifiesta: Mi nombre es Juan Pablo Pérez con cedula de ciudadanía número 79.933.662 de la ciudad de Bogotá y la presenta ante la cámara, correo de notificación juanperez@ikonstruir actuando en calidad de Ingeniero de proyectos de la sociedad. Se da la bienvenida a nuestro Agente del Ministerio Publico Doctora Wilma Amparo Useche Bonilla quien manifiesta. Soy Wilma Amparo Useche Bonilla, Agente del Ministerio Publico de la Personería Local de Usaquén

CONSIDERACIONES

Que el artículo 1° de la Ley 1801 de 2016, establece lo siguiente: *Las disposiciones previstas en este Código son de carácter preventivo y buscan establecer las condiciones para la convivencia en el territorio nacional al propiciar el cumplimiento de los deberes y obligaciones de las personas naturales y jurídicas, así como determinar el ejercicio del poder, la función y la actividad de Policía, de conformidad con la Constitución Política y el ordenamiento jurídico vigente.* Así mismo conforme al artículo 2, busca como objetivo específico propiciar en la comunidad comportamientos que favorezcan la convivencia en el espacio público, áreas comunes, lugares abiertos al público o que siendo privados trascienden a lo

público. Ello es así como el Código nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana consagra una serie de conductas y en caso de incumplirlas generan la intervención de las autoridades de policía mediante la imposición de medios de policía y medidas correctivas. Alguno de esos comportamientos contrarios a la convivencia se encuentran enmarcados en:

TÍTULO VII.

DE LA PROTECCIÓN DE BIENES INMUEBLES.

CAPÍTULO I.

DE LA POSESIÓN, LA TENENCIA Y LAS SERVIDUMBRES.

ARTÍCULO 76. DEFINICIONES. Para efectos de este Código, especialmente los relacionados con el presente capítulo, la posesión, mera tenencia y servidumbre aquí contenidas, están definidos por el Código Civil en sus artículos 762, 775 y 879.

ARTÍCULO 77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES. Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos. Estos son los siguientes:

1. Perturbar, alterar o interrumpir la posesión o mera tenencia de un bien inmueble ocupándolo ilegalmente.
2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.
3. Instalar servicios públicos en inmuebles que hayan sido ocupados ilegalmente.
4. Omitir el cerramiento y mantenimiento de lotes y fachadas de edificaciones.
5. Impedir el ingreso, uso y disfrute de la posesión o tenencia de inmueble al titular de este derecho.

PARÁGRAFO. Quien incurra en uno o más de los comportamientos antes señalados, será objeto de la aplicación de las siguientes medidas correctivas:

COMPORTAMIENTOS

MEDIDA CORRECTIVA A APLICAR

Numeral 1

Numeral 2

Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles o mueble.

Numeral 3

ARTÍCULO 79. EJERCICIO DE LAS ACCIONES DE PROTECCIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES. Para el ejercicio de la acción de Policía en el caso de la perturbación de los derechos de que trata este título, las siguientes personas, podrán instaurar querrela ante el inspector de Policía, mediante el procedimiento único estipulado en este Código:

1. El titular de la posesión o la mera tenencia de los inmuebles particulares o de las servidumbres.
2. Las entidades de derecho público.
3. Los apoderados o representantes legales de los antes mencionados.

PARÁGRAFO 1o. En el procedimiento de perturbación por ocupación de hecho, se ordenará el desalojo del ocupante de hecho si fuere necesario o que las cosas vuelvan al estado que antes tenía. El desalojo se deberá efectuar dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes a la orden.

PARÁGRAFO 2o. En estos procedimientos se deberá comunicar al propietario inscrito la iniciación de ellos sin perjuicio de que se lleve a cabo la diligencia prevista.

PARÁGRAFO 3o. La Superintendencia de Notariado y Registro, el Instituto Agustín Codazzi y las administraciones municipales, deberán suministrar la información solicitada, de manera inmediata y gratuita a las autoridades de Policía.

PARÁGRAFO 4o. Cuando por caso fortuito o fuerza mayor demostrados, excepcionalmente deba suspenderse la audiencia pública, la autoridad competente decretará el statu quo sobre los bienes objeto de la misma, dejando constancia y registro documental, fijando fecha y hora para su reanudación.

Que el artículo 24 de la Ley 1801 de 2016 Dispone lo siguiente: *El presente libro establece los comportamientos contrarios a la convivencia que no deben ser realizados por las personas que habitan o visitan el territorio nacional.*

El cumplimiento de los comportamientos favorables a la convivencia y el rechazo de los que le son contrarios, serán promovidos por las entidades estatales y organizaciones de la sociedad civil, y en particular por las autoridades de Policía, quienes exaltarán los primeros y ejercerán un control sobre los segundos.

En relación con los medios de policía el artículo 149 de la Ley 1801 de 2016 del Código Nacional define en qué consisten los medios de policía que no es otra cosa, que los instrumentos jurídicos con que cuentan las autoridades competentes para el cumplimiento efectivo de la función y actividad de Policía, así como para la imposición de las medidas correctivas contempladas en este Código.

Los medios de Policía se clasifican en inmateriales y materiales.

Los medios inmateriales son aquellas manifestaciones verbales o escritas que transmiten decisiones de las autoridades de Policía.

Son medios inmateriales de Policía:

1. Orden de Policía.
2. Permiso excepcional.³ ..(...)

El ARTÍCULO 150. Define la Orden de Policía como un mandato claro, preciso y conciso dirigido en forma individual o de carácter general, escrito o verbal, emanado de la autoridad de Policía, para prevenir o superar comportamientos o hechos contrarios a la convivencia, o para restablecerla.

Las órdenes de Policía son de obligatorio cumplimiento. Las personas que las desobedezcan serán obligadas a cumplirlas a través, si es necesario, de los medios, medidas y procedimientos establecidos en este Código. Si la orden no fuere de inmediato cumplimiento, la autoridad conminará a la persona para que la cumpla en un plazo determinado, sin perjuicio de las acciones legales pertinentes.

Ello es así como el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana estableció las medidas correctivas que proceden dependiendo del comportamiento y encontramos en el Artículo 188 la REPARACIÓN DE DAÑOS MATERIALES POR PERTURBACIÓN A LA POSESIÓN Y TENENCIA DE INMUEBLES O MUEBLES. Es la orden de Policía por medio de la cual se exige a una persona, reparar un daño material causado en un bien inmueble o mueble, sin perjuicio de los procedimientos y las acciones civiles a las que haya lugar. Quien sea objeto de esta medida deberá probar su cumplimiento a la autoridad que la ordenó.

Que de conformidad con lo consagrado en el numeral 1 del artículo 206 de la Ley 1801 de 2016, establece que son ATRIBUCIONES DE LOS INSPECTORES DE POLICÍA RURALES, URBANOS Y CORREGIDORES. Conocer de los comportamientos contrarios a la convivencia en materia de seguridad, tranquilidad, ambiente y recursos naturales, derecho de reunión, protección a los bienes y privacidad, actividad económica, urbanismo, espacio público y libertad de circulación.

Que según lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 206 ibidem es competencia de los inspectores de policía Urbanos y rurales conocer en primera instancia de la aplicación de la medida correctiva de las siguientes medidas correctiva de Reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia de inmuebles

Que según lo consagrado en el artículo 215 de la Ley 1801 de 2016, establece que la Acción de Policía es el mecanismo que se inicia de oficio por parte de las autoridades de Policía o a solicitud de cualquier persona para resolver ante la autoridad competente, un conflicto de convivencia, mediante un procedimiento verbal, sumario y eficaz, tendiente a garantizarla y conservarla.

Que de conformidad con lo preceptuado en el artículo 223 ibidem, la suscrita inspectora Distrital de Policía de la Localidad de Usaquén es competente para conocer y decidir el trámite de la presente querrela.

1. ANTECEDENTES

Se originó la actuación por queja formulada mediante escrito con radicado Orfeo No. 2018511010212-2, del 9 de mayo de 2018, suscrito por la señora **VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ**, en contra de la Representante legal y/o administradora del "Conjunto residencial Altos de Tierra Santa P.H" queja que se enmarco dentro de lo señalado en el artículo 77 numeral 2 de la Ley 1801 de 2016 "Por la cual se expide el Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana." Con fundamento en la cual se expidió auto de avóquese.

Que el día treinta (30) de enero de dos mil diecinueve (2019), se celebró audiencia pública, en la que compareció la señora **MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ**, en calidad de representante y/o administradora del "Conjunto residencial Altos de Tierra Santa P: H." y **VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ**, dando el Despacho aplicabilidad a lo preceptuado en el artículo 223 Ley 1801 de 2016 a quienes se les concedió la palabra con el fin de que expusiera sus argumentos en cuanto a la queja presentada y lo pretendido en la misma; al igual que le corrió traslado de lo manifestado por la señora Virna con el fin de que se sirva ejercer su derecho de contradicción y defensa; el despacho ante lo manifestado por las partes decide vincular a la presente querrela a los señores CLARA MARCELA ARDILA Y WILSON ROJAS, así como al representante legal del Proyecto IKONA 167 ubicado en la calle 167 D No 7F 23, e igualmente ordeno oficiar a la Alcaldía Local, grupo normativo y Jurídico para que sea designado profesional con el fin de practicar visita al predio y emitir informe técnico; razón por la cual fue suspendida.

Aparece en el plenario informe técnico No 005-2019 suscrito por el Arquitecto apoyo Gestión policiva y Jurídica, quien realizo visita el día 28 de febrero de 2018 al predio identificado con nomenclatura urbana Calle 166 No 8 D -44 Torre 3 Apto 1204 "Altos de Tierra Santa, Depósito 23/ garaje 45 en la que se indicó lo siguiente:

"Hecha la inspección ocular, se verifica que el parqueadero número 45, de propiedad de la Señora VIRMA ESTHER FERRO RODRÍGUEZ identificada con cédula número 51.866.648, no presenta afectaciones por filtraciones de humedades proveniente de la placa de entepiso superior; asimismo se puede verificar que el depósito 23 localizado junto al parqueadero presenta al momento de realizar esta visita técnica, fisuras transversales del muro sur, con origen del lado izquierdo localizado en la parte superior del muro y finalizado transversalmente en la parte inferior del muro lado derecho de este muro. Fisura vertical en el muro norte, localizada junto a la puerta de entrada del depósito. Fisura en el muro oriental localizada al lado izquierdo, parte superior. El posible origen de estas afectaciones se deriva de la construcción de dos Torres de apartamentos, colindantes por el costado oriental de esta copropiedad. La administradora de esta copropiedad, Altos de Tierra Santa informa que esta constructora suscribió actas de vecindad antes del inicio de las obras. Pero no se realizaron dichas actas en las áreas comunes de parqueaderos y depósitos. Conclusión las posibles causas de estas afectaciones se originaron por construcción en predio colindante por el oriente de dos Torres de apartamentos de 12 pisos cada uno y la constructora realizó actas de vecindad en la copropiedad Altos de Tierra Santa antes de inicio y de estas obras, pero no se protocolizaron dichas actas de vecindad en el área común y en los parqueaderos y depósitos privados"

Se celebró audiencia pública el día 30 de mayo de dos mil diecinueve (2019) la cual conto con la participación de los señores **VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ, MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ**, en calidad de representante y/o administradora del "Conjunto residencial Altos de Tierra Santa P.H." y **LUIS FELIPE MATEUS RAMIREZ** en calidad de Representante Legal Suplente del Gerente de la firma "IKONSTRUIR S.A.S", así mismo asistió el Ingeniero Juan Pablo Pérez; se dejó constancia de la no comparecía de los señores **CLARA MARCELA ARDILA Y WILSON ROJAS**.

*Acto seguido se les corrió traslado del informe técnico No 005, el cual fue objetado por el señor **LUIS FELIPE MATEUS RAMIREZ** en calidad de Representante Legal Suplente del Gerente de la firma "IKONSTRUIR S.A.S; quien indicó que le concedía el uso de la palabra el señor Juan Pablo Pérez Serrano, quién manifestó: Sea lo primero es que las zonas comunes sí cuentan con actas de vecindad y esta se encuentran protocolizadas en notaría, incluyendo zonas comunes y garajes; los depósitos no abrieron sus puertas para poder realizar las actas de vecindad correspondientes se evidencia en la notaría. Lo segundo es que dentro del informe técnico se puede evidenciar que una de las posibles causas se debe a que hay elementos no estructurales adheridos a los elementos estructurales y es de aclarar que el elemento estructural es un muro de contención existente y propiedad del conjunto, se explica así: se adhirió a un muro estructural, (contención realizada por el conjunto) el cual está diseñado para recibir carga, se adhirió uno no estructurada, que es el depósito (mampostería). Al momento de presentar una carga cualquiera se generan fisuras. El proceso que se debió haber dejado es un aislamiento o dilatación entre el muro y la mampostería para evitar que se generen las fisuras. En cuanto a las fisuras, se produce en el muro no estructural que reciben las cargas de muro estructural por no estar aislados. Adicionalmente, recalcar que estos daños se produjeron antes del inicio de la construcción, de acuerdo a la queja que obra en el expediente. Retoma la palabra el señor Luis Felipe Mateus e indica procedo con la defensa de mi representada en el sentido de solicitar al despacho en relación con nosotros exonerarnos de cualquier responsabilidad porque se encuentra probado que las grietas surgieron antes que nosotros iniciáramos la construcción. Se le concede el uso de la palabra a la señora **VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ** quien objeta el informe ya que aduce que el arquitecto no dio ninguna información con respecto de la estructura que sobre carga a las fuerzas correspondiente al citado garaje (Garaje 232) El garaje 232, que linda con el cenit de los bienes afectados, así como que no se cite en el informe del arquitecto ninguna información al respecto de la estructura que sobrecarga a las fuerzas correspondientes al citado garaje, quiero manifestar que me acerque a las instalaciones de IKONSTRUIR S.A.S., teniendo en cuenta el concepto de la administración del Conjunto Altos de Tierra Santa, quienes me manifestaron que los daños sufridos se debían a los trabajos realizados en la construcción del Conjunto Residencial IKONA 167, producto del cual se recibe el concepto técnico de la construcción ikonstruir sobre lo cual se realizó el primero de diciembre del 2018, un acta de declaración del mismo solicitada por mí, en la cual participó el ingeniero Mauricio Valbuena Esteban, en representación del ingeniero Juan Pablo, aquí presente director del proyecto, en la cual se aclara que la plataforma no está habilitada para soportar pesos adicionales como en la cubierta instalada para cubrir el garaje, 232. En este sentido, retomó nuevamente mi solicitud ante la administración del conjunto, quien había intervenido en la zona común, sobre la cual se construyó la cubierta sobre el garaje, citado cómo se evidencia en mi anexo. Se le concedió el uso de la palabra a la señora **MARIA ISABEL QUINTERO RODRIGUEZ** en calidad de administradora del Conjunto residencial Altos de Tierra Santa quien expone lo siguiente: le pregunté a la señora Virna cuando habían aparecido las grietas del depósito y ella me manifestó que cuando iniciaron la construcción del edificio Aledaño IKONA 167. De igual manera, le pregunté si tenía actas de vecindad cuando iniciaron la construcción, ella me manifestó que ni el depósito ni el parqueadero tenían a lo que le dije que podían pedir por ley de reclamación porque la constructora tiene la obligación de generar actas de vecindad de los predios aledaños a la construcción para determinar el estado en que se encuentran cuando ellas inician para determinar responsabilidades. El despacho, ante las objeciones presentadas al informe técnico ordenó, se practicará una nueva visita de inspección a los predios en cuestión y se presentará un nuevo informe a folio número 47 aparece concepto técnico de los daños que actualmente se evidencian en alguno de los muros que hacen parte del depósito del Conjunto Altos de Tierra Santa, están localizados en el costado occidental del proyecto IKONA 167.*

A folio 57 aparece escrito mediante el cual la señora Virna pone en conocimiento a la Administradora del Conjunto Altos de Tierra Santa lo siguiente “

“Es preciso indicar que la filtración de aguas con oxido que cae sobre mi depósito y parqueadero en forma permanente debido a las fuertes lluvias que se han intensificado, es causada por la filtración de aguas lluvias que caen a través de la placa ubicada en la zona común del conjunto que linda con la cubierta de mi depósito, la cual requiere mantenimiento permanente por parte de la administración a fin de evitar la situación que estoy afrontando, con el consecuente daño de los bienes.

Aparece a folio No 66 oficio dirigido al propietario /arrendatario del inmueble ubicado en la Calle 166 No 8 D 44 apartamento torre 3 de fecha 03 de enero de 2017 y recibido el día 22 de 01 de 2017 en el que IKONSTRUIR SAS informa de la construcción IKONA 167 en la que realizaran el levantamiento de las actas de vecindad en las torres 3 y 4 y las áreas comunes, e indican que las áreas que no se puedan revisar no darán lugar a ningún tipo de reclamación posterior a la obra.

Aparece a folio número 69, acta de reunión de aclaración del concepto técnico emitido por IKONSTRUIR en el que indica la señora Virna que no es clara la conclusión del concepto técnico cuando se afirma que, de acuerdo a la fecha de radicación de sus comunicados estas afectaciones se presentaron recientemente, por lo que los empujes sobre el muro de contención pudieran ocasionar los daños de mampostería no estructural, pero dicha situación no puede ser imputada a las labores de nuestro proyecto”

Respuesta del ingeniero Valbuena de IKONSTRUIR:

Para el diseño de las placas estructurales, se consideran cargas muertas y cargas vivas. Es claro que el tipo de estructura correspondiente a la cubierta del garaje número 232 sobrecarga en la placa o la plataforma incrementando las cargas muertas, las cuales pueden generar afectaciones como las que se evidencian en los depósitos. Se observa en el sitio del garaje 232 que las aguas lluvias están desaguando por una bajante en tubería, la cual está desaguando directamente sobre la placa que cubre el techo de los depósitos 22 y 23, afectando directamente la estructura de la plataforma, incrementando la humedad y las filtraciones a través de las fisuras presentadas en los muros de los depósitos afectados y zonas aledañas. Igualmente se muestran a los propietarios que el muro de cerramiento del Conjunto Altos de Tierra Santa no presenta ninguna afectación, lo que confirma que las fisuras causadas por el empuje que está afectando el muro de contención de los depósitos no se originan por el muro construido por IKONSTRUIR que linda con el Conjunto Altos de Tierra Santa. En conclusión, el empuje lateral sobre el muro de contención no lo causa el muro de mampostería de plataforma del conjunto Ikona 167. Es de aclarar que las sobrecargas situadas sobre la plataforma hacen referencia en el concepto de las cargas muertas propias de la construcción, peso propio y cargas vivas como las personas y los vehículos. En ningún caso se debe interpretar que la plataforma esté habilitada para soportar pesos adicionales, como la cubierta instalada para cubrir el garaje 232

Aparece a folio No 85 escrito del señor LUIS FELIPE MATEUS RAMIREZ en calidad de Representante Legal Suplente del Gerente de la firma “IKONSTRUIR S.A.S presenta y aporta y solicita pruebas.

Así mismo, mediante radicado número 2019511013594, la señora María Isabel Quintero, aporta en su calidad de Representante Legal del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, identificada con Nit 90316871-4 adjunta pruebas para que sean tenidas en cuenta

Así mismo, mediante radicado número 2019511013594, la señora María Isabel Quintero, aporta en su calidad del Representante Legal del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, identificada con Nit 90316871-4 adjunta pruebas para que sean tenidas en cuenta como son la copia de la escritura número 995 de febrero 19 de 2008, copia del plano de PH 03, donde se identifican las áreas privadas y comunes, copia de la consulta del índice del propietario de la señora. Virna Esther Ferro Rodríguez, copia la consulta de índice del propietario del señor Wilson Alberto Rojas Rojas, copia del certificado de tradición del parqueadero 232.

Igualmente, la señora Virna aporta los siguientes elementos probatorios: Correo electrónico de fecha 27 de noviembre de 2016, mediante el cual informó a la administración del conjunto sobre el hecho de humedad presentada en el techo del depósito 23 de su propiedad, el cual había sido intervenido y solucionado por parte de la administración del año 2013. Carta de fecha 3 de enero del 2017, elaboración de actas de vecindad Firmadas por el contratista arquitecto Diego Jiménez de la empresa constructora IKONSTRUIR S.A.S., en la cual informan a los propietarios y/o arrendatarios de la Torre 3, sobre el inicio del levantamiento de las actas de vecindad en los apartamentos de las Torres 3 y 4 y en ninguna parte mencionan ni los garajes ni los depósitos que lindan con el muro aledaño a la construcción del proyecto IKONA 167. También adjunta oficio de fecha 29 de marzo, mediante el cual e informó al conjunto la inundación presentada en el depósito 23 de la propiedad, sin que a la fecha le hubieran dado respuesta. En el mismo oficio reportó la afectación por filtración de agua con óxido, que había aumentado hasta el techo que cubre el garaje 45 de su propiedad. A fecha 20 de junio de 2017, mediante el cual la administración del conjunto entrega las evidencias de la intervención que realizó en la zona privada del garaje 232 que linda con el techo de su depósito, siendo evidente que, además, se había permitido la instalación de una sobrecarga para cubrir este garaje afectando la plataforma del conjunto que une esta zona exterior con el sótano de la copropiedad donde están construidos los depósitos. Oficio de fecha 19 de agosto de 2017, mediante el cual el presidente del Consejo de Administración da respuesta al derecho de petición y reconoce las fallas en placa que lindan con el techo de su depósito, manifestando además que las mismas también corresponden a la instalación efectuada por el propietario del techo del parqueadero exterior. Aparece oficio de fecha 11 de septiembre del 2017 donde aparece un informe de la Presidenta del Consejo de Administración. Oficio de fecha 21 de septiembre del 2017 en el que el Consejo de Administración le informan que han realizado una contratación de una firma especializada en el arreglo de las afectaciones constatando mediante diagnóstico definitivo, después de todos los arreglos e inversión realizada, que el problema radica primordialmente en las bases instaladas por el residente del parqueadero vehicular. Oficio de fecha 11 de noviembre de 2017, mediante el cual informó nuevamente la Presidenta del Consejo, las goteras no solo se mantienen en el depósito, sino que nuevamente están manifestándose en el garaje de su propiedad. Oficio de fecha 18 de diciembre, en el cual la representante comunica la entrega del depósito el día 15 de diciembre lo que materialmente era imposible, toda vez que le fue trasladado sus objetos al depósito de ella definitivamente el día 30 de diciembre. Oficio de fecha 14 de abril del 2018, en el que la nueva Presidenta del Consejo de administración, señora Maricel Amaya le informa que nuevamente aparecen las

goteras de su depósito y de garaje. Correo electrónico del 16 de abril de 2018, donde se informa por parte de la administración del conjunto que el día 18 de abril se realizará una visita técnica por parte del arquitecto que estuvo a cargo de la obra realizada por la administración en la zona de parqueadero 232. Correo electrónico del 2 de junio del 2018 mediante el cual se entregaron las evidencias de los hechos a la nueva administradora, señora María Isabel Quintero Rodríguez, a quien ya se le había mostrado las afectaciones de humedad en el depósito y garaje, y fisuras en los muros del depósito. Oficio del 30 de julio del 2018, mediante el cual se solicitó a la constructora IKONSTRUIR copias de las actas de vecindad. Correo electrónico de fecha de agosto del 2018 enviado al ingeniero Camilo Lizcano Bocanegra de la empresa IKONSTRUIR en el cual da respuesta a la solicitud de las Actas de vecindad. Oficio de fecha primero de octubre del 2018 mediante la cual se solicitó a la constructora IKONSTRUIR un informe técnico sobre las fisuras presentadas en su depósito número 23. Acta de fecha primero de diciembre, mediante el cual se da aclaración al concepto técnico emitido por IKONSTRUIR proyectos inmobiliarios acerca de las fisuras presentadas en los depósitos 22, 23 y 26 del Conjunto Altos de Tierra Santa.

En Asamblea del 16 de marzo del 2019 en el ítem de proposiciones y varios se destaca lo siguiente:

13. *Proposiciones y Varios*

13.1 Decisiones tomadas en la Asamblea del año 2013 la administradora informa a la Asamblea de Propietarios que las decisiones de las Asambleas se deben tomar teniendo en cuenta las leyes vigentes en todos los aspectos, las decisiones tomadas por la Asamblea que van en contra de la ley y que se considera nulas.

Las asambleas deben tener en cuenta la ley 675 del 2001, cuando se traten temas de modificación, uso y goce de áreas comunes.

Artículo 45. Decisiones que exigen mayoría calificada numeral primero, cambios que afectan la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso de cosas. Numeral octavo, cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajusten a la normatividad urbanística vigente.

Artículo 73 reformas arquitectónicas y estéticas la adopción o reforma de los cánones arquitectónicos y estéticos originales en las fachadas exteriores y uso común de las unidades inmobiliarias cerradas será decidida por la respectiva Asamblea de copropietarios, y posteriormente se someterá a la aprobación de la autoridad competente

Artículo 75 Licencias para reformar normas arquitectónicas y ampliaciones las reformas de las fachadas y áreas comunes, así como las compilaciones dentro de los cánones vigentes, requerirán autorización de la Junta de Copropietarios. En todo caso, será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad Municipal competente.

En la Asamblea Ordinaria del año 2013, se aprobó la instalación de depósitos en las paredes y techos de los parqueaderos del sótano e instalación de techos en los parqueaderos de la plataforma. Estas decisiones debieron estar enmarcadas dentro de la legislación vigente y solicitar la licencia respectiva, teniendo en cuenta los porcentajes de uso y ocupación del conjunto. La administradora informa que un propietario instauró una querrela en la inspección de policía de Usaquén donde responsabiliza al conjunto por los daños causados a su parqueadero y a su depósito por la construcción del techo del parqueadero 232 aludiendo que la Asamblea de los Propietarios autorizó esta construcción. En calidad de Administrador y Representante Legal, asistió a la citación del 30 de enero del 2019, donde aclaró Al inspector que esta construcción está en un área privada y que el conjunto solo administra las áreas comunes. El inspector programó una nueva diligencia para el día 30 de mayo del 2019 y citará también a la constructora IKONA y al propietario del Parqueadero 232. De igual manera, solicitó la visita técnica de un profesional de la alcaldía para determinar las afectaciones encontradas y posibles causas, la cual asistió al conjunto y manifestó que para realizar cualquier tipo de construcción debe tener la respectiva licencia, como lo es el caso del techo del parqueadero y le pregunté por los depósitos, manifestó que también debería tener la licencia.

Interrumpe la señora Clara Marcela Ardila manifestando que está solicitando el uso de la palabra, y agradecería que les diera el uso de la palabra un minuto, porque la doctora está haciendo un recuento, hoy quedamos en que iba a hacer la lectura de su decisión y la verdad es que como yo le informé a la representante del Ministerio Público dentro de este expediente, gracias a la Inspección Primero "D" de la Alcaldía Local de Usaquén, hay mucho documento que es falso, entonces realmente doctora yo si le pido que vayamos al fondo del asunto, dictar la decisión, que era el compromiso, yo, por ejemplo, tengo otros compromisos ya adquiridos y realmente usted está leyendo varias cosas que no se ajustan, como por ejemplo el contrato de 49 millones que ellos hicieron, usted refirió dentro de su argumentación, que eso se trataba, de una firma especializada y jamás eso, no es cierto. Ese contrato se llevó a cabo para tapar las goteras en toda la placa del conjunto, no solamente en el parqueadero de la señora Virna, si no fue de lado a lado de la placa, y no fue una firma especializada, fue un contrato para suplir de impermeabilización. No fue firma especializada. Entonces si le solicitó doctora que cumplamos los compromisos y dicte su fallo y no hagamos eco de documentos falsos que hay en el expediente, muchas gracias. **El despacho le aclara** a la Señora Marcela Ardila que se tiene como modelo primero revisar todos los antecedentes y pruebas que se encuentran dentro del expediente y una vez leídas cada una de las que considero pertinentes y conducentes definirá lo que en derecho corresponda. **Interpela el señor Wilson Rojas** manifestando que se está nombrando las que considere contundentes para su fallo, pero vamos a estar hablando de unas pruebas de un concepto técnico de una infracción urbanística, la cual no viene al caso, entonces no entiendo porque usted está leyendo ese concepto. **El despacho le aclara** que está en folio y por eso lo menciono. **El señor Wilson Rojas** interpela diciendo que la Inspectora dice que está leyendo las que son pertinentes para su decisión y yo creería que eso no es pertinente porque eso en el debate probatorio que hicimos en las anteriores audiencias nunca se habló de eso. Entonces yo si le pido el favor y la dejo continuar, pero por favor seamos más concretos con lo que estamos haciendo y si usted por lo que yo veo es que el fallo va ir a pesar de la argumentación de las pruebas de todo lo que se le dio en contra de nosotros, porque según usted, está diciendo que tiene que leer los argumentos, las pruebas que la llevaron a tomar el fallo que va a dictar. Entonces, le pido el favor, porque si nos vamos a poner a leer todo desde el 2018 que lleva esta querrela, imagínese a qué hora vamos a terminar. Entonces solicito que seamos más más efectivos en eso. Gracias. **Toma la palabra la Señora Marcela Ardila** Y adicionalmente, Señora Inspectora, quedó claro, porque usted está haciendo esta audiencia que es por el **77.2** y no por el de infracción urbanística. Porque realmente volvemos a desviarnos del tema y continuamos con la afectación porque usted sabe muy bien doctora que la Alcaldía local de Usaquén y la Inspección Primero "D", nos han ocasionado unos graves perjuicios de un proceso que se supone que es verbal sumario que usted tiene claro que es un proceso verbal sumario y que llevamos casi 5 años en un proceso que no amerita. Entonces si le solicitó que centremos la idea y que y que dictemos la decisión sea como la tenga para poder entrar apelarla, pero no podemos seguir en un juego doctora de que no es, pero que sí, entonces realmente solicitó en la colaboración para que el fallo se dicté porque usted sabe que en esto llevamos desde abril del 2022, si nos vamos al expediente y lo que nos conviene a nosotros es que esta decisión se debía haber dictado desde el 2019 y usted sabe que no tiene

competencia para dictar esta decisión doctora. De todas maneras, yo me opongo rotundamente a sus manifestaciones que no corresponden a la realidad, dónde está haciendo aseveraciones como que el contrato de 49 millones, eso era una firma especializada, absolutamente falso. Esa firma, era una firma que se contrató para tapar los huequitos, como se ha dicho en todas las asambleas. **El despacho** le aclara a la Señora Marcela que le está dando lectura de cada soporte que se encuentra dentro del expediente, no se ha dicho absolutamente nada diferente, cuando se habló de la firma especializada es porque lo dijo la Señora Virna o la Administradora, no se ha leído nada que no esté en el expediente. Entonces déjeme terminar, solamente daré lectura de cada folio que aparece en el expediente, sin hacer mayor precisión en cada una de las etapas, déjeme terminar y una vez termine con gusto le concedo el uso de la palabra. Así como yo los deje hablar a ustedes absolutamente en los minutos que requirieron para hacer claridad. Así mismo, solicitó me dejen terminar. **Interpela la señora Marcela manifestando** que a ellos se les concedió diez minutos y el despacho lleva casi una hora de lectura injustificada de pruebas falsas que reposan en el expediente Continúa el Despacho. A folio 149 del expediente aparece Acta de audiencia Pública celebrada el día 19 de septiembre del año 2019. A folio número 152 aparece Acta de audiencia Pública celebrada el día 19 de noviembre del 2019. A folio 154 aparece informe técnico número 429- 2019 presentado por el arquitecto Germán Quintana Rodríguez. A folio 163 aparece el radicado número 2020511002854-2 suscrito por el Señor Wilson Alberto Rojas Rojas. A folio 172 aparece Acta de audiencia del 25 de febrero del 2020. A folio número 183 aparece radicado 20204602612242 de fecha diciembre primero suscrito por la señora Virna Esther Ferro Rodríguez. A folio 193, aparece con radicado Orfeo 20215110061142 de fecha 11 de mayo del 2021 solicitud de la señora Virna Esther Ferro Rodríguez. A folio numero 197 acta de visita de control urbano de fecha 5 de mayo del 2021, suscrita por el arquitecto Fernando Antonio Correa. En el tomo número dos aparece, todo lo concerniente a la licencia otorgada a IKONSTRUIR LTDA. A folio 255 aparece radicado 20215110097512 del 23 de julio del 2021, suscrito con la señora Virna Esther ferro Rodríguez. A folio número 265, informes de control urbano numero 392 suscrito por el arquitecto Hernando Antonio Correa Torres. Asimismo, aparece informe técnico a folio 281 069 de 2021 suscrito por la ingeniera Natalia Jiménez. Igualmente se encuentra dentro del expediente Acta de audiencia celebrada el 15 de septiembre de 2022 y Acta de audiencia celebrada en noviembre 8 del 2022, así como el acta celebrada el 16 de noviembre del 2022 y Acta celebrada el 9 de diciembre del 2022. En ese orden de ideas se deja constancia que se ha dado lectura y se realizó el respectivo recuento. **El Ingeniero Juan Pablo Pérez interrumpe** manifestando que no escucho cuando se dio traslado a la Inspección de Usaquén de la actuación del depósito de esa misma zona. **El despacho** no entiende a que se refiere el Ingeniero. **El Ingeniero Juan Pablo Pérez** manifiesta que es sobre el deposito número 27 del Conjunto Altos de Tierra Santa quien presentó una Querrela en contra de IKONSTRUIR por las mismas afectaciones que se refiere la Señora Virna y hay un fallo de la Alcaldía de Usaquén que nosotros dimos traslado para que usted lo tuviera como parte de la información del expediente, junto con el concepto técnico que emitió en su momento, a mediados de este año. La visita técnica de la alcaldía. No lo escuche o de pronto lo dijo y se me paso. **El Despacho** pregunta si se refiere al documento enviado por correo electrónico. **Respondió el Ingeniero** que sí. **El despacho** hace referencia a la audiencia celebrada el 16 de noviembre de 2022 donde fueron allegados los documentos

del fallo emitido por la Inspección Primera "E" Distrital de Policía, Informe Técnico, SDM 1732022 Con radicado 2022514, el cual hace referencia a la visita realizada el 2 de junio del 2022, este documento también se encuentra dentro del expediente. **La señora Marcela Ardila** también solicita que se precise mejor la infracción, toda vez que relaciono una normatividad de infracción urbanística, en ese orden de ideas, solicito que precise la infracción por el 77.2. **El Despacho** le aclara que nunca dio lectura mencionando el artículo 135 numeral dos. La Señora Clara Ardila dice que en el momento que empezó a leer todo el tema de las reclamaciones por no tener licencias hizo una argumentación que es de infracción urbanística, solicitó que se precise el tema. **El Despacho** le precisa que el tema llevado en la Inspección es por el artículo 77 numeral dos y no tiene nada que ver lo demás. **El ingeniero Juan Pablo Pérez informa** que enviaron por correo electrónico las explicaciones por las cuales se objetaron los diferentes dictámenes nombrados en la exposición, solamente el del Arquitecto Germán Quintana, pero quedo haciendo falta la argumentación de la Ingeniera Natalia y que la conclusión, que ella da dentro de su informe, la solución que ella propone no es la indicada, por lo expuesto en el concepto técnico de IKONSTRUIR solamente para dejar esa claridad. **El Despacho manifiesta** que para dar claridad en cuanto a las pruebas que aporta la Señora Clara Marcela Ardila López y Wilson Alberto Rojas fueron remitidas para tenerlas en cuenta y se integren al proceso con el fin de dictar el fallo. Las pruebas son Acta de Asamblea de 2013, Acta de Asamblea de 2014. Factura de venta del 14 diciembre del 2014, Acta Asamblea General de Copropietarios del 2021, Acta de Asamblea General de Copropietarios del 2022, petición y fotos del propietario del apartamento 102 interior dos, fotos de la placa del Conjunto Altos de Tierra Santa, donde se muestra el problema de humedad y filtraciones de agua, que no solamente del parqueadero 45 y depósito 23, sino de toda la placa que comunica al primer piso, con el sótano. Cuenta de cobro y pago de administración del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, arreglos realizados a la querellante en su parqueadero y depósito por parte de los administradores del conjunto, con recursos de los copropietarios, pólizas con las que cuenta el Conjunto Altos de Tierra Santa, donde cubre los daños por agua para que cubra los arreglos de placa, no solamente para la querellante, sino para los demás propietarios. Reglamento de la Propiedad Horizontal, escritura pública número 995, procedimientos por convivencia de Altos de Tierra Santa, impuesto predial del Parqueadero, todos los documentos han sido debidamente aportados al expediente Este recuento con base de lo que existe en el expediente.

2. CONCILIACION

En su momento el Despacho invito a conciliar con el fin de que se mitigue el daño causado al inmueble de la señora Virna, se continua con el debido proceso establecido en el artículo 223 de la Ley 1801 de 2016. Dando aplicación a lo dispuesto en el numeral 4 del precitado artículo; La suscrita inspectora insta a las partes a conciliar interrogándoles para ello si tienen fórmula de arreglo para proponer en esta etapa. Así mismo se les recuerda a los apoderados de las partes involucradas, que de conformidad con lo dispuesto en el numeral 13, del artículo 28 de la Ley 1123, son deberes de los abogados: "*13 Prevenir litigios innecesarios, inocuos o fraudulentos y facilitar los mecanismos de solución alternativa de conflicto*" y por ende tienen la obligación de asesorar e instruir a sus clientes, sobre este método alternativo de solución de conflictos) y se les manifiesta que, de ser así, se dará por

terminado el proceso en esta instancia, profiriéndose acta de conciliación, la cual prestará mérito ejecutivo. la cual fue declarada no conciliable y fracasada.

Interrumpe el Señor Wilson Alberto Rojas solicitándole al despacho conformar quienes asistieron a esa conciliación y quienes no asistieron. El despacho manifiesta le informa que lo está haciendo de manera general, no fue conciliada y por lo tanto fue que fracasó. **Interpela el señor Wilson Alberto Rojas.** Es importante, tener en cuenta que el Conjunto Altos de Tierra Santa, no asistió a esa conciliación es importante tenerlo en cuenta y decirlo dentro de lo que se está tratando de enmarcando para su fallo. Gracias. **La Señora Marcela Ardila manifiesta** que según el parágrafo primero del artículo 223 establece que, si el presunto infractor no se presenta a la audiencia sin comprobar la ocurrencia de un caso fortuito o fuerza mayor, la autoridad tendrá por cierto los que dieron lugar al comportamiento contrario. Porque a mí sí me preocupa doctora que usted hacía énfasis en que el peso de la estructura y de eso no hay prueba técnica de que eso sea así. **El despacho solicita** se le deje continuar para terminar el día de hoy la audiencia.

3. ETAPA PROBATORIA Y VALORACIÓN DE LA PRUEBA

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 217 de la ley 1801 son medios de prueba 1. *El informe de Policía.* 2. *Los documentos.* 3. *El testimonio.* 4. *La entrevista.* 5. *La inspección.* 6. *El peritaje.* 7. *Los demás medios consagrados en la Ley 1564 de 2012*

Una vez analizadas las pruebas recopiladas se logra evidenciar que el origen para este despacho de las humedades, fisuras y filtraciones radican en la aprobación por parte de los asambleístas de propietarios que autorizó la construcción de los parqueaderos y depósito sin el requisito exigidos por la ley para este tipo de construcciones, cómo es la modificación de la licencia. Me permito dar lectura a la Asamblea efectuada en el 2013, en donde se indica que se permitirán el cerramiento de los parqueaderos, que se encuentran en la parte superior y atrás del conjunto para dejarlos con la misma estética con la que están los tres que ya están construidos. Esta propuesta se plantea para que sea aprobada y cada uno de los interesados en cubrir su parqueadero debe acordar y contratar el trabajo con el contratista designado para esto. Como segundo, estableció la misma Asamblea que la elaboración de depósitos en los sótanos para ser colocados anclados a la pared arriba de los parqueaderos, el costo de estos también debe ser asumido por cada propietario que está interesado en mandarlo hacer. Adicionalmente en esa misma Asamblea se pregunta si los depósitos si se hacen por parte de la Administración o cada uno de los residentes, indican los asambleístas explicando que se debe cumplir con el diseño pero que cada propietario negocia con el contratista y realiza el pago. Para el año 2014 se celebra la Asamblea Ordinaria del día 8 de marzo del 2014, en la que se indica en el numeral séptimo un informe de revisoría fiscal la señora Alicia Vanegas, Revisora Fiscal, interviene comunicando que se realizará un pequeño resumen de los puntos más relevantes del informe correspondiente al trabajo realizado durante todo el año y que a continuación se describe. Punto tercero cubierta de los garajes. Proyecto aprobado en la Asamblea del año anterior pero no quedó incorporado como tal. El costo aproximado por

parqueaderos es de ochocientos mil pesos, sería solo para propietarios que tienen el parqueadero descubierto, gasto por cuenta directa del propietario. Así mismo, en la Asamblea celebrada en el año 2013, en el presupuesto de inversión se logró, indicar o precisar que se debe realizar una solicitud de licencias y de permisos, pero solamente hablan de licencia y de permisos para el salón comunal y para el parque para los niños menores de 1 y 7 años. No, indicando que también deberían haber sido informados los propietarios de los parqueaderos y depósitos que deberían solicitar licencia de construcción como anteriormente se dio lectura. A folio 80 aparece Acta celebrada el 16 de marzo del 2019 en ella se explica, como se dijo anteriormente en proposiciones y varios que las asambleas deben tener en cuenta la ley 675 del 2001 y cuando se traten de temas de modificación de uso y goce de área, deben tener en cuenta temas de modificación de uso y goce de áreas comunes. En el artículo 75 establece que se deben solicitar licencias para normas arquitectónicas y ampliaciones. Las reformas de las fachadas y áreas comunes, en el que indica que la reforma de fachadas y áreas comunes, así como las ampliaciones dentro de los cánones vigentes, requerirán la autorización de la Junta de Copropietarios y en todo caso será necesaria la licencia correspondiente de la autoridad municipal competente. Manifestó la administradora en la Asamblea Ordinaria del 2013 se aprobó la instalación de depósitos en las paredes y techos de los parqueaderos del sótano e instalación de techo en los parqueaderos de la plataforma. Estas decisiones debieron estar enmarcadas dentro de la legislación vigente y solicitar la licencia respectiva, teniendo en cuenta los porcentajes de uso y ocupación del conjunto. La administradora informa que un propietario instauró la querrela, que es en la que nos encontramos. En esa misma Asamblea les informaron que en la actualidad hay 25 parqueaderos en los cuales han construido los depósitos y de estos hay 7 con tubería cercanas o dentro de los mismos. En temas de normatividad de las tuberías deben estar totalmente despejadas en caso de una visita por parte de la alcaldía o algún ente relacionado, es posible que el conjunto se vea abocado a una sanción. Es así que la administradora propone que la Asamblea de un plazo de 6 meses para el desmonte de los depósitos y del techo. La Asamblea de Propietarios propone un mes o dos meses para el desmonte. Y lo que se aprueba es la restitución de la utilización hecha en las áreas de techos y depósitos en los parqueaderos entregados por la constructora por una votación de un mes del 56.2 % y dos meses del 22. **Interrumpe la Señora Clara Ardila** manifestando que quiere hacerle una solicitud al Agente del Ministerio Público para que intervenga, por cuanto la Inspectora está desviando el asunto y eso no lo voy a tolerar, sé que a nosotros no nos pueden sancionar porque nosotros no somos los responsables. **El despacho** le solicita a la Señora Marcela Ardila dejarla terminar, y luego se le concederá el uso de la palabra. **El Doctor Felipe Mateus** opina que la señora Inspectora continúe y dicte el fallo. **Interpela la Señora Marcela Ardila** manifestando que el problema es que la Inspectora no puede coger esos documentos que nosotros pasamos y abrir una infracción que nunca se abrió por eso. Ahorita usted no puede hacer una discusión jurídica del tema de la Asamblea del 2013, eso simplemente se demostró como el conjunto nunca hizo lo que le correspondía, pero la señora Virna desafortunadamente no inició el procedimiento por infracción urbanística y eso ya está caducado. Entonces doctora yo si le solicité al Agente del Ministerio Público que nos centremos en la idea, que es el 77.2 y entremos a fallar. **El Doctor Felipe Mateus informa** que debe retirarse solicitando se falle rápido para mirar si se interpone recurso. **El Doctor**

Wilman Bernal solicita se deje dictar el fallo por parte de la Señora Inspectora, todos necesitan retirarse. **El Despacho le concede** el uso de la palabra a la Doctora **Wilma Amparo Useche Agente del Ministerio Público y manifiesta:** Señora Clara Marcela, la doctora está fundamentando el fallo y ya va a dictarlo y está haciendo un recuento de lo que obra en el expediente, es lo que yo entiendo, ella es quien dirige la diligencia, yo no tengo por qué intervenir en eso, ella está dirigiendo la diligencia y está haciendo un recuento de lo que obra en el expediente, tengo entendido que ya va a dictar el fallo, me parece que ella debe continuar con el uso de la palabra para que podamos terminar. **El despacho solicita** se le deje continuar. La Señora Clara Marcela Ardila manifiesta que hasta ahora el problema es que nos estamos desviando del 77.2 por una infracción urbanística que no se ha iniciado. Querella por ello que el doctor a vivir no, el problema es que no hay infracción urbanística en este proceso porque no hay proceso, no hay querella por infracción urbanística, estamos en una querella por el numeral 77 puntos y, adicionalmente, la doctora ya perdió competencia para dictar el fallo. **El despacho manifiesta** que si no la dejan hablar como va a terminar. **El Doctor Felipe Mateus** opina que la expulse. Continúa en el uso de la palabra la señora Inspectora. Ahora bien, encontramos en el plenario que la señora Virna Ferro Rodríguez, la administración del Conjunto Altos de Tierra Santa, le ha realizado a su depósito y parqueadero reparaciones, lo que se puede evidenciar en los siguientes folios. A folio número 9 aparece escrito suscrito por la Administradora del Conjunto Altos de Tierra Santa, en la que indica, a pesar de que no se ha solucionado radicalmente la reclamación ni la copropiedad ni esta administración han vulnerado los derechos constitucionales de la propietaria Señor Virna Esther Fierro Rodríguez, verificados los 12 puntos señalados en esta comunicación, la administración y la copropiedad demuestran claramente que no ha faltado atención y que se cumplió con el compromiso señalado para su comunicación de marzo 29. Se observa dentro del plenario que el Conjunto Altos de Tierra Santa, representados por su Administradora, habían realizado intervenciones, las cuales no han sido efectivas, toda vez que aún presentan filtraciones. Lo podemos evidenciar en el folio número 58 en el que se indica en atención al asunto de la referencia, solicitó nuevamente al conjunto, al Consejo de Administración que usted preside que me informen la fecha en que se hará efectiva la entrega de mi depósito, dejó constancia nuevamente la falta de supervisión por parte de la administración en el trabajo contratado para la elaboración de las divisiones en madera que se reemplazaron en mi depósito sin las medidas correspondientes que van de pared a pared, así como la falta que aún permanece de la pieza que ajusta el cierre de las puertas de mi gabinete, por lo que solicitó nuevamente en ambos casos me entreguen estos bienes, como los tenía. A folio número 70 también se indica, tampoco se ha procedido el cambio de las divisiones de madera, que evidentemente fueron colocadas sin ninguna supervisión por parte de la administración, teniendo en cuenta que someterme como propietaria a su ineficiencia administrativa, demostrada en el manejo del contrato que realizó en el mes de abril con el señor Héctor Joaquín Rojas, para atender las humedades presentadas de mi depósito, las cuales después de 6 meses continúan. A folio número 63 aparece carta suscrita por el Comité de convivencia, la cual está dirigida a la señora Virna, en la que indica. Hemos recibido copia de su reclamación ante el Consejo de Administración de nuestro conjunto por las filtraciones de agua que continúan apareciendo en su garaje número 45 y su depósito aledaño número 23, situación que presenta desde

noviembre del 2016 y que, a pesar de haber sido intervenida con un alto costo para el conjunto, se vuelve a presentar recientemente. Aparece correo electrónico en el cual se le indica a la señora Virna que se le ha asignado provisionalmente el parqueadero de minusválidos para que quede libre el suyo y se pueda trabajar en la humedad con el contratista que debe prestar la garantía, afirma Patricia Reyes Duque. Así, mismo, se observa en el Acta de Asamblea del 2018 en el que se indica que se han tramitado los siniestros por humedad presentados en los depósitos 23 y 24, en donde la póliza solo reconoció el valor de dos millones novecientos noventa y un mil cincuenta y siete pesos (\$2.991.057 m/cte), representados en dos millones setecientos dieciocho mil novecientos ochenta pesos (\$2.718:980 m/cte), para el propietario del depósito, 24, y la diferencia para la copropiedad, siendo la aplicación de un deducible de salario mínimo pagado directamente al propietario el día 31 de enero del 2018. Así, mismo, en el literal K, indican humedades, en la medida que se requiera, sin embargo, es importante anotar que en el presente año hubo serios problemas de humedades en los garajes, especialmente parqueaderos. 24, 25, 38, 135 y 185, jardinera número 3 depósitos, 22, 23 y 24, y cubiertas en Torres 2 y 4. Lo anterior indica que, a pesar de haber sido reparado por parte del Conjunto Altos de Tierra Santa, las fisuras y filtraciones de agua tanto en el depósito como en su parqueadero no han sido suficientes para reparar las mismas. En cuanto a las actas de vecindad obra a folio número 66, oficio dirigido al propietario arrendatario del inmueble, ubicado en la calle 166 número 8d - 44 apartamento Torre 3 de fecha 3 de enero del 2017 y recibido el día 22 de enero del 2017, en el que IKONSTRUIR SAS informa de la construcción IKONA 167 en la que realizaran el levantamiento de las Actas de Vecindad en las Torres 3 y 4 y áreas comunes. Indican que las áreas que no pueden revisar no dará lugar a ninguna reclamación posterior a la obra. A folio número 88 aparece protocolización de las actas de vecindad para el proyecto IKONA 167 Club Residencial en la que aparece en su hoja número 7 y en Excel lo siguiente: La protocolización indica que se entrega para su protocolización y archivo en la Notaría 32 del círculo de Bogotá, las Actas de vecindad del proyecto IKONA 167 Club Residencial, en la que aparece fecha, del 27 de enero del 2017, dirección Calle 166, número 8 d - 44 torre 3 apartamentos. 1204 y propietario, Virna Ferro Rodríguez Teléfono. Las fotos dicen 96, 92, 97, 58 y el video 3938 y el Acta es la 245. Así mismo, aparece a folio número 8 el propietario, la dirección Calle 166, número 8D-44 áreas comunes Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa. Las fotos, 84348732, y aparece en el Acta 288. La pregunta que se realiza el despacho es la siguiente: ¿a quién le correspondía dejar el ingreso a los depósitos construidos a la Administración y/o al Propietario? Para el despacho le queda clara que es al propietario, ya que se considera que es el depósito de un bien privado. La otra pregunta que se hace el despacho es: ¿Porque la señora Virna permitió el ingreso a su apartamento el día 17 de enero y no le indicó a la trabajadora social que poseía un depósito? El oficio IKONSTRUIR es claro en indicar que las áreas que no se puedan revisar no darán lugar a ningún tipo de reclamación posterior de la obra. Luego entonces para el despacho, mal podría la señora Virna solicitar la reparación de su depósito a IKONSTRUIR S.A.S., cuando el mismo no revisó el área. Vale la pena hacer mención al principio universal del Derecho, según el cual ninguna persona puede alegar a su favor, su propia culpa. En razón a que sus actos y consecuencias son su responsabilidad.

Ahora bien, con respecto a la filtración de agua con óxido que cae sobre el depósito de la señora Virna y quien indica en su folio número 57 “ *Es preciso indicar que la filtración de agua con óxido que cae sobre mi depósito y parqueadero en forma permanente debido a las fuertes lluvias se ha intensificado, es causada por filtración de aguas, lluvias que caen a través de la placa ubicada en la zona común del conjunto que linda con la cubierta de mi depósito, la cual requiere mantenimiento permanente por parte de la administración a fin de evitar la situación que estoy afrontando, con el consecuente daño de mis bienes. Cotejada las fotografías aportadas por IKONSTRUIR en la audiencia pasada, en la que se observa que no solamente la filtración es al depósito número 23, sino que también existe filtración a otros depósitos las cuales presentan una mancha amarilla, lo que hace presumir que la placa presenta una irregularidad, toda vez que no es el único depósito el cual presenta dicha filtración con óxido.*

Ahora bien, con respecto a lo que se manifestaba en el informe del depósito y al no contarse con la licencia y de conformidad con el Informe que nos presentara IKONSTRUIR en el que indica en sus argumentos. *Las fisuras en muros de mampostería no estructural pueden ser ocasionadas por varias causas como asentamiento, fatiga de materiales, empujes laterales, errores de construcción. Sin embargo, se considera que al haber adherido los muros en mampostería no estructural de los depósitos al muro de contención sin tratamiento de dilatación cónico con neopreno u otro tipo de material que evite el contacto directo entre las partes fue el detonante que, finalmente, ocasiono la afectación de los elementos no estructurales, causando las fisuras que hoy se presenta. De acuerdo a la fecha de radicación de sus comunicados, estas afectaciones se presentaron recientemente, por lo que los empujes sobre el muro de contención pudieron ocasionar los daños en la mampostería no estructural, pero dicha situación no puede ser imputada a labores constructivas de su proyecto.* En cuanto a lo manifestado por la construcción que realizaron de una estructura liviana en el en el parqueadero de los señores Ardila y Rojas, me permito hacer una acotación especial. Observa el despacho escrito de fecha de 20 de junio del 2017, dirigido a la señora Virna Ferro por parte de la Administración del Edificio, mediante la cual le dan respuesta a la petición de reclamación de la gotera que se viene presentando en el depósito número 23 e indica entre otras cosas, lo siguiente: **Primero** su reclamación obedece a una gotera que se viene presentando en el depósito número 23, distinguido como una zona comunal de uso exclusivo para el apartamento 1204 interior 3 de su propiedad. Mediante correo electrónico enviado por usted con fecha 27 de noviembre del 2016, manifestó que nuevamente se estaba presentando goteras en el depósito queja que ya había interpuesto en los años anteriores, específicamente en noviembre del 2013, periodo que fue atendido por mi antecesor, señora Mónica León. En marzo del 2017, esta Administración recibe comunicación escrita y se le indica claramente que se atenderá la reclamación una vez pase la Asamblea de Propietarios, que se celebrará el día primero de abril del 2017. El 5 de abril del 2017 se firma contrato con el señor Héctor Joaquín Rojas para atender las humedades que presenta su depósito y el depósito contiguo, trabajos que se ejecutarán a partir del 10 de abril del 2017 y cuyas fotografías le anexamos a este derecho de petición como respuesta y atención. En el numeral 12 dice: “Nuevamente en junio 16 de 2017 se interviene otra área de la cubierta tendiente a solucionar el problema y se **perfora el techo del depósito** que ya había sido pintado para la entrega, en miras a buscar una solución”. Luego entonces para el despacho le queda claro que la gotera en el depósito se viene presentando desde antes del 2016 y que el techo se perforó en junio del 2017, perforación que se realizó por parte del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa a través de su Administrador. Corresponde ahora al despacho analizar lo concerniente la puesta de la estructura metálica liviana impuesta por los señores Ardilla y Rojas, la que se encuentra anclada a dados de concreto, con bajante recolectora de aguas y que, según el informe técnico 062, visible a folios 81, el anclaje a dados de concreto y el techo del sótano número uno no se evidencia perforaciones por anclaje que traspase la placa. Adicional la estructura cubierta no está encima

del depósito 23, sino del depósito colindante al costado sur, por lo que no es posible que la estructura cause afectaciones de este tipo.



En cuanto a la bajante de aguas lluvias que se realizó en el garaje 232, se dejó claro en audiencia que el mismo no fue construido por los señores Ardila Rojas. El mismo fue construido por el Conjunto Altos de Tierra Santa, representada legalmente por su Administrador, luego entonces, quién debe desviar la tubería instalada es el Conjunto Altos de Tierra Santa, representada por su Administrador. **En este orden de ideas para el despacho le queda claro que el Conjunto Altos de Tierra Santa, representada legalmente por su Administrador, es a quien le corresponde realizar la reparación del daño del depósito número 23 de propiedad de la Sra. Virna Esther Ferro Rodríguez y el Parqueadero 45;** para lo cual deberá hacer las reparaciones de fisuras bajo placa, reparaciones de fisura en el piso, reparaciones de humedades bajo placa, reparación de oxidación, bajó placa, limpieza, reparaciones en el muro, retiro y/o adecuación de la tubería, pintura de muros y áreas intervenidas. Lo anterior garantizando que las áreas de depósito como el parqueadero se encuentren reparadas, limpia, libre de polvo, garantizando la calidad de materiales.

Por lo anteriormente expuesto, este Despacho en uso de sus facultades legales.

ORDENA:

PRIMERO Imponer como medida correctiva de reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia del inmueble o muebles a la persona **jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H** ubicado en la calle 166 No 8 D-44 de esta ciudad representada legalmente por el señor **EFREN DIAZ MARTIN** identificado con la cedula de ciudadanía No 79582215 y/o quien haga sus veces, conforme a la consideración de la parte resolutive de esta providencia

SEGUNDO En tal condición a partir de la ejecutoria de esta decisión la parte querellada deberá adelantar las acciones necesarias y ejecutar las obras de reparación tanto del sótano como del parqueadero de propiedad de la señora Virna Esther Ferro , los cuales deberán repararlos

impermeabilizándolos con materiales de alta calidad tanto en las fisuras y grietas, Reparaciones de fisuras bajo placa, Reparación de fisura en el piso, Reparación de humedades bajo placa, Reparación de oxidación bajo placa, Limpieza, Reparaciones en el muro, Retiro y/o adecuación de la tubería, Pintura de muros y áreas intervenidas labores que deberán ser ejecutadas en un término de 2 meses contados a partir de la fecha de esta providencia.

TERCERO: Advertir al Querellado que el incumplimiento a lo aquí ordenado dará lugar a la aplicación de lo dispuesto en el artículo 224 del Código Nacional de Policía, compulsando copias ante la Fiscalía General de la Nación.

CUARTO: Contra la presente decisión proceden los recursos de reposición ante este despacho y el de apelación ante la Secretaría Distrital de Gobierno y que deberán presentarse en esta audiencia.

QUINTO: La presente decisión queda notificada en Estrados.

Acto seguido El Despacho le concede el uso de la palabra al señor **Efrén Díaz Martín** Representante legal Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa. **MANIFIESTA:** Buenas tardes, Doctora **no aceptó el fallo** por la sencilla razón de que estamos es revisando según documentación ya expuesta y demás, estamos revisando los antecedentes que esto llevó a la actualidad, **no aceptó el fallo** también por las debidas reparaciones y demás, que nosotros en su momento con los antiguos administradores se llevó y se hizo alcance y **no aceptó el fallo** por la sencilla razón que, en este momento, efectivamente hay unas zonas por intervenir, pero más que nada estamos, siendo conscientes de que esto viene de tiempo atrás.

El despacho le concede el uso de la palabra a la señora **Marcela Ardila** y **MANIFIESTA:** Si señora Inspectora, **me encuentro conforme con su decisión**, adicionalmente debo manifestar que el Señor Representante Legal del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, debe tener claro que esta afectación puede generar una tragedia para todo el conjunto donde yo tengo unos recursos que también son de mi propiedad y de dónde me tocó irme debido a la agresividad y a la forma del manejo que se hace por parte de los administradores, en particular de esta querrela, como se manejó tan inadecuadamente. Le solicité a la Sra. Inspectora que se deje en el fallo la claridad que es toda la placa la que está afectando, inclusive yo tengo una demanda ahorita en contra del conjunto por esta situación donde ya hay un reconocimiento de ellos, que hay una falla total de la placa, por tanto, reiteró que esta situación debe el señor Representante Legal del Conjunto, en lugar de decir que no lo acepta, verificar, que hay una situación que afecta a toda la placa, que Dios no lo quiera, por esa intransigencia, negligencia, genere una tragedia, ya que para nadie es un secreto que la humedad puede corroer la estructura de cualquier edificio y llegar a generarse una tragedia,. El proceso del cual me refiero está radicado 11001310303: 2022 00145. Por tanto, yo solicito al Representante de la copropiedad que, de una manera diligente, para que no sigamos con esta afectación, porque es no solamente se ve afectado los bienes de la señora Virna, si no son los bienes de todos los que tenemos alguna propiedad en ese Conjunto Residencial que se debe asistir toda la placa que se debe intervenir toda la placa y en ese orden de ideas solicité al Representante del Conjunto que tome conciencia de pronto hacerle solo una intervención a la señora Virna, eso le va a generar un arreglo momentáneo pero de un momento a otro van a concurrir las

demás cargas de aguas y demás humedades que se están presentando en la totalidad de la placa y que van a seguir afectando todo el patrimonio que tenemos allí, los que de alguna otra manera tenemos una propiedad en ese Conjunto Residencial. Muchas gracias señora Inspectora. Se concede el uso de la palabra al Señor **Wilson Alberto Rojas Rojas**.

MANIFIESTA: Bueno, primero que todo agradecerle por su fallo, el cual se hizo en derecho y de acuerdo a las pruebas aportadas, cómo está sustentado. Quisiera, primero solicitarles como esto queda en forma digital para que por favor me lo haga llegar a mi correo de notificación. Al respecto **EL DESPACHO** comenta que todas las audiencias que se han realizado en este expediente han sido de aproximadamente de cinco y seis horas, razón por la cual para descargarlas y transcribirlas ha sido un poco dispendioso, pero lo hemos hecho porque es nuestra labor. Una vez obtengamos la descarga entenderán que nosotros en este momento tenemos una situación en todas las entidades a nivel nacional estamos terminando los contratos y cuando las tengamos con muchísimo gusto a su correo las haremos llegar.

Interviene el señor **Wilson Rojas Rojas**: entiende lo manifestado por el despacho, pero solo estaba haciendo una pregunta y está en su intervención mire los problemas, lo que necesito, es que usted me responda no más. No me diga que llevamos 5 o 6 horas cuando llevamos 5 años en este proceso, que hasta ahorita usted nos dio el derecho a la defensa y contradicción porque anteriormente ningún inspector no lo hizo dar. Cómo se dio cuenta, entonces agradezco y le estoy agradeciendo a usted, pues lo que hizo su fallo, se lo estoy agradeciendo, por eso fue lo primero que le dije. Entonces para que entienda eso de parte mía. Solicito en segunda medida que desvincule del proceso a los que no fueron a nosotros como querellados en este proceso para que quede en la decisión, por favor. Así mismo solicitó que el Representante Legal de IKONSTRUIR para sus próximas intervenciones sea más respetuoso, ya que ellos cometieron falsedades en documentos que fueron allegados a su despacho y hasta el día de hoy nos sigue ofendiendo diciéndole a mi esposa que nos expulsen, entonces, que sea un poquito más respetuosos en sus intervenciones y considere las personas que están siendo afectadas. De resto no tengo nada más que decir, muchas gracias, señora Inspectora.

Se concede el uso de la palabra al **Doctor Felipe Mateus**. **MANIFIESTA:** Muchas gracias Señora Inspectora, **conformes con el fallo** teniendo en cuenta que se declaró responsable al Conjunto Residencial, Querellado. Entonces, estamos conformes sobre el particular. Lo que dice sobre el tema de la expulsión de la diligencia, es totalmente procedente, si se tiene en cuenta que para aclararle al señor Wilson que la conducción de esta emisión del fallo es por parte de la Señora Inspectora, quien tiene facultades de orientar y conducir la diligencia. Cuando hay intervenciones como las que hizo la señora Marcela interviniendo abruptamente la emisión del fallo, está contemplada la expulsión de las personas que le faltan al respeto. En este sentido, simplemente fue una sugerencia y no se puede decir que fue improcedente. Le agradezco, no tiene nada que ver con fallo, sino una aclaración que estoy haciendo al señor Wilson. Manifestamos que estamos conformes con el fallo y que se siga adelante con la diligencia, muchas gracias.

Se concede el uso de la palabra al **Doctor Pedro Wilman Bernal**. **MANIFIESTA:** Gracias Señora Inspectora, pues **esta parte querellante manifiesta digamos estar conforme con la decisión**, salvo que considera importante dejar que se quede en el fallo, quede claridad en que en los arreglos y reparaciones. Porque la Doctora los leyó diciendo que se deben hacer en el sótano y que quede claro que se deben realizar en el depósito 23 y al garaje 45, que quede sentado de manera clara y precisa. Que las reparaciones y arreglos que se deben llevar a cabo frente a lo manifestado en su fallo es en el depósito 23 y el garaje 45, de propiedad de mi

representada y del Conjunto Altos de Tierra Santa, obviamente con las debidas garantías importante eso. También considero que se garantice dichos arreglos y que se apliquen las normas constructivas vigentes en dichas reparaciones. Para que haya una estabilidad, toda vez que en algunas ocasiones han hecho algunas reparaciones superficiales y no de fondo, y han vuelto a surgir, entonces que sean obviamente con garantía y que sean arreglos permanentes para que no sigan, obviamente afectando los bienes de mí representada. El despacho hace una interpelación y pregunta al Apoderado de la Señora Virna Ferro ¿Con respecto a las garantías a que se refiere? Contesto: De la obra como tal que se realicen los arreglos y reparaciones que estas sean con garantías, en cuanto a su ejecución. El despacho interpela preguntando que lo hagan con póliza. Contesto: Sí, si es necesario y que se garantice la estabilidad y garantía de los mismos trabajos. Pues sí. Lo que queremos y es importante que dichas reparaciones sean permanentes, que no vuelvan a surgir, que sean eficaces, que la decisión suya sea efectiva y eficaz en el momento en que se vaya a ejecutar y cumplirse dicha decisión. En el sentido que se van a ejecutar algunos trabajos de resanar y pintura y vuelven otra vez al mes y surgen, que sea un trabajo permanente y que quede el trabajo garantizado. Queremos dar claridad que en algunas ocasiones se han hecho trabajos como usted alguna vez lo manifestó en el fallo y en algún momento volvieron a surgir. Eso es lo que pedimos que los trabajos tengan garantías y no vuelvan a surgir. El Despacho hará una solicitud especial sobre todo al Señor Efrén Díaz para que se sirva manifestar a este Despacho si repone el fallo y/o apela la decisión. Interpela el Doctor Felipe Mateus. Señora Inspectora ya le correspondió la oportunidad procesal sobre la interposición de recursos. En consecuencia, el señor Representante Legal ya no tiene la oportunidad procesal para hacerlo. El Doctor Pedro Wilman Bernal está de acuerdo indicando que el Representante Legal ya perdió la oportunidad e interpela manifestando que está interviniendo y no ha terminado en el espacio que se le permitió Señora Inspectora con todo respeto. Continúa el **Doctor Pedro Wilman Bernal**, por ultimo quería manifestar con una aclaración en el sentido de una parte del fallo donde se manifestó digamos una responsabilidad a mí representada en cuanto a las actas de vecindad, que ella fue la que no permitió el acceso y quiero aclarar en el sentido de que realmente este acceso a los depósitos es una obligación de la Constructora. Esta es la que debió haber solicitado y haber pedido que se le permitiera el acceso allí y no lo hizo. Lo hizo solamente hasta el 2019 de acuerdo a los soportes que se encuentran en el expediente. Entonces si en su momento no lo solicito que se le permitirá el acceso para vigilar o para revisar dicho depósito y garaje, pues realmente fue un error de la constructora y no de mi representada como se manifestó en el fallo, que manifestaba que era un error y que no podía alegar en su favor su propio error. Cuando realmente el error fue de parte de la Constructora al no haber solicitado en su momento debido pues la revisión de los depósitos y garajes, esto a manera de aclaración de todas formas repito y **recalcamos estamos de acuerdo con el fallo** simplemente que **solicitamos que se aclare y quede ahí sentado que son el deposito 23 y garaje 45** que no se mencionaron cómo tal del Conjunto y adicionalmente que las reparaciones se hagan de manera eficaz con garantías con normas y que no sea un arreglo superficial sino que sea algo permanente y que diga voy a recibir obviamente de manera eficaz los trabajos y reparaciones y la orden sea cumplida de manera eficiente por parte del conjunto la orden dada por su fallo Señora Inspectora gracias.

Se concede el uso de la palabra a la Doctora **Wilma Amparo Useche Agente del Ministerio Publico**. Manifiesta: **De acuerdo con lo resuelto por el despacho**, no tengo nada que decir al respecto. Gracias doctora.

En este orden de ideas el despacho entra a decidir el recurso de reposición interpuesto por el representante legal del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa e indica lo siguiente: El Despacho NO REPONE el fallo toda vez que en el expediente obran sendos oficios tanto de la señora Virna como de los administradores que lo sucedieron a usted indicando de las reparaciones que se efectuarán en el depósito número 23, como en el parqueadero. Tan es así que di atenta lectura a cada uno de ellos y siempre la administración ante su error ocasionado desde el 2013 en haber permitido y en haber avalado una construcción de unas estructuras livianas en parqueaderos que se encontraban sin cubierta y haber avalado una construcción de unos depósitos solamente con un aval de un contratista que ustedes mismos, los administradores, le había proporcionado a las personas que habitan en el Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, generaron en los propietarios de dichos inmuebles una confianza y al observar que dichas construcciones afectaron muros y placa hablo de ustedes como Representante Legal del Edificio Altos de Tierra Santa, ustedes mismos han hecho las reparaciones. Pero reparaciones que no han surtido el efecto que debe surtir de reparar, resanar, impermeabilizar con las mejores condiciones y que se dé una reparación definitiva al problema, no solamente que tiene el depósito número 23, sino los demás como los dejaron precisados IKONSTRUIR S.A.S. en la audiencia pasada. Razón por la cual para el despacho no le asiste asidero ni jurídico ni técnico a lo manifestado a por el señor Efrén Díaz, toda vez que fueron permisivos y ante esa permisibilidad deben. **Interrumpe el Señor Wilson Alberto Rojas** manifestando señora Inspectora, el fallo ya se dio, yo sé que está reponiendo algo que el que el Administrador de Altos de Tierra Santa no dijo nunca. Él nunca dijo que por las estructuras que se colocaron fueron los culpables de las humedades y las grietas fue que se generó por no haberles pedido la documentación o no haber exigido la documentación para la construcción. Los culpables son los Administradores de Altos de Tierra Santa, eso no fue lo que dijo el Representante de Altos de Tierra Santa. Entonces yo no entiendo por qué usted está entrando otra vez a justificar unas situaciones que no vienen al caso en el artículo 77.2 al cual nos estamos y volvemos al tema del 135, del tema urbanísticos y le pido el favor, usted dio su fallo, sustente basado el recurso de lo que dijo el señor Administrador. No, lo que usted está diciendo, porque eso no fue así. Muchas gracias. Continúa el Despacho. No repongo la decisión toda vez que el despacho encontró que ustedes como Edificio Altos de Tierra Santa Propiedad Horizontal han sido los responsables de las fisuras y humedades que presenta tanto el depósito como el parqueadero de propiedad de la señora Virna Ferro. En cuanto a lo manifestado por la señora Marcela Ardila, que adicione un artículo no solamente para el parqueadero y depósito de la señora Virna le quiero manifestar que la querrela por perturbación se encuentra contemplado en el libro segundo del Código Nacional de Seguridad y Convivencia y para el caso de la perturbación de los derechos existe una contención entre las partes, con pretensiones contrapuestas donde se habla de querellante de parte indica quién o quiénes pueden ejercer o iniciar dichas acciones razón por la cual la señora Virna solicitó ante la Alcaldía Local de Usaquén y presentó querrela respectiva, Yo no puedo generalizar dichas filtraciones o humedades a todos los que tienen dichas averías en el Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, solamente al despacho le correspondió la querrela que iniciará la señora Virna en contra del Representante Legal Altos de Tierra Santa razón por la cual no adicionó mi parte resolutive. E igualmente con lo estipulado por el doctor Pedro Wilman Bernal en cuanto a la aclaración en la parte resolutive que yo por error involuntario, mencioné que las obras de reparación, tanto del sótano como el parqueadero, esa la voy a tener en cuenta con la aclaración a la parte resolutive, indicando que por error involuntario se indicó que a partir de

la ejecutoria de esta decisión, la parte querellada deberá adelantar las acciones necesarias y ejecutar las obras de reparación tanto en el depósito número 23 como en el Parqueadero 045 de propiedad de la Señora Virna Esther Ferro Rodríguez las cuales deberán repararlos impermeabilizándolos con materiales de alta calidad tanto en las fisuras y grietas. Reparaciones de fisuras bajo placa, reparación de fisuras en el piso, reparación de humedades bajo placa, reparación de oxidación bajo placa y limpieza, reparaciones en el muro, retiro y/o adecuación de la tubería, pintura de muro y áreas intervenidas, labores que deberá ser ejecutadas en un término no superior a dos meses, contados a partir de la ejecutoria de esta providencia. **Interpela el Doctor Pedro Wilman Bernal** solicitando que por favor se indique que con las garantías solicitadas y también como lo menciono la doctora que, si era posible con la póliza de estabilidad por lo menos de unos 10 años de estabilidad que se genera obviamente que dan las garantías de estructura, como lo establece también, digamos, la garantía real que establece el mismo Estatuto del consumidor, de la Ley 1480 de 2011, qué habla que las obras constructivas a nivel de estructura deben tener una garantía mínima de 10 años, como usted lo ha mencionado, en cuanto a una póliza como tal para que genere esa estabilidad. Gracias. Continúa el despacho. Al decir que con materiales de alta calidad deberán estar soportados y como lo han venido contratando entonces requerir la póliza. Adiciono al artículo número segundo dichas obras deberán contar con una póliza que asegure la estabilidad de la obra. Interpela el Señor Wilson Rojas manifestando que por favor solicito se les desvinculara a los propietarios del apartamento 102 interior dos parqueaderos 232, de este proceso, de acuerdo a su fallo entonces, para que eso quede en su fallo, muchas gracias. El despacho le manifiesta: El hecho de no imponerles medida correctiva, indica que ustedes no son responsables de la reparación. Luego por ende para el despacho le queda claro que la única persona aquí sujeta a medida correctiva es el Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, Propiedad Horizontal. Interpela el Señor Wilson Rojas manifestando que lo entiendo, pero como toda actuación administrativa, los que no tienen ninguna culpabilidad dentro del proceso son desvinculados del mismo. Agradecería que quede en su fallo, gracias. El despacho adiciona al fallo indicando que el Artículo Primero Parágrafo Primero, el despacho Resuelve no declarar perturbador a los señores Clara Marcela Ardila López identificada con cedula de ciudadanía número 46.678.046 así mismo al señor Wilson Alberto Rojas Rojas identificado con la cedula de ciudadanía número 3.167.005 e igualmente al Señor Felipe Mateus Ramírez identificado con la cedula de ciudadanía número 79.568.552 de Bogotá Portador de la tarjeta profesional de abogado 96906 del Consejo Superior de la Judicatura quien actúa como Representante legal de IKONSTRUIR S.A.S. De conformidad con lo establecido o esgrimido en la parte considerativa de este proveído. Interpela el señor Wilson Alberto Rojas manifestando que entiende el tema de que no son los culpables, como usted lo dice en su fallo, pero es muy importante la desvinculación debido a que se hicieron unas argumentaciones que no estaban previstas, como el artículo 135 y por ende se puede apelar y en segunda instancia se pueden tener otras decisiones diferentes a derecho porque no se dieron en su momento procesal. Oportunamente las intervenciones cómo debería de ser para su fallo. Solicitó que en razón a eso se nos desvincule ya de las actuaciones de acuerdo a lo que usted está fallando. Muchas gracias. El despacho le manifiesta a Don Wilson Alberto que solamente el fallo trae dos en la parte resolutive Imponer la medida correctiva que en este caso la reparación de los daños materiales o no imponer medida correctiva alguna, circunstancia que ya se le hizo la adición a ese artículo. Entonces, no es procedente su solicitud. La Señora Clara Ardila solicita la palabra y manifiesta: Como su decisión es no hacernos responsables a Clara Marcela Ardila

Lopez y Wilson Alberto Rojas, en nuestra condición de propietarios del apartamento 102 interior dos y parqueadero 232. Si le solicitaría que quede eso en el fallo, que quede claramente cómo propietarios del apartamento 102, interior dos y parqueadero 232. De acuerdo a la motivación que usted expuso no se logró evidenciar alguna afectación por parte nuestra cubierta a dicha propiedad de la Señora Virna y adicionalmente contestándole al señor Luis Felipe Mateus, debo aclarar que no fue claro en su interés de perjudicar a la suscrita, toda vez que he sido clara que estamos en una querrela por el 77.2 y no por el 135, y adicionalmente debo recordarle al mismo que en su calidad de Representante Legal, tanto él como el ingeniero Juan Pablo, ellos realizaron unos conceptos técnicos en ese mismo interés de perjudicarnos a nosotros que resultaron falsos no quiere decir que el hecho de que no nos responsabilicen en estas diligencias no exista la conducta punible de fraude procesal que a su letra establece que el que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un servidor público para obtener sentencia, resolución o acto administrativo contrario a la ley, incurrirá en pena de prisión que allí establece y también en la inhabilitación para el ejercicio de derechos y funciones públicas norma que fue modificada por el artículo 11 de la Ley 890 de 2004. Refiero esto porque han sido tales las agresiones de este abogado de este profesional en derecho que pide para mí una medida correctiva que no existe en la ley 1801, toda vez que es un derecho mío, que en estas diligencias sea claro que no se inició querrela por infracción urbanística y en este momento me preocupa, señora inspectora, que con su decisión muy amplia sigamos en el problema ya de no poder retornar y poder disponer de nuestro inmueble, porque es claro que la conducta de infracción urbanística, nuestra cubierta fue puesta en el 2014, como lo dijo la señora Virna en el 2013, a ella le empezaron las afectaciones, nosotros colocamos la cubierta a finales del 2014, ya llevaba ella casi dos años de problemáticas, de humedades en su propiedad. Entonces, en ese orden de ideas, no quiero pensar, doctora, que esto se constituya en un fallo nugatorio donde nosotros continuemos con una cantidad de problemas allá con los administradores del conjunto, quienes deben tomar conciencia de las fallas que han cometido y darle una solución concreta a toda la plaza, como se lo manifesté. Por último, reitero que no, es menos cierto que todos aquellos conceptos así, el fallo no haya logrado su cometido de obtener un fallo que nos responsabilizara a los propietarios del parqueadero 232 no quiere decir ello que no se cometió la conducta de fraude procesal, que es una conducta simple no requiere que se consuma el engaño. Entonces, frente a la autoridad administrativa o judicial, entonces en ese orden de ideas, si se persisten ese tipo de aseveraciones por parte del señor Luis Felipe Mateus, ver en la obligación de iniciar los procesos penales correspondientes por este tipo de conceptos técnicos que el vino advertir ante su autoridad para responsabilizarnos en esas diligencias. Cuando buscó aliarse con los Representantes del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa para lograr el cometido que era desalojarnos de nuestra vivienda, sacar a 3 menores de edad que aquí, se nos están olvidando también en su fallo 3 menores de edad que no han podido gozar de una vivienda digna en las condiciones que ellos merecen. Debido a todas estas arbitrariedades que hemos tenido que soportar por casi 5 años, muchas gracias. El despacho manifiesta que en este orden de ideas y ante la no presentación de recurso de apelación queda debidamente ejecutoriada y notificada en estrados. Así las cosas y de acuerdo a lo antes referido el Despacho decide:

PRIMERO: No reponer la decisión, de conformidad con lo expuesto anteriormente.

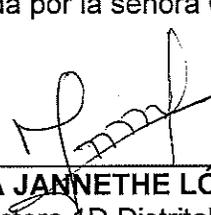
SEGUNDO: Corrijase y adiciónese, el Artículo Segundo de este proveído en cuanto a que por error involuntario se hace referencia a sótano siendo lo correcto Deposito No 23 y parqueadero 45 y se **Adiciona** que las obras deberán contar con una póliza que asegure la estabilidad de la obra.

TERCERO: Adicionar parágrafo al Artículo Primero el cual quedara así:

***Artículo Primero:** Imponer como medida correctiva de reparación de daños materiales por perturbación a la posesión y tenencia del inmueble o muebles a la persona **jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA P.H** ubicado en la calle 166 No 8 D-44 de esta ciudad representada legalmente por el señor **EFREN DIAZ MARTIN** identificado con la cedula de ciudadanía No 79582215 y/o quien haga sus veces, conforme a la consideración de la parte resolutive de esta providencia*

***Parágrafo Primero.** No declarar perturbador a los señores Clara Marcela Ardila López identificada con cedula de ciudadanía numero 46.678.046 así mismo al señor Wilson Alberto Rojas Rojas identificado con la cedula de ciudadanía numero 3.167.005 propietarios del apartamento 102 interior dos y parqueadero 232 del inmueble ubicado en la calle 166 No 8 D-44 e igualmente al Señor Felipe Mateus Ramírez identificado con la cedula de ciudadanía número 79.568.552 de Bogotá Portador de la tarjeta profesional de abogado 96906 del Consejo Superior de la Judicatura quien actúa como Representante legal de IKONSTRUIR S.A.S.*

Todos los asistentes solicitan copias de las actas que se han llevado a cabo sobre todo de esta última audiencia solicitud expresada por la señora Clara Ardila.



MARTHA JANNETHE LÓPEZ GONZÁLEZ
Inspectora 1D Distrital de Policía (E)

Nota: Se deja constancia que el desarrollo total de la audiencia se encuentra grabada, la cual se anexa en medio magnético.

Elaboro: Mónica Patricia Corredor Vega
Auxiliar Administrativo Inspección 1D

RESPUESTA SOLICITUD ACTAS AUDIENCIA

Martha Jannethe Lopez Gonzalez <martha.lopez@gobiernobogota.gov.co>

Mié 25/01/2023 12:47 PM

Para: Marcela Ardila <marcelitaardila@hotmail.com>; wilson rojas miamor <albercho204@hotmail.com>

 7 archivos adjuntos (10 MB)

ACTA AUDIENCIA PUBLICA VIRTUAL DE FALLO DICIEMBRE 21 DE 2022.pdf; ACTA AUDIENCIA PUBLICA VIRTUAL DICIEMBRE 9 DE 2022.pdf; ACTA AUDIENCIA PUBLICA VIRTUAL NOVIEMBRE 23 DE 2022.pdf; ACTA AUDIENCIA PUBLICA VIRTUAL NOVIEMBRE 16 DE 2022.pdf; ACTA AUDIENCIA PUBLICA VIRTUAL NOVIEMBRE 8 DE 2022.pdf; ACTA AUDIENCIA PUBLICA VIRTUAL SEPTIEMBRE 15 DE 2022.pdf; RESPUESTA SOLICITUD CLARA ARDILA Y WILSON ROJAS.pdf;

Señores

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ

WILSON ALBERO ROJAS ROJAS

Por medio del presente me permito remitir oficio No 20235140058201 para su conocimiento y fines pertinentes.

Un cordial Saludo,

Martha Jannethe López González
Inspectora 1 D Distrital de Policia (e)



Martha Jannethe Lopez Gonzalez

INSPECTOR DE POLICÍA

Secretaría Distrital de Gobierno

Edificio Liévano, Calle 11 No. 8-17

Tel: (571) 3820660 - 3387000

www.gobiernobogota.gov.co



 No me imprimas si no es necesario. Protejamos el medio ambiente

Ref.- INCIDENTE DE NULIDAD Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02

Marcela Ardila <marcelitaardila@hotmail.com>

Miércoles 15/03/2023 4:59 PM

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior -Seccional Bogota <secscribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Juzgado 36 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>;ADMINISTRADORA Altos <altostierrasanta.admi@gmail.com>

DOCTOR:

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

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

Ref.- INCIDENTE DE NULIDAD

Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 02

Demandante: CLARA MARCELA ARDILA LÓPEZ.

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

[FAVOR ACUSAR RECIBIDO](#) **[PROVIDENCIAS E-176 SEPTIEMBRE 29 DE 2022.pdf](#)**

[5a09f068-25e0-4ff9-91fb-b5ea165684e8 \(6\).zip](#)

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ, mayor de edad identificada con la cédula de ciudadanía 46.678.046, con fundamento en el artículo 1742 del Código Civil, respetuosamente me permito presentar **INCIDENTE DE NULIDAD** dentro del proceso de la referencia, con fundamento a que se han presentado nuevos hechos con posterioridad a la confirmación de la decisión judicial adoptada por el **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL**, a efectos que se decrete la nulidad absoluta deprecada.

1. HECHOS

1.El 29 de junio de 2022 en audiencia pública dentro del proceso de la referencia la apoderada de la parte demandada LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA identificada con la cédula de ciudadanía No. 39691984 y T.P. 94335 faltando a la verdad señaló que la demandante no puede impugnar las decisiones de la asamblea, simplemente porque su caso particular que se estaba presentando exclusivamente entre los propietarios del apartamento 102 interior 2 y apartamento 1204 interior 3 de la señora VIRNA FERRO, refiriéndose textualmente que el asunto de los problemas de las humedades entre estos dos (2) predios ya mencionados, que esto no incidía en nada en las deliberaciones y los puntos desarrollados y aprobados en la Asamblea del 2020, tal cual como se indicó en la contestación de la demanda (Numeral 3).

Configurándose el delito de fraude procesal al inducir en error al TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL, debido a que en la decisión judicial adoptada por su despacho el 28 de septiembre de 2022 se suscribió y señaló que: “evidenciándose que a la señora MARCELA ARDILA se le concedió todo el tiempo del aprobado y quien ahora no puede pretender que por su caso particular se venga abajo todo el trabajo que realizó la asamblea (...)” “ya que el tema central que ella consideraba importante es muy ajeno para la aprobación del presupuesto, los estados financieros, de los nombramientos que se debían hacer (...)”, lo que efectivamente si influyó en la toma de las decisiones de la asamblea general de copropietarios del 2020 y en la decisión judicial adoptada por el Adquem en la que por motivos muy contradictorios decidió no declarar la nulidad reclamada con la presentación de la demanda.

Señaló la apoderada de la parte demandante:

Igualmente faltó a la verdad la apoderada del Conjunto demandado al señalar en la audiencia pública del 29 de junio de 2021 realizada en el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá D.C., que además se debían negar todas las pretensiones de la demanda entre las que estaba se decretara la nulidad de las decisiones de la asamblea 2020 porque el proceso particular que cursaba en la INSPECCION PRIMERO D DE POLICIA DE LA LOCALIDAD DE USAQUEN se resolvería la próxima semana (al 29 de junio de 2021) y que con ello se demostraría que eso era un asunto particular entre los propietarios ya mencionados.

Afirmaciones faltas a la verdad que indujeron en error al Honorable magistrado JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL al adoptar una decisión en segunda instancia indicando que se trataba de un caso particular.

2. El 2 de noviembre de 2022 Mediante estado electrónico número 42 se notificó dentro del proceso radicado número 110013103 **036 2020 00360** la decisión judicial adoptada por parte el Magistrado JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL, donde confirmó la decisión proferida por el Juzgado 36 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

En esta decisión de segunda instancia proferida por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL se evidencia la inducción en error en que incurrió la apoderada del extremo demandado LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA identificada con la cedula de ciudadanía No. 39691984 y T.P. 9433 en su calidad de apoderada judicial del Conjunto demandando, al plasmarse en la decisión de alzada que:

“En definitiva, lo que se advierte con la interposición de la presente demanda, es la intención de la actora de exponer argumentos para soportar la defensa de un trámite administrativo al que se le ha vinculado, así se extrae de su libelo, cuando aseguró que la nulidad de la asamblea debe decretarse por habersele impedido exponer, por el tiempo por ella solicitado, las razones “para ejercer el derecho a la defensa, contradicción y buen nombre, debido a las acusaciones realizadas por la administradora del conjunto y la presidente del consejo de administración (...) en una querrela que interpuso la señora VIRNA ESTHER FERRO RODRIGUEZ propietaria del apartamento 1204 torre 3, depósito 23 y garaje 45 en contra del Conjunto Residencial Altos de Tierra Santa, por unas goteras y humedades que estaba sufriendo su depósito y parqueadero (...)”, eventualidad que en nada tiene que ver con las específicas causas legales que dan lugar a la sanción contra decisiones sociales.

Motivación que no es cierta como se demuestra en el acta de asamblea 2020 que se allegó al proceso de la referencia donde se demostró con total claridad que la participación solicitada por el apartamento 102 interior 2 parqueadero 232 fue limitada por ser sometida a votación con el fin que la asamblea general de copropietarios no conociera de la gravedad de las humedades y filtraciones de agua que presenta toda la placa que comunica el primer piso con el sótano y las omisiones del grupo de administrados del conjunto en este caso.

Decisión de la asamblea que fue manipulada por el grupo de administradores del conjunto al responsabilizarnos (apartamento 102 interior 2 parqueadero 232) de las novedades de filtraciones de agua de los depósitos de los apartamentos 3-1101 y 3-1204 sin ninguna prueba técnica que lo demostrara, como se evidencia en la página 16 folio 058 del acta de asamblea del 2020.

Así mismo al señalarse que:

(...) cabe recordar que en este caso particular no se limitó la intervención de la actora sobre un asunto sometido a votación, sino que se trataba de una participación por ella solicitada sobre un tópico abordado en el punto de proposiciones y varios, como lo es la situación particular de su parqueadero (...) Página 11 decisión de segunda instancia.

3. El día 25 de enero de 2023 se entregó acta de audiencia pública de INSPECCION PRIMERO D DE LA LOCALIDAD DE USAQUEN, en la cual se profiere el fallo dentro

del expediente No. 2018513490100392 en donde se impuso MEDIDA CORRECTIVA en contra de PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO REDIENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE NIT 900.316.871-8. UBICADO EN LA CALLE 166 No. 8 D 44 DE BOGOTA D.C. DE CONFORMIDAD CON LA ESCRITURA PÚBLICA NUMERO 995 DEL 19 DE FEBRERO DE 2008 y exonerando de responsabilidad a los copropietarios del apartamento 102 interior 2 respecto de las humedades y daños ocasionados a la señora VIRNA FERRO, así:

Decisión de la Inspección 1D distrital de policía de Usaquén que demuestra el fraude procesal cometido en el Proceso Rad.: 110013103 036 2020 00360- 00-02 por la apoderada de la parte demandada LUZ PATRICIA GALEANO BAUTISTA identificada con la cédula de ciudadanía No. 39691984 y T.P. 94335, porque se puede evidenciar que no es un asunto particular, sino que afecta a toda la copropiedad por lo que era necesario mi intervención como se solicitó para que la asamblea general tomara decisiones en el presupuesto, los estados financieros y los nombramientos que se debían hacer.

4. Permitiéndose por parte del Honorable magistrado **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL** a los demandados continuar con el juego de que este es un tema por un caso particular y no se decretara la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la asamblea general de copropietarios 2020, todo con falsedades y fraude procesal.

Todo para ocultar la problemática e inculparnos de las humedades y filtraciones de agua en la placa que comunica el primer piso con el sótano, por lo que nos toco irnos debido a estas acusaciones hechas en las asambleas de copropietarios y en los diferentes procesos como la Querrela interpuesta por una residente en contra del conjunto, donde a los administradores de esta copropiedad no les importa mentir con el fin de salvaguardar sus responsabilidades ya que esta problemática de humedades sucede desde que se recibió el conjunto en el 2010 -2011, malgastando los dineros al realizar contratos que no solucionan la grave situación que tiene el conjunto , sometiéndonos a constantes agresiones por exigirles a estos administradores la diligencia en este tema de humedades y el manejo de los recursos ya que son responsables hasta por la cupa leve según lo dispone la ley (artículo 50 de la ley 675 de 2001), generándonos con estas acusaciones falsas un perjuicio irremediable al no poder gozar de nuestra propiedad privada o venderla ya que con procesos no podemos trasladar un problema al comprador afectando con esto la vivienda digna a tres (3) menores de edad que toco sacarlos de nuestra propiedad ante las constantes agresiones y mentiras de los administradores del Conjunto y de los copropietarios, estos últimos por la desinformación.

5. También se puede probar que se trata de un asunto particular ni personal, sino que es responsabilidad de la PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO REDIENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA PROPIEDAD HORIZONTAL IDENTIFICADO CON EL NUMERO DE NIT 900.316.871-, . con el acta de asamblea del 6 de marzo de 2022 que se allega al presente incidente de nulidad, donde la demandada pretendió aprobar un contrato por la suma de seiscientos cincuenta millones de pesos (\$650.000.000) tal y como se prueba con la página 48 del acta de asamblea ordinaria virtual 2022, para solucionar las humedades y filtraciones en toda la placa del conjunto que comunica el primer piso con el sótano para ocultar las responsabilidades de este grupo de

administradores del Conjunto residencial porque desde el año 2010-2011 no realizaron las reclamaciones correspondientes a la constructora CONVINOR.

Por lo que se hace necesario respetado ad quem decretar la nulidad absoluta deprecada respecto de las decisiones adoptadas en la asamblea del 2020, porque esta conducta de vulnerar la ley por parte de los demandados, se repite año tras año, como sucedió en la asamblea 2022 donde sin estar en el orden del día se aprobó por parte de la asamblea una consultoría para determinar el origen de las humedades y filtraciones vulnerando el artículo 39 de la ley 675 de 2001.

6. Así mismo se indicó por parte del Honorable magistrado JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – del TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL que:

(...) Cabe añadir que, tampoco se arrimó al expediente prueba alguna que permita inferir que a los propietarios del apartamento 102 del interior 2, se les impidió ejercer su derecho al voto, en los puntos sometidos a ese mecanismo (...)

Sin tener en cuenta que con la presentación de la demanda se aportaron las pruebas que desmienten lo anterior, tal y como se evidencia en el correo electrónico institucional demandaenlinea@deaj.ramajudicial.gov.co Generación de la demanda en línea No. 82634 del viernes 20 de noviembre de 2020 a las 8 : 11 A.M. que anexo al presente, que fue allegado a mi correo marcelitaardila@hotmail.com, donde se evidencian todas las pruebas que echo de menos el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL en la decisión adoptada en segunda instancia en donde se les indicó que no estaban permitiendo votar a los propietarios del apartamento 102 interior 2 porque no aparecía el botón de votar y decía que no habían votaciones activas según pantallazo que se anexo, igualmente tampoco se permitían verificar las votaciones en tiempo real como lo exige la ley, siendo una obligación según el artículo 42 de la ley 675 de 2001 artículo que fue reclamado en la demanda, queja de no poder votar por que no aparecía el botón de votar fue interpuesta por varios copropietarios tal y como se evidencio en las pruebas que se allegaron con la demanda.

Contrariando lo dispuesto en el parágrafo del artículo 42 de la ley 675 de 2001 que fue reclamado con la demanda y que establece que las comunicaciones deberá de ocurrir de manera inmediata, simultanea y debe ser claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, lo cual no sucedió sobreviniendo la nulidad de las decisiones adoptadas, por ello la misma norma establece la ineficacia o nulidad de las decisiones adoptadas en el artículo 42 (artículo 44 de la ley 675 de 2001), cuando ello suceda con al menos un propietario, por esto en la demanda y sus pruebas se les informo que ello sucedió no solo con nosotros sino con más copropietarios y se anexaron las pruebas, por lo cual también se debía decretar la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la asamblea virtual de copropietarios 2020.

7. Por lo expuesto y los hechos nuevos que se presentan se desvirtúa lo plasmado en la decisión adoptada el 28 de septiembre de 2022 por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL, en el sentido que se quería tratar en la asamblea ordinaria virtual de copropietarios 2020 un asunto particular para ejercer una defensa en un proceso administrativo, por lo que se solicita respetuosamente al honorable adquem se decrete la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria virtual de copropietarios tal y como se solicitó en las pretensiones de la demanda en su numeral primero por el aplicativo tutela en línea con sus anexos y pruebas.

8. Así mismo y teniendo en cuenta que en su fallo se indicó que la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea ordinaria virtual de copropietarios del año 2020 por los artículos 42, 45 y 47 no era posible decretarlas por cuanto la primera se había sido alegado de manera tangencial y los segundos no se habían solicitado con la presentación de la demanda, lo anterior sin tener en cuenta que fue la propia juez de

primera instancia quien realizó el análisis de los artículos 45 y 47 y dejó de abordar el del artículo 42 lo cual trato de subsanar la segunda instancia pero que no se logró, por lo que se solicita al ad quem se decrete la nulidad absoluta de las decisiones adoptadas por los hechos nuevos presentados que contradicen la motivación de su decisión que no se adecua a la legalidad por cuanto se motivo en un fraude procesal promovido por la apoderada del demandando acerca de que se trata de un asunto particular y en aplicación al artículo 1742 del Código Civil que establece que:

Artículo 1742 del Código Civil. Obligación de declarar la nulidad absoluta. “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley”. (...)

9. Por lo expuesto y teniendo en cuenta el interés superior de los niños, niñas y adolescentes, debo manifestar que con este tipo de decisiones judiciales se esta perjudicando a mis tres (3) hijos menores de edad, a quienes nos toco sacar del CONJUNTO RESIDENCIAL ALTOS DE TIERRA SANTA debido a que los administradores del Conjunto, los apoderados que contratan con recursos que nosotros también pagamos nos venían inculcando de los daños del depósito de la señora VIRNA FERRO y de otros, pero que se puede resarcir con la nulidad solicita porque se logró probar que los únicos responsables de los daños por las filtraciones de agua es el conjunto residencial altos de tierra santa ya que no es un tema personal sino que afecta a toda la copropiedad y de no ser atendida como corresponde puede causar un daño mayor.

10. Por último y de conformidad con los hechos nuevos presentados ante su despacho y como consecuencia de la nulidad absoluta que se presenta por no haberse cumplido con los cánones previstos en la ley (artículo 42, 45 y 47) habiendo alegado de manera expresa la prevista en el artículo y en aplicación del artículo 1742 por evidenciarse del acto la nulidad absoluta se hace necesario reclamar su aplicación ya que no fue analizado por el Tribunal Superior de Bogotá los yerros en que se incurrió en la decisión de primera instancia y centro la motivación que dicha nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea de 2020 no se podía decretar porque se trataba de un asunto particular lo cual se motivó en una falsedad y constituyéndose en una decisión contraria a derecho debido a la inducción en error por la apoderada del extremo demandado.

II.PROCEDENCIA DEL INCIDENTE DE NULIDAD Y NORMAS VULNERADAS

La presente solicitud de nulidad se fundamenta en el Artículo 1742 del Código Civil. Obligación de declarar la nulidad absoluta. “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley”. (...)

Sobre la procedencia de la presente acción de tutela en sentencia T-149/13 señala que:

“ARTICULO 29. *El debido proceso se aplicará a toda clase de actuaciones judiciales y administrativas.*

Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio. En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable.

Toda persona se presume inocente mientras no se la haya declarado judicialmente culpable. Quien sea sindicado tiene derecho a la defensa y a la asistencia de un abogado escogido por él, o de oficio, durante la investigación y el juzgamiento; a un debido proceso público sin dilaciones injustificadas; a presentar pruebas y a controvertir las que se alleguen en su contra; a impugnar la sentencia condenatoria, y a no ser juzgado dos veces por el mismo hecho.

Es nula, de pleno derecho, la prueba obtenida con violación del debido proceso”.

“ARTICULO 229. *Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia. La ley indicará en qué casos podrá hacerlo sin la representación de abogado”.*

El Derecho al Debido Proceso es un Principio inherente al Estado de Derecho, cuyas características esenciales son el ejercicio de funciones bajo parámetros normativos previamente establecidos y la erradicación de la arbitrariedad, Se extiende a toda clase de actuaciones administrativas. *“(…) el derecho al debido proceso se muestra como desarrollo del principio de legalidad, pues representa un límite al ejercicio del poder público, y en particular, al ejercicio del ius puniendi del Estado. En virtud del citado derecho, las autoridades estatales no podrán actuar en forma omnimoda, sino dentro del marco jurídico definido democráticamente, respetando las formas propias de cada juicio y asegurando la efectividad de aquellos mandatos que garantizan a las personas el ejercicio pleno de sus derechos”*^[1].

El máximo órgano Constitucional, La Honorable Corte Constitucional ha definido en extensa y variada jurisprudencia el entendimiento y alcance de este derecho aduciendo entre otros matices: *“En ese contexto, la jurisprudencia constitucional ha definido el debido proceso como el conjunto de etapas, exigencias o condiciones establecidas por la ley, que deben concatenarse al adelantar todo proceso judicial o administrativo. Entre estas se cuentan el principio de legalidad, el derecho al acceso a la jurisdicción y a la tutela judicial efectiva de los derechos humanos, el principio del juez natural, la garantía de los derechos de defensa y contradicción, el principio de doble instancia, el derecho de la persona a ser escuchada y la publicidad de las actuaciones y decisiones adoptadas en esos procedimientos.*

Esas garantías se encuentran relacionadas entre sí, de manera que -a modo de ejemplo- el principio de publicidad y la notificación de las actuaciones constituyen condición para el ejercicio del derecho de defensa, y la posibilidad de aportar y controvertir las pruebas, una herramienta indispensable para que las decisiones administrativas y judiciales se adopten sobre premisas fácticas plausibles. De esa forma se satisface también el principio de legalidad, pues solo a partir de una vigorosa discusión probatoria puede establecerse si en cada caso se configuran los supuestos de hecho previstos en las reglas legislativas y qué consecuencias jurídicas prevé el derecho para esas hipótesis”^[2].

De lo anterior se puede concluir lo dicho en sentencias posteriores: *“(i) el debido proceso se desarrolla a partir del conjunto de exigencias y condiciones previstas por la ley para adelantar un procedimiento administrativo y judicial; (ii) está provisto de garantías mínima definidas en la Carta Política y la jurisprudencia constitucional, las cuales deben ser observadas por el Legislador al regular cada procedimiento; (iii) la extensión del debido proceso al ámbito de la administración es una característica de especial relevancia en el diseño constitucional del año 1991, de manera que en todas las actuaciones de las autoridades públicas debe asegurarse la participación del interesado, y sus derechos de defensa y contradicción; pero (iv), a pesar de ello no es posible trasladar irreflexivamente el alcance de las garantías judiciales a las administrativas porque en el segundo ámbito existe una vinculación a dos mandatos constitucionales, que deben ser armónicamente satisfechos”*^[3].

Frente al derecho al Acceso a la Administración de Justicia la jurisprudencia ha entendido que: *“El derecho a la administración de justicia ha sido definido por la jurisprudencia constitucional como la posibilidad reconocida a todas las personas residentes en Colombia de poder acudir en condiciones de igualdad ante los jueces y tribunales de justicia, para propugnar por la integridad del orden jurídico y por la debida protección o el restablecimiento de sus derechos e intereses legítimos, con estricta sujeción a los procedimientos previamente establecidos y con plena observancia de las garantías sustanciales y procedimentales previstas en las leyes. Aquella*

prerrogativa de la que gozan las personas, naturales o jurídicas, de exigir justicia, impone a las autoridades públicas, como titulares del poder coercitivo del Estado y garantes de todos los derechos ciudadanos, distintas obligaciones para que dicho servicio público y derecho sea real y efectivo. En general, las obligaciones que los estados tienen respecto de sus habitantes pueden dividirse en tres categorías, a saber: las obligaciones de respetar, de proteger y de realizar los derechos humanos. Con base en esta clasificación, a continuación, se determinará el contenido del derecho fundamental a la administración de justicia. En primer lugar, la obligación de respetar el derecho a la administración de justicia implica el compromiso del Estado de abstenerse de adoptar medidas que tengan por resultado impedir o dificultar el acceso a la justicia o su realización. Asimismo, conlleva el deber de inhibirse de tomar medidas discriminatorias, basadas en criterios tales como el género, la nacionalidad y la casta. En segundo lugar, la obligación de proteger requiere que el Estado adopte medidas para impedir que terceros interfieran u obstaculicen el acceso a la administración de justicia del titular del derecho. En tercer lugar, la obligación de realizar implica el deber del Estado de (i) facilitar las condiciones para el disfrute del derecho y, (ii) hacer efectivo el goce del derecho. Facilitar el derecho a la administración de justicia conlleva la adopción de normas y medidas que garanticen que todas las personas, sin distinción, tengan la posibilidad de ser parte en un proceso y de utilizar los instrumentos que la normativa proporciona para formular sus pretensiones”^[4].

III PETICION

PRIMERO: Que se DECLARE la NULIDAD ABSOLUTA de todas las decisiones adoptadas en la Asamblea virtual Ordinaria de copropietarios del año 2020 por el TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL magistrado JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS -, por haberse vulnerado las normas en que debían fundarse en especial por lo dispuesto en el artículo 42 de la ley 675 de 2001 que fue reclamado con la demanda y las evidenciadas por el a quo artículo 45 y 47 de la misma norma en aplicación del artículo 1742 del Código Civil Colombiano, en defensa del derecho a la propiedad privada y del derecho a la vivienda digna de tres (3) menores de edad, según lo expuesto en el presente incidente.

Según lo dispuesto en el artículo 1742 C.C. que: “La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley”. (...)

SEGUNDO: Se DECRETE las siguientes pruebas nuevas aportadas dentro del trámite del presente incidente de nulidad, las siguientes:

1. Fallo Inspección 1D de alcaldía local de Usaquén del 21 de diciembre de 2022 notificado y entregada el acta de fallo mediante correo del 25 de Enero de 2023.
2. Acta de asamblea 2022.

TERCERO: Se ordene la **suspensión** del proceso radicado número **110013103 036 2020 00360- 01-02** hasta tanto no sea resuelto el incidente de nulidad propuesto por la suscrita, atendiendo que se continua con la vulneración de derecho en la primera instancia donde se pretende por el demandado solicitar un curador (actuación del proceso del 7 de marzo de 2023 tal y como consta en las actuaciones del proceso de la referencia) cuando ya se aprobó la liquidación en costas sin este requisito que pretende probar las costas y que se pretende subsanar encontrándose ya en apelación esta decisión.

CUARTO: Se **COMPULSEN** COPIAS a la Fiscalía General de la Nación por el delito de fraude procesal y falsedad en documento público.

QUINTO: Se **VINCULE** a la Procuraduría General de la Nación en atención a lo dispuesto en el artículo 1742 del código civil.

SEXTO: De manera respetuosa **SOLICITÓ** al Honorable magistrado **JORGE EDUARDO FERREIRA VARGAS – MAGISTRADO TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL SALA CIVIL**, se resuelva el presente incidente de nulidad lo más pronto posible, en razón que se está afectando la vivienda digna de tres (3) menores de edad y de los propietarios del apartamento 102 interior 2 y parqueadero 232.

IV. PRUEBAS

1. Demanda presentada el 20 de noviembre de 2020 y sus pruebas
2. Correo demandaenlinea@deaj.ramajudicial.gov.co Generación de la demanda en línea No. 82634 del viernes 20 de noviembre de 2020 a las 8: 11 A.M. el cual trae el vinculo donde se encuentran las pruebas aportadas.
3. Sentencia de segunda instancia del 28 de septiembre de 2022
4. Estado 42 notificado el 2 de noviembre de 2022.
5. Acta que contiene fallo del 21 de diciembre de 2021 proferido por la Inspección primero D de la localidad de Usaquén y correo con el que fue remitido del 25 de Enero de 2023.
6. Acta de asamblea 2022.

NOTIFICACIONES

La entidad accionada **TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTÁ - SALA CIVIL** correo electrónico: secsctribsupbta@cendoj.ramajudicial.gov.co

y **JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.** correo electrónico: **ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co.**

El suscrito la recibirá en el Correo electrónico:marcelitardila@hotmail.com

Atentamente y con todo respeto,

Marcela Ardila

CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ
C.C 46678046.

[1] C-980 de 2010 (MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo).

[2] C-016 de 2013 (MP. Gabriel Eduardo Mendoza Martelo).

[3] C-034/14 (MP. María Victoria Calle Correa).

[4] T-283/13 (MP. JORGE IGNACIO PRETELT CHALJUB).



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

Bogotá, D. C., trece (13) de abril de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362020 00360 00

En atención al escrito que antecede, de conformidad con lo dispuesto en el inciso 1º del artículo 134 y el artículo 135 del Código General del Proceso, se rechaza de plano la solicitud de nulidad formulada por la demandante Clara Marcela Ardila López. como quiera que las circunstancias alegadas no se ajustan a ninguna de las causales contempladas en la normatividad procesal y tampoco se alegan asuntos relacionados en la sentencia que puso fin a la instancia.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE

NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

¹ Incluido en el Estado N.º 18, publicado el 14 de abril de 2023 de 2023.

Firmado Por:
Natalia Andrea Moreno Chicuzaque
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 036
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **9d669c386acc1bd8a9cf19d7577fe4e707c49172bc8795a6e317da82338720f5**

Documento generado en 13/04/2023 04:49:12 PM

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



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

Bogotá, D. C., seis (6) de septiembre de dos mil veintitrés (2023)¹.

Rad. 1100131030362020-00360 00

En virtud de lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 321 del C.G.P., en concordancia con lo normado en el artículo 323 *ibidem*, se concede en efecto DEVOLUTIVO el recurso de apelación que eleva la demandante CLARA MARCELA ARDILA LOPEZ contra el auto de 14 de abril de 2023, mediante el cual se rechazó de plano la nulidad planteada por la prenombrada (PDF 003, C.06).

Del escrito de sustentación de la apelación que se presente, córrase traslado secretarial en la forma y por el término previsto en los artículos 110 y 326 del Código General del Proceso.

Vencido el traslado, remítase el expediente virtual al TRIBUNAL SUPERIOR DE ESTE DISTRITO JUDICIAL -SALA CIVIL, para lo de su cargo. Líbrese las comunicaciones del caso y remítase el expediente.

NOTIFÍQUESE y CÚMPLASE (3),

NATALIA ANDREA MORENO CHICUAZUQUE
JUEZ

Firmado Por:

Natalia Andrea Moreno Chicuazuque

Juez

Juzgado De Circuito

Civil 036

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

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

Código de verificación: **923ef359cc1621ad5cdb0d3d85383d68d3f53ad16193d86e418b2b1f0c2ba076**

Documento generado en 06/09/2023 01:21:26 PM

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

¹ Incluido en el Estado N.º 60, publicado el 7 de septiembre de 2023.