

Contestacion demanda 11001310300520220052800

carlos alberto florez rojas <caflorezr@gmail.com>

Vie 3/03/2023 2:32 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

*“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”
Salmo 106*

Señora
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

ccto5bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Radicación 11001310300520220052800
Demandantes DANNY RÍOS TOLOSA, JENNY ROCÍO TORRES REYES, LUZ ADRIANA RODRÍGUEZ, DIANA ROCÍO ÁLVAREZ OSPINA, DIEGO MAURICIO SOLANO, DANIELA CAMACHO LÓPEZ, ANA MARÍA SÁENZ y ÁNGELA MARÍA CORREA
DEMANDADA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH.

ASUNTO CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

CARLOS ALBERTO FLÓREZ ROJAS, abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.487 de Bogotá, portador de la T. P. No. 53.440 del Consejo Superior de la Judicatura, con teléfono móvil 3186439672 y correo electrónico caflorezr@gmail.com, con residencia en la calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205 de la ciudad de Bogotá D.C., en ejercicio del poder que adjunto, el cual me fue conferido por el representante legal de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH.**, señor **JOSE PARDO** identificado con cédula de ciudadanía 19.324.808 de Bogotá, residente en la carrera 56 No. 152-37 de la ciudad de Bogotá, con teléfono móvil 3125219763 y correo electrónico admonmazuren18@hotmail.com, dentro del término legalmente conferido para el efecto, procedo a dar contestación a la demanda presentada por los señores DANNY RÍOS TOLOSA, JENNY ROCÍO TORRES REYES, LUZ ADRIANA RODRÍGUEZ, DIANA ROCÍO ÁLVAREZ OSPINA, DIEGO MAURICIO SOLANO, DANIELA CAMACHO LÓPEZ, ANA MARÍA SÁENZ y ÁNGELA MARÍA CORREA, radicada con el número indicado en la referencia, a lo cual procedo de la siguiente manera:

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de las pretensiones formuladas, por cuanto las mismas carecen de asidero jurídico y no se ajustan a la realidad fáctica, como pasará a demostrarse en el presente escrito.

Despachadas desfavorablemente las pretensiones, como respetuosamente se solicita, de la manera más comedida solicito se disponga la condena a los demandantes en costas y agencias en derecho.

A LOS HECHOS

Se indican en la demanda como “*Antecedentes*”, los hechos de la misma, respecto de los cuales paso a pronunciarme de la siguiente manera:

En cuanto al hecho o antecedente 1.1. No puedo aseverar si es cierto o no lo es, toda vez que no se afirma con precisión cuales de los demandantes son propietarios y cuales son meros residentes. Me atengo a lo que se demuestre dentro del proceso,

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

*“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”
Salmo 106*

En cuanto al hecho o antecedente 1.2. Es cierto.

En cuanto al hecho o antecedente 1.3. Es cierto que en el orden del día dentro del punto 11 ‘proposiciones y varios se señaló “Mallas en balcones”, orden del día que fue aprobado en su integridad por la Asamblea General de Copropietarios de la Agrupación de Vivienda Mazuren Manzana 18 P.H.

En cuanto al hecho o antecedente 1.4. No es un hecho es una apreciación de los demandantes.

En cuanto al hecho o antecedente 1.5. No es un hecho ni el antecedente es cierto como se describe. Es una opinión particular que se expresa por los demandantes, toda vez que no es verdad que la Asamblea de Copropietarios hubiera llegado a una conclusión respecto de que la instalación de mallas de seguridad, las cuales, por cierto, no describe técnicamente, tampoco es cierto que se haya determinado por la Asamblea de Copropietarios que las aludidas mallas no contravienen el reglamento ni alteran la fachada, ni mucho menos se dio permiso alguno para su instalación.

Como se expuso es una opinión de los demandantes que pretende dar una idea equivoca de la decisión adoptada por la Asamblea General de Copropietarios.

En cuanto al hecho o antecedente 1.6. Es cierto en cuanto a que en el punto referido del orden del día la Asamblea de Copropietarios discutió sobre el encerramiento de balcones y medidas de seguridad, pero no es cierto que se haya impuesto una limitante al Consejo de Administración en el sentido de que su determinación sobre los elementos de protección se limitara exclusivamente a “mallas”. Por tanto, el antecedente no es cierto como se describe y solo consigna una opinión particular de los demandantes.

En cuanto al hecho o antecedente 1.7. No es un hecho ni el antecedente es cierto como se describe. Es una opinión particular que se expresa por los demandantes. Lo que si es cierto es que se delegó en el Consejo de Administración la reglamentación y autorización de los elementos de seguridad en los balcones de la copropiedad, sin limitar en ningún caso a que el elemento de seguridad fuera únicamente las mallas.

En cuanto al hecho o antecedente 1.8. No es cierta la afirmación que contiene este numeral. Se trata de una opinión que se expresa en la demanda con la cual se trata de confundir al Juzgador para obtener un pronunciamiento favorable a las pretensiones.

En cuanto al hecho o antecedente 1.9. No es cierta la afirmación que contiene este numeral. Se trata de una opinión que se expresa en la demanda con la cual se trata de confundir al Juzgador para obtener un pronunciamiento favorable a las pretensiones.

En cuanto al hecho o antecedente 1.10. No es un hecho, es una manifestación de los demandantes, sobre lo que en su parecer decidió la Asamblea de Copropietarios, pues las condiciones generales que señala la demanda son aquellas que fueron informadas por el Consejo de Administración como condiciones señaladas por Planeación Distrital, respecto de los encerramientos permitidos en áreas comunes tales como los balcones, recomendaciones acogidas por el Consejo de Administración e informadas a la Asamblea General de Copropietarios de la Agrupación de Vivienda Mazuren 18 P.H. celebrada el 26 de febrero de 2022, que las aceptó.

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

Tampoco es cierto las condiciones antes aludidas sean requisitos que se prediquen exclusivamente a los encerramientos con mallas, como se pretende hacer creer.

Lo que la demanda señalas como hechos 1.10.1, 1.10.2, 1.10.3, 1.10.4, 1.10.5, 1.10.6, 1.10.7, no son hechos, lo que allí se consigna es transcripción parcial de la comunicación emanada de Planeación Distrital, que como se dijo fue acogida por la Asamblea General de Copropietarios, y a la que no puede dársele la connotación que pretende la demanda.

En cuanto al hecho o antecedente 1.11. No es un hecho, es una opinión de los demandantes, toda vez que en ningún momento se tomó por la Asamblea de Copropietarios, antes señalada, la decisión de que los elementos de protección a instalar en los balcones fueran exclusivamente mallas de seguridad, las cuales, por lo demás, ni en la Asamblea, ni dentro de este proceso, se han descrito ni se han indicado sus características de seguridad.

En cuanto al hecho o antecedente 1.12. No es un hecho, es una opinión de los demandantes, que la discusión se haya generado, precisamente, en la conducta irregular de algunos copropietarios que sin autorización legal hicieron cerramientos de zonas comunes de uso exclusivo con supuestas mallas de seguridad, no implica que la instalación de elementos de seguridad únicamente fuera procedente a través de las pluricitadas mallas, cuya connotación de ser “de seguridad” no está demostrada, manifestación ésta que jamás hizo la Asamblea de Copropietarios como pretende hacerse creer por los demandantes.

En cuanto al hecho o antecedente 1.13. Es cierto en cuanto a que algunas personas fueron citadas por la Administración de la copropiedad, dada la irregular conducta desarrollada al realizar, sin autorización legal, cerramientos de zonas comunes de uso exclusivo con elementos no autorizados previamente, con vulneración de la ley y los reglamentos de propiedad horizontal y de convivencia.

En cuanto al hecho o antecedente 1.14. Es cierto.

En cuanto al hecho o antecedente 1.15. No es cierto como se narra, así mismo se falta a la verdad cuando se afirma que se dieron permisos para la instalación de supuestas mallas de seguridad, dado que la Copropiedad en ningún momento expidió los supuestos permisos.

En cuanto al hecho o antecedente 1.16. No es cierto, como se narra, que los demandantes hayan supuesto que la reglamentación se expediría acorde con su voluntad no es un hecho es solo una pareciación

Lo que sí es cierto es que se allega imagen que contiene la reglamentación expedida para adecuar las medidas de seguridad que el Consejo de Administración estimó pertinentes.

En cuanto al hecho o antecedente 1.17. Es cierto.

En cuanto al hecho o antecedente 1.18. No es un hecho, son solo suposiciones que se consignan en la demanda, sin ningún sustento probatorio.

**“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”**
Salmo 106

En cuanto al hecho o antecedente 1.19. No es cierto. La decisión a que alude el hecho 1.16 de la demanda se ajusta plenamente a la ley, al reglamento de propiedad horizontal, al manual de convivencia y a la decisión adoptada en la Asamblea General de Copropietarios de la Agrupación de Vivienda Mazuren Manzana 18 P:H., realizada el día 26 de febrero de 2022.

En cuanto al hecho o antecedente 1.20. No es un hecho, es una afirmación de la demanda, sin ningún soporte probatorio, además de lo cual debe indicarse que la delegación al Consejo de Administración fue hecha por la Asamblea de Copropietarios, no solo por “*algunos propietarios*” que supuestamente hicieron estudios sobre las “*mallas de seguridad*”, estudios que por lo demás no se arriman a este proceso.

En cuanto al hecho o antecedente 1.21. No es un hecho, es una simple apreciación personal que se consigna en la demanda.

En cuanto al hecho o antecedente 1.22. No es un hecho, es una opinión de los demandantes. Lo que si es cierto, como se desprende de los elementos probatorios aportados con la demanda, es que el Consejo de Administración ajustó su comportamiento a las disposiciones legales y a la voluntad de la Asamblea de Copropietarios en desarrollo de la delegación que le hiciera esta.

En cuanto al hecho o antecedente 1.23. No es un hecho, es una opinión de los demandantes que pretende descalificar una actuación legítima al calificarla de abusiva y desconocedora de la voluntad de los copropietarios, aseveraciones hecha sin fundamento fáctico ni jurídico que permita soportarla.

En cuanto al hecho o antecedente 1.24. No es cierto como se narra, si los demandantes no conocen los fundamentos técnicos de la decisión que demanda, esto ocurre por cuanto no han dado lectura al acto demandado ni a la respuesta que en su momento se diera a los objetantes de la reglamentación de los elementos de protección en los balcones del conjunto residencial ahora demandado, en que claramente se indica que tales elementos son aquellos de que trata las Normas Colombianas de Diseño y Construcción Sismo Resistente NSR-98 Título K, adoptadas por la Asociación Colombiana de Ingeniería Sísmica, cuyo desconocimiento por los demandantes no puede servir de excusa para su incumplimiento.

En cuanto al hecho o antecedente 1.25. No es un hecho.

Las afirmaciones contenidas en los numerales 1.25, 1.25.1 y 1.25.2, son enunciaciones sin sustento técnico, que solo revelan el desconocimiento de los demandantes sobre que la ***NORMAS COLOMBIANAS DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR-98 y NSR10,*** son los documentos vigentes que dictan los criterios y requisitos mínimos para el diseño y la construcción de edificaciones en todo el territorio nacional, dichas normas se basan en la Ley 400 de 1997, cuya vigencia comenzó a partir del año 1998 y cuya aplicación es obligatoria en todo el territorio nacional.

En cuanto al hecho o antecedente 1.26. No es un hecho. Son afirmaciones desobligantes e irrespetuosas y en las misma se hace una seria imputación sobre indebida protección al interés particular de uno de los miembros del Consejo, afirmación que deberá ser probada, ya que en caso contrario se está incurriendo en conducta al parecer punible.

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

En cuanto al hecho o antecedente 1.27. No es un hecho. Las afirmaciones sobre la utilización de su cargo por los miembros del Consejo de Administración de su cargo en beneficio propio o de un tercero, son malintencionadas, y deberán ser probadas fuera de toda duda. Aunque sobra decirlo, es claro que ni los demandantes ni su apoderado aportan prueba alguna que permita demostrar la veracidad de sus asertos, por los cuales habrán de responder ante las autoridades.

En cuanto al hecho o antecedente 1.28. No es cierto como se describe en la demanda. Son afirmaciones no solo mentirosas sino también malintencionadas del apoderado de los demandantes, sin ningún sustento probatorio, el hecho de que con anterioridad a la expedición del acto demandado se haya citado por la administración a las señoras Ángela Correa y Luz Adriana Rodríguez, por supuestas violaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal y al Manual de Convivencia no pueden interpretarse como una persecución como mala intención se afirma en la demanda, ya que dentro de las obligaciones del Administrador de la Copropiedad están, entre otras, “...*Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos...*” (artículo 51 No. 7 Ley 675 de 2001), es decir que los requerimientos a que alude la demanda se hicieron en desarrollo normal de las competencias y obligaciones legales del señor Administrador.

En cuanto al hecho o antecedente 1.29. No es un hecho, es una afirmación sin sustento probatorio que permita establecer la veracidad de la misma.

En cuanto al hecho o antecedente 1.30. Es cierto en cuanto a que es probable que, como ocurre en muchas otras copropiedades, dentro de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH**, residan personas que son sujetos de la especial protección de la sociedad y del estado, cuyos intereses a voces de la Carta prevalecen sobre los de los demás. Sin embargo, este razonamiento nada tiene que ver con el objeto de la litis.

En cuanto al hecho o antecedente 1.31. No es un hecho, son elucubraciones que se hacen en la demanda a través de las cuales, sin sustento en la realidad, se pretende hacer parecer que mediante el acto demandado se afectan la protección integral que merecen los menores, se vulneran sus derechos a la protección de todos sus derechos humanos, contrariando así las previsiones de los artículos 7 y 8 de la Ley 1098 de 2006.

Las afirmaciones contenidas en este numeral son solo disquisiciones que pretenden hacer aparecer el escrito como en procura de un interés general, efecto para el cual el mecanismo de demanda utilizado en el presente asunto no es el procedente, pues es claro que la demanda de los señores DANNY RÍOS TOLOSA, JENNY ROCÍO TORRES REYES, LUZ ADRIANA RODRÍGUEZ, DIANA ROCÍO ÁLVAREZ OSPINA, DIEGO MAURICIO SOLANO, DANIELA CAMACHO LÓPEZ, ANA MARÍA SÁENZ y ÁNGELA MARÍA CORREA, son todos ellos mayores de edad y que, en tal condición confirieron los correspondientes poderes para la defensa de sus intereses particulares, lo que deslegitima los argumentos expuestos en la que hacen referencia la protección de los derechos de los menores, que por cierto no es punto de Litis en este proceso.

Necesario, también, resulta precisar que los poderdantes no confieren el mandato en nombre y representación de menores y/o personas que merezcan la especial protección de la sociedad y del estado,

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorenzr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

En cuanto al hecho o antecedente 1.32.- No es un hecho, es una afirmación que no tiene relación con el presente asunto, en el cual se discute la legalidad del acto proferido por el Consejo de Administración de la Agrupación de Vivienda Urbanización Mazuren Manzana 18, mediante la cual se expidió la reglamentación sobre instalación de elementos de protección en los balcones de dicha copropiedad.

En efecto, si lo que los demandantes pretenden es la protección de derechos colectivos, este caso supuestamente los de los menores, la vía judicial para tal efecto no es la del proceso verbal reglado por el Código General del Proceso.

En cuanto al hecho o antecedente 1.33.- No es un hecho, es solo una afirmación de la demanda que acude a la figura del cargo por violación de la totalidad de la Ley 1774 de 2016, con evidente falta de técnica jurídica, ya que la violación que la doctrina ha dado en llamar “*en bloque*”, no es admisible pues dada la variedad de disposiciones contenidas en la ley 1774 de 2016 “POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICAN EL CÓDIGO CIVIL, LA LEY 84 DE 1989, EL CÓDIGO PENAL, EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO PENAL Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES.”

En tales condiciones, resulta imposible para el demandado ejercer el fundamental derecho de defensa dado que nunca podrá tener certeza de cuál es el cargo que se formula en su contra y cuales los fundamentos de la acusación.

En cuanto al hecho o antecedente 1.34.- No es un hecho, es solo una afirmación de la demanda según la cual el acto demandado pone en peligro la integridad de los animales que se encuentran al interior de cada unidad residencial, sin explicar la razón de tal afirmación, que por lo mismo resulta mendaz.

En cuanto al hecho o antecedente 1.35.- No es un hecho, es solo una afirmación de la demanda, confusa por lo demás, en que de manera irresponsable se asevera que los miembros del Consejo de Administración desconocen los riesgos que afectan a niños y mascotas, sin precisar cuáles son los riesgos a que se hace alusión, ni mucho menos se explica con la precisión necesaria en que consiste el supuesto desconocimiento.

En cuanto al hecho o antecedente 1.36.- No es un hecho, es solo una afirmación de la demanda que señala que el Consejo de Administración, a través de la decisión que se demanda en el presente asunto, violenta “... *las normas de la Propiedad Horizontal y especialmente a lo reglado y adoptado por el Máximo órgano de dirección de la Copropiedad.*”

Se advierte, una vez más, que los cargos son etéreos, que no se concreta en que consiste la supuesta vulneración del ordenamiento legal o de la normatividad interna ni cuales las normas supuestamente desconocidas con la actuación acusada

En cuanto al hecho o antecedente 1.37. No es un hecho, es en realidad la concreción de cargos contra el acto acusado, al señalar que, en su concepto, este es nulo por cuanto, “... *va en contravía de las normas de mayor jerarquía, del manual de convivencia de la agrupación y especialmente contradice la Decisión (sic) Adoptada (sic) mediante Asamblea General de Copropietarios...*”

Faltan los demandantes a la carga procesal que les compete de formular el cargo en debida forma y señalar con precisión cuales son las normas de superior jerarquía quebrantadas y las supuestas violaciones de las mismas, por tanto, el hecho así relatado

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

no pasa de ser una simple manifestación de un convencimiento interno de los demandantes, sin ningún sustento en la realidad.

En cuanto al hecho o antecedente 1.37.1. No es un hecho, es un cargo acorde con el cual la decisión demandada vulnera los artículos 37 y 38 de la Ley 675 de 2001, lo cual no es cierto. Obsérvese que se formula el cargo pero no se desarrolla el mismo, esto es, que no se indica ni se demuestra en que consiste la violación de las normas invocadas, lo que revela la falta de argumentación jurídica y la falta de veracidad del cargo así enunciado.

En cuanto al hecho o antecedente 1.37.2. No es un hecho, es una irresponsable afirmación que hace el apoderado de los demandantes, ya que en ningún momento se demuestra que la decisión de la que se apartan los demandantes se expidió en procura de “...un beneficio propio...” de los miembros del Consejo de Administración.

Resulta inadmisibles que de manera insensata se formule un cargo de tal gravedad sin el menor reato de conciencia y sin prueba alguna en que pueda basarse la grosera acusación que hace responsables a los demandantes y a su apoderado por la vulneración del buen nombre de personas a las que se les hacen imputaciones deshonrosas.

En todo caso, corresponde a los demandantes y a su apoderado demostrar cómo es que los señores Consejeros que tomaron la decisión que se demanda, utilizaron su cargo para beneficio propio o el de un tercero.

En cuanto al hecho o antecedente 1.37.3. No es un hecho, es una opinión sesgada como todas las expuestas a lo largo del libelo demandatorio ya que no existe un solo elemento probatorio que permita establecer que a través del acto acusado se estén amenazando ni mucho menos violando derechos de los menores

En cuanto al hecho o antecedente 1.37.2. No es un hecho es una simple afirmación de los demandantes, pues en ninguna parte está demostrado que la decisión demandada viole las disposiciones que establecen la protección de los animales.

En cuanto al hecho o antecedente 1.38. No es un hecho. Es una de las tantas afirmaciones contenidas en el libelo, entendido este en el primer significado que le da el diccionario, puesto que contrariando la verdad se afirma de manera irresponsable que el Consejo de Administración de la Copropiedad demandada actuó a espaldas y contra la voluntad de los demandantes al expedir el acto demandado.

Sobre el particular es del caso señalar que los demandantes, contrario a lo que creen y pretenden presentar como realidad, no constituyen los únicos propietarios y/o residentes de la copropiedad, ni constituyen la mayoría de aquellos, esto es, que no pueden afirmar falsamente, como en efecto lo hacen, que a todos los asistentes a la Asamblea de Copropietarios realizada el 26 de febrero de 2022 se les hizo incurrir en error de hecho que vicia su consentimiento para delegar en el mencionado órgano de administración la facultad de reglamentar sobre la instalación de elementos de protección en los balcones de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH.**

El hecho alegado, esto es, que a todos los asistentes a la Asamblea de Copropietarios realizada el 26 de febrero de 2022 se les hizo incurrir en error de hecho que vicia su consentimiento, no solo no está demostrado sino que en caso de haber existido debió

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

haberse pedido la anulación de la decisión de la Asamblea a través del mecanismo judicial pertinente, esto es, demanda en procura de la anulación del acápite correspondiente de la mencionada Asamblea de Copropietarios, lo que no se hizo por los demandantes dentro de la oportunidad legal, pero quienes ahora vienen en el escrito de demanda dentro de este proceso a alegar un supuesto vicio de la voluntad, que ellos mismos saben que no existió pero que se utiliza como argumento para tratar de convencer al juzgador de la realidad de sus afirmaciones, que, infortunadamente, no pueden calificarse de serias ni de responsables.

EXCEPCIONES

INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCION

En el presente asunto, de manera reiterada, los señores DANNY RÍOS TOLOSA, JENNY ROCÍO TORRES REYES, LUZ ADRIANA RODRÍGUEZ, DIANA ROCÍO ÁLVAREZ OSPINA, DIEGO MAURICIO SOLANO, DANIELA CAMACHO LÓPEZ, ANA MARÍA SÁENZ y ÁNGELA MARÍA CORREA, todos ellos mayores de edad y que, en tal condición confirieron los correspondientes poderes para la defensa de sus intereses particulares, hacen hincapié en que la decisión demandada vulnera los derechos de los niños y de personas que como los adultos mayores y aquellas que ostentan alguna discapacidad, por lo cual estiman que debe anularse la REGLAMENTACION SOBRE LA INSTALACION DE ELEMENTOS DE PROTECCION EN LOS BALCONES DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZANA 18 PH.

En esas condiciones, es claro que no pretenden solo la protección de sus derechos, sino que formulan la demanda a nombre de los menores, de los discapacitados, de las personas adultos mayores, e incluso de quienes sin ostentar estas condiciones tienen el derecho a contar con una mascota en el seno de su hogar.

En tal caso, es evidente que lo que pretende los demandantes es la protección de intereses de carácter colectivo, para lo cual cuentan con las acciones populares que es el medio procesales para la protección de los derechos e intereses colectivos. Las acciones populares se ejercen para evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los derechos e intereses colectivos, o restituir las cosas a su estado anterior

A tal efecto, el artículo 144 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, establece:

“Cualquier persona puede demandar la protección de los derechos e intereses colectivos para lo cual podrá pedir que se adopten las medidas necesarias con el fin de evitar el daño contingente, hacer cesar el peligro, la amenaza, la vulneración o agravio sobre los mismos, o restituir las cosas a su estado anterior cuando fuere posible.

Cuando la vulneración de los derechos e intereses colectivos provenga de la actividad de una entidad pública, podrá demandarse su protección, inclusive cuando la conducta vulnerante sea un acto administrativo o un contrato, sin que en uno u otro evento, pueda el juez anular el acto o el contrato, sin perjuicio de que pueda adoptar las medidas que sean necesarias para hacer cesar la amenaza o vulneración de los derechos colectivos.

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

Antes de presentar la demanda para la protección de los derechos e intereses colectivos, el demandante debe solicitar a la autoridad o al particular en ejercicio de funciones administrativas que adopte las medidas necesarias de protección del derecho o interés colectivo amenazado o violado. Si la autoridad no atiende dicha reclamación dentro de los quince (15) días siguientes a la presentación de la solicitud o se niega a ello, podrá acudir ante el juez. Excepcionalmente, se podrá prescindir de este requisito, cuando exista inminente peligro de ocurrir un perjuicio irremediable en contra de los derechos e intereses colectivos, situación que deberá sustentarse en la demanda.

No es pues el proceso verbal de que tratan los artículos 368, siguientes y concordantes del Código General del Proceso, el pertinente para la protección de los derechos colectivos.

En las condiciones expuestas, comedidamente ruego se de prosperidad a esta excepción y se disponga la terminación del proceso, con la correspondiente condena en costas y agencias en derecho.

FALTA DE LEGITIMACIÓN POR AUSENCIA DE INTERÉS JURIDICO PARA DEMANDAR

Los ahora demandantes, aducen afectación de unos supuestos intereses en cuanto que en la REGLAMENTACION SOBRE LA INSTALACION DE ELEMENTOS DE PROTECCION EN LOS BALCONES DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZANA 18 PH se dispuso que quienes contrariando la ley y de manera arbitraria y abusando de un supuesto derecho hicieron encerramientos de zonas de comunes de uso exclusivo sin obtener la autorización para hacerlo en legal forma, deben ajustar su comportamiento al reglamento expedido.

Frente a esta situación, siendo claro que al no contar con autorización debidamente otorgada para realizar trabajos y cerramientos en las zonas comunes de uso exclusivo, tales actividades devienen ilegales, y es un hecho cierto de aquellos que no requieren prueba que lo ilegal no genera derecho alguno, por lo cual es claro que la decisión adoptada por el Consejo de Administración, que es objeto de la demanda de que trata el presente proceso, no afecta ningún derecho legalmente adquirido, lo que permite predicar que los demandante4s carecen de interés jurídico para demandar.

Así mismo, es del caso precisar que los poderdantes no confieren el mandato en nombre y representación de menores y/o personas que merezcan la especial protección de la sociedad y del estado, esto es, que tampoco por este aspecto cuentan con interés legítimo para demandar.

A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Luego de transcribir el texto de los artículos 11 y 44 constitucionales; 2, 18, 23, 73 de la Ley 675 de 2001; 7 y 8 de la Ley 1098 de 2006; 1 y 3 de la Ley 1774 de 2016; algunas definiciones supuestamente tomadas de la RAE y, al parecer, un aparte de la sentencia T-155 de 2012, en lo que ocupa las páginas 6 a 10 de la demanda, la parte actora entra a hacer una serie de disquisiciones sobre la instalación de mallas en los balcones como

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

*“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”
Salmo 106*

medio de protección y seguridad, luego de lo cual pasa a referirse a la reglamentación demandada.

Al efecto, la demanda comienza por dar a entender que la **REGLAMENTACIÓN SOBRE LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE PROTECCIÓN EN LOS BALCONES DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH** fue expedida por quien para tal época fungía como presidente del Consejo de Administración de la mencionada copropiedad, desconociendo que en el texto mismo del acto acusado se indica con claridad meridiana que dicha decisión fue adoptada en reunión del Consejo de Administración del 30 de agosto de 2022, como consta en el Acta número 278 de esa fecha.

Es decir, que no se trata como pretende hacerlo aparecer la demanda, de un acto arbitrario y unipersonal del señor Presidente del Consejo de Administración, sino que, por el contrario, en realidad se trata de una decisión pensada y discutida con serenidad buscando proferir una reglamentación que fuera, como en efecto lo es, garante de los derechos de aquellos que pudieran tener algún riesgo por el uso y disfrute de los balcones así como de los dueños de mascotas y también de aquellas personas que no tienen menores, discapacitados, personas mayores bajo su responsabilidad o animales a su cargo.

En estas condiciones, el elemento a que alude la **REGLAMENTACIÓN SOBRE LA INSTALACIÓN DE ELEMENTOS DE PROTECCIÓN EN LOS BALCONES DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH**, esto es, los vidrios de seguridad de cuatro (4) milímetros de espesor, vidrio que debe ser “templado”, transparente, anclado a las paredes con dilatadores removibles, con una altura máxima de 1.50 metros desde el nivel del piso del balcón, distinguidos además con círculos de señalización de 5,5 centímetros de diámetro, los cuales acorde con los señalado en el acto acusado deberán ser *“...samblastiados (sic) de color gris en línea horizontal 25 centímetros abajo del borde superior del vidrio...”*

El término “sandblast” o “sandblasting” hace referencia a una técnica consistente en la limpieza o remoción de materiales de una superficie por la acción de un material abrasivo granulado que es expulsado por una máquina de aire comprimido a través de una boquilla, lo que produce el efecto de marcas sobre el vidrio permitiendo así una mayor visibilidad del elemento vítreo, lo que redundaría en una mayor seguridad para los usuarios de tales elementos.

No hay que perder de vista que el propósito de las normas que regulan la construcción sísmo resistente es **definir parámetros y especificaciones arquitectónicas y constructivas tendientes a la seguridad y a la preservación de la vida de los ocupantes y usuarios de las distintas edificaciones** cubiertas por los reglamentos correspondientesⁱ

Ahora bien, en el **REGLAMENTO COLOMBIANO DE CONSTRUCCIÓN SISMO RESISTENTE NSR 10 CAPÍTULO K.4 REQUISITOS ESPECIALES PARA VIDRIOS PRODUCTOS DE VIDRIO Y SISTEMAS VIDRIADOS**, el llamado “*vidrio templado*” está definido en de la siguiente manera

“Vidrio Templado (fully tempered glass). Vidrio plano que ha sido tratado térmicamente hasta obtener una comprensión alta en la superficie o el borde y que cumple los requisitos de la especificación ASTM C1048-04. Cuando se

**Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia**

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

rompe en cualquier punto, la pieza entera se fragmenta en pequeños pedazos que tienen bordes relativamente romos en comparación con los bordes de las piezas rotas de vidrio recocido”

Ahora bien, el cristal templado transparente es un vidrio reforzado por tratamiento térmico, que es más grueso que el cristal templado ordinario, el cual cuenta con una resistencia a la flexión y al impacto de 3 a 5 veces mayor que la de los cristales recocidos del mismo grosor, cuya resistencia al choque térmico permite predicar que es aproximadamente tres veces más resistente a los cambios rápidos de temperatura que el cristal recocido y que brinda, en materia de seguridad, satisface las normas de la prueba contra el impacto y una de sus características es que el cristal templado se rompe en pequeños pedacitos con el impacto, evitando así lesiones graves, a diferencia del cristal recocido, que puede romperse en pedazos grandes que tienen filos cortantes. Así mismo, tiene la característica de que las formas pueden darse a la medida de manera tal que se adaptan a cualquier tamaño, debiendo precisarse que, este tipo de vidrios, no se puede cortar después de ser fabricado.

■
Por otro lado, de acuerdo con la información encontrada en la página web <https://www.comprarvidriosonline.com/vidrio-de-seguridad-templado/158-vidrio-de-seguridad-templado-incoloro-4mm.html>,

*“El **vidrio templado** es un tipo de vidrio obtenido a partir de la aplicación de calor, lo que incrementa la resistencia natural del vidrio simple, mateado o laminado, y da como resultado el templado.*

*Se trata de un tipo de **vidrio de seguridad**, procesado a través de tratamientos térmicos o químicos, para incrementar su resistencia. ¿Cómo? Poniendo las superficies exteriores del vidrio en compresión y las superficies internas del mismo en tracción, lo que hace que el vidrio templado, en caso de ruptura, lo haga en miles de trozos milimétricos y no en grandes fragmentos dentados, reduciendo las posibilidades de causar lesiones. Es precisamente el tamaño de estos fragmentos lo que mide la calidad de este tipo de vidrio.*

*La resistencia del **vidrio templado** es, aproximadamente, cinco veces superior a la de un vidrio normal debido a que, para su fabricación, se calienta gradualmente a una temperatura de reblandecimiento de entre 575 y 635 ° CP. Además, su resistencia a la flexión del vidrio recocido al templarlo es de cuatro o cinco veces mayor a la de un vidrio normal.*

Todas las manufacturas, ya sean cortes de dimensiones, canteados o taladros, deberán ser realizados previamente al templado. De realizarse posteriormente, se provocaría la rotura del vidrio. El resultado es un vidrio de seguridad de alta resistencia, que soporta a la perfección cualquier tipo de golpe y es de muy difícil rotura.

*El vidrio templado se utiliza para **puertas correderas, puertas de paso, pistas de pádel, ventanillas de coche, mamparas de baño, barandillas, cortinas de cristal** y en una amplia gama de sitios gracias a su dureza y resistencia.”*

Como puede advertirse de lo antes señalado, es claro que la decisión del Consejo de Administración, cuya validez discuten los demandantes sin ningún fundamento técnico, si obedece a un estudio serio y concienzudo que condujo a la determinación de disponer que se instalaran vidrios templados que dan comodidad y seguridad, que no afectan la

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

fachada ni en su estructura ni en su estética, como si ocurre con las mal llamadas redes o mallas de seguridad, elementos estos de los cuales brillan por su ausencia los fundamentos técnicos y jurídicos que permitan establecer, sin espacio a la duda, que son mejores elementos de protección de aquel que se señala en la decisión demandada.

El material de que trata el acto acusado, esto es, el vidrio templado, con dimensiones y grosor precisos, que además debe ser instalado por personas que cuenten con la experticia necesaria, asegura todas las condiciones exigidas por la Asamblea General de Copropietarios, toda vez que se trata de un elemento transparente, que no impide el paso de la luz ni la ventilación, que es removible y, especialmente, que no riñe con el diseño arquitectónico ni estructural de la edificación, tampoco perturba la tranquilidad o la salud de los demás propietarios y/o residentes,

Es decir, que este material liviano no compromete ni la seguridad ni la solidez de la edificación, ni mucho menos afecta la destinación y uso del bien común ni su distribución ni ninguna de sus otras características.

De otro lado, e igualmente importante, debe resaltarse que las características del elemento de cerramiento señalado por el Consejo de Administración en la actuación que se demanda permite amparar de mejor forma la seguridad de los menores, la de adultos mayores, la de personas en condición de discapacidad y, obviamente, también de las mascotas.

Ahora bien, de otro lado debe indicarse que se pretende confundir al Despacho, cuando sin reato alguno se afirma, sin soporte alguno y contrariando la expresa manifestación contenida en el Acta de la Asamblea General de Copropietarios de realizada el 26 de febrero del año en curso, que muchos de los propietarios y los demandantes “...se encontraban seguros que el elemento para el cual le estaban dando autorización al Consejo para realizar dicha reglamentación ellas las mallas...”, argumento con el que pretende justificar la calificación de arbitraria que asigna a la actuación demandada.

Sobre el particular es del caso transcribir el acápite correspondiente a la decisión que fuera adoptada por la Asamblea de Copropietarios, en la aludida Asamblea General del 26 de febrero de 2023 (cf. pág.ág. 29 a 32 del acta), se hicieron las siguientes consideraciones:

“Presidente: Señor Néstor le ruego haga la presentación para (que) entremos en discusión y votación de este, muchas gracias.

Néstor Arévalo, 4-501: Voy a hacer una muy breve presentación de la gestión que se realizó por parte del consejo de administración en atención a la labor que nos había sido encomendada por la asamblea en la última reunión.

En cuanto a la labor desarrollada, lo primero que hizo el consejo de administración junto con el administrador fue requerir a las autoridades que consideramos tenían algún grado de competencia para que nos fueran resueltas ese tipo de inquietudes y era hasta dónde se podía prohibir el uso de mall o protección en los balcones, que son de acuerdo con la ley de propiedad horizontal y con el reglamento de propiedad horizontal del conjunto Mazuren 18, son bienes comunes de uso exclusivo para los propietarios que tienes esos bienes.

**“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”**
Salmo 106

Entonces lo primero que preguntamos fue ¿qué tipo de regulaciones acerca de las modificaciones de bienes de (inaudible 4:14:26 existen? ¿Qué tipo de regulaciones frente a elementos de seguridad como rejas, mallas, vidrios, cortavientos existe? Y si existe alguna forma o alguna regulación o alguna disposición que establezca un trato específico para personas en condición de discapacidad, mascotas, menores de edad o adultos mayores.

En consecuencia de haber analizado ese primer escenario de lo que queríamos preguntar, le preguntamos al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la dirección Espacio Urbano y Territorio y la dirección de Política y Regulación, al Instituto Distrital de Protección de Bienestar Animal, al Ministerio del Interior, la dirección de Derechos Humanos por el tema de adultos mayores y personas en condición de discapacidad, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, la dirección de Protección, a la Secretaría Distrital de Integración Social, al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la dirección de asuntos ambientales sectorial y urbana, a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, quienes nos contestaron que es una entidad privada y que no resuelve este tipo de consultas, a la Personería de Bogotá a través de la delegatura para la familia y sujetos de especial protección constitucional, quienes remitieron la consulta a una entidad distrital y la secretaria de Planeación Distrital, que hasta el momento de la elaboración de este informe no había dado respuesta, pero nos llegó otra que realizó una peticionaria, la señora concejala del distrito, precisamente la misma entidad que nos absuelve de las dudas.

Las respuestas relevante encontramos de las que nosotros hicimos a través del señor administrador, nos contestó la Secretaría de Integración Social dice, que las necesidad de las personas en condiciones de discapacidad, de los menores de edad y de los adultos mayores están regulados en una norma técnica y que conforme con esa norma técnica se debe atender ese tipo de disposiciones, nos da algunas pautas en cuanto a las personas con discapacidad en cuanto a movilidad reducida, tener unos acceso y unos cierres a ciertas alturas, pero frente a las personas en condiciones de discapacidad lo que es relevante en este momento que la asamblea conozca, es que son personas con una discapacidad cognitiva y tienen antecedentes de escapismo, es mejor que no los dejen salir ahí, entonces frente a esa regulación lo primero que hay que decir es que personas en condición de discapacidad pue no habría lugar a disposición de seguridad porque la idea es que no salgan ahí su tienen antecedentes de escapismo.

La defensoría del espacio público fue quien remitió la consulta a la Personería de Bogotá, nos dice que en cuanto a la regulación de los accesos y seguridad para las personas en condición de discapacidad ya existe un marco normativo, al Ley (inaudible 4:17:07) de 1997, la Ley 287 del 2009, Decreto 1558 del 2005, pero si nos reitera que el deber de solidaridad que le concurre a todos los habitantes del territorio colombiano implica que se deben implementar espacios participativos para acceso a bienes comunes para personas en condición de discapacidad, es decir, que si bien es cierto que no hay una discusión específica, existe una restricción en el sentido que no se puede evitar que se acceda a este tipo de bienes salvo lo que nos decía la Secretaria de Integración Social que en esos casos mejor no los dejen salir.

El Instituto Nacional de Protección Animal respecto a las mascotas nos dice: el código de policía que fue reformado recientemente, en ese artículo dice ‘no se

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

puede prohibir el tránsito y permanencia de mascotas en zonas comunes' y ustedes saben que además esta norma es una subordinación expresa frente a las normas reglamentarias en los conjuntos residenciales y a los manuales de convivencia, es decir, no se puede establecer disposiciones que tiendan a disminuir esta facultad o este derecho o esa posibilidad que tienen las mascotas, como no se puede prohibir o disminuir el uso de ese tipo de bienes para las mascotas no se puede prohibir la entrada, pero si eso implica un riesgo para la seguridad, ahí viene otra conclusión que saca el Instituto de Protección de Bienestar Animal es que no puede hacer ni limitaciones directas, por ejemplo esa, si usted tiene un gato o un perro o un aniña (sic) que se considere como mascota de acuerdo con la legislación vigente y se pone en riesgo pues no se puede prohibir que usen estos balcones, pero tampoco de manera indirecta, es decir, que la tenencia de estos animales al no poder usarlos implicaría una restricción para esta situación que está expuesta en el Código Nacional de Policía, se deben plantear elementos de protección cuando no afectan o contravengan el tema de volumetría ni altimetría de los bienes, entonces ahí hay otra pauta.

Y por último, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, nos dice: la modificación de las fachadas tiene unas connotaciones específicas, tiene que ser una transformación y cambio visibles a las estructuras de las fachadas, al diseño, color o características esenciales y aparte de eso, hay una regulación para la instalación de estructuras livianas, entonces el tema no es ajeno, no está prohibido, no está excluido y siempre y cuando no implique una modificación, es decir, que no signifique que se tenga que solicitar un permiso de la Procuraduría (sic) urbana o se tenga que hacer un trámite administrativo antes las autoridades con competencia urbanística, pues tampoco habría lugar a establecer esa restricción, estaría la copropiedad llamada a eso, a esto se una respuesta que dio una señora concejala y que nos allega uno de los apartamentos de la copropiedad en donde nos dice que la Secretaría Distrital de Planeación, que es la encargada de esas cosas importante, para resumirles es que la protección o las mallas de protección para gatos o ventanas, en este caso, siempre y cuando sean elementos importantes, visibles, elaborados en materiales livianos, de instalación removible y que no varíe el diseño arquitectónico, no requiere licencia en cuanto no altera el diseño arquitectónico ni estructural de la edificación, uno. Y tampoco esos elementos se consideran como reparación locativa y por lo tanto no requieren ese tipo de permiso. ¿Cual es la situación acá? Frente a este tipo de consultas, lo que se ha considerado el consejo de administración lo siguiente: que se delegue en el consejo de administración, que se autorice y eventualmente se reglamente la instalación de elementos de seguridad en los balcones siempre y cuando se cumplan las condiciones que son las conclusiones que precisamente que nos emite cada una de estas autoridades

Que no se afecte la naturaleza ni la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo, su distribución interior, es decir que no se le vayan a poner muros dentro de estos balcones ni nada de estas cosas; ni sus características funcionales, no está permitido el cerramiento completamente de estos temas como manera que se estuviera ampliando de alguna forma el área del apartamento para alguna utilización distinta a la de su uso común y exclusivo formales y volumétricas, que no se comprometa la seguridad y la solidez de la edificación; no se perturbe o afecte la tranquilidad la salud de los demás

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

**“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”**
Salmo 106

residentes propietarios en especial de las heces y demás circunstancias que pudieran generar algún tipo de perturbación a la salud de los demás propietarios; se elaboren en materiales livianos y su instalación sea removible, invisible y no se varíe el diseño arquitectónico o estructural de la edificación, eso implica armonía de colores , que se haga por parte de profesionales que sepan de la instalación de ese tipo de elementos; se determina la proporcionalidad del mecanismo de seguridad con el objeto de aseguramiento, es decir, no todas las mascotas requieren del mismo tipo de malla, de la misma altimetría y de las mismas características y la necesidad, por eso se le dice que es el consejo el que resuelva cada una de las solicitudes de autorización; y se contempla un periodo de revisión y ajuste a los mecanismos instalados en la actualidad a efectos que se ajusten a los parámetros que se han expuesto acá.

Eso sería la propuesta que quedaría en consideración del presidente de la asamblea.

*Presidente; Muchísimas gracias don Néstor, sin duda señor Arévalo el suyo y el del consejo de administración u n aporte muy importante. Entonces tomando en consideración la propuesta presentada, abrimos u n espacio de 2 minutos para que podamos votar sobre la misma, la pregunta sería la siguiente **¿La asamblea aprueba delegar en el consejo de administración la reglamentación y autorización de los elementos de seguridad en los balcones de la copropiedad?***

...

Resultados de la votación: Aprobación de la delegación en el consejo de administración la reglamentación y autorización de los elementos de seguridad en los balcones.

...

Sí 68.978%

No 18.589%

No han votado 12.433%

Presidente: Ha sido aprobada la autorización para que sea el consejo de administración, obviamente que tiene que entenderse dentro de la ley, regule y haga las aprobaciones que sean pertinentes para garantizar la seguridad en los balcones, no puede el consejo de administración, eso lo entendemos todos, apartarse de las disposiciones legales.

Es de anotar que el acta que aquí se transcribe de manera parcial n fue demandada, por lo que su contenido y decisiones en ella contenidos se mantienen incólumes, en la medida que las decisiones adoptadas se ajustan en un todo a la ley, circunstancia, se reitera, que no ha sido desvirtuada.

Por otro lado, es claro que, contrario a lo que se afirma en la demanda, no es cierto que la Asamblea General de Copropietarios, en concreto los demandantes hayan sido engañados o inducidos a error para viciar el consentimiento al haberles hecho creer que estaban delegando únicamente para efectos de reglamentar respecto de mallas, pues como se advierte sin mayor esfuerzo del texto del acta correspondiente desde un inicio se indicó que las averiguaciones se hicieron por los órganos de administración fueron respecto de **elementos de seguridad como rejas, mallas, vidrios, cortavientos, etc**, tanto así que, la pregunta formulada y la decisión finalmente adoptada sobre este punto

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

en particular, no indicó un solo elemento de seguridad sino que dejó abierta la posibilidad para establecer el medio de seguridad que estimara más conveniente y útil conforme a la ley.

Ahora bien, contrario a lo que señala la demanda el vidrio templado a que alude la reglamentación demandada si es un elemento liviano y removible, que se haya afirmado que existen distintos tipos de malla no implica per se que era el único elemento considerado, pues como ya se indicó se hizo referencia a **rejas, mallas, vidrios, cortavientos**, se habló de altimetría, y que se haga una revisión de los elementos ya instalados, por cierto sin autorización alguna, no otorga patente a quienes actúan arbitrariamente para pretender establecer un derecho adquirido.

De otro lado, aseverar, como se hace en la demanda, que el único medio de protección que puede instalarse es una malla supuestamente de seguridad, es una afirmación que carece de sustento probatorio y asegurar que los elementos de seguridad no brindan la protección que requieren los menores pues en su curiosidad pueden sobrepasar la barrera que generan los vidrios lo único que revela es que los demandantes pretenden trasladar su obligación legal de cuidar y proteger a los menores y demás personas a su cargo como una responsabilidad del Consejo de Administración lo que resulta inadmisibile.

Peor aún resulta la tesis, inaudita, de que instalando mallas se relevan de la obligación de atención y cuidado que deben brindar a los menores, a los adultos mayores o a personas con alguna discapacidad, máxime cuando no está demostrado que tales mallas brindan un cien por ciento de protección a tales personas y/o a las mascotas

Así mismo, debe anotarse que resulta mentirosa la afirmación de que en el evento que los vidrios de que trata la regulación demandada se rompan se convierten en “... *elementos cortopunzantes que puedan atentar con (sic) la vida no solo de los niños si no (sic) de los habitantes del apartamento...*”, transformándose entonces en un riesgo más y en un elemento que vulnera la tranquilidad de los propietarios

Para rebatir este peregrino argumento, baste solo con remitirse a la definición de vidrio templado arriba trascrita, que, como se indicó, fue tomada de una norma técnica, definición que no puede ser alegre e irresponsablemente desconocida por los demandantes

También falta a la verdad la demanda cuando asegura que los vidrios a que alude el acto demandado es inamovible, o que altera la estructura física de la zona en que se instala y que dificulta el ingreso del aire o la luz y, peor aún, que impide el uso y disfrute de los balcones.

Basta solo con examinar el acto demandado para ver que allí se indica con claridad meridiana en su artículo primero que los vidrios deben ser anclados a las paredes “... *con dilatadores removibles...*”, con lo cual es más que evidente la falsedad en que se incurre en la demanda al señalar que se trata de un elemento inamovible.

Así mismo, se indica en la decisión ahora demandada que el vidrio debe ser transparente, de donde puede afirmarse que se miente en la demanda cuando se asegura que dificulta

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

el ingreso de la luz y, en cuanto a su altura de máximo ciento cincuenta centímetros, con lo cual es evidente que en manera alguna puede afirmarse que no permite el ingreso del aire al balcón.

Siendo todas estas premisas falsas, la conclusión a que se llega en la demanda de que impide el uso y disfrute de los balcones, resulta igualmente alejada de la realidad.

No se ajusta a la verdad lo asegurado en cuanto a que con la expedición de la decisión ahora demandada se esté hostigando a los demandantes en el presente asunto, como quiera que el artículo tercero de aquella lo que señala es que para ajustar su conducta a las decisiones legalmente adoptadas las personas que arbitrariamente procedieron a hacer cerramiento de sus balcones con mallas aún a sabiendas que se trataba de una zona común y que requerían de autorización para intervenirlas, la cual nunca solicitaron, debían proceder a retirarlas, pues en caso contrario la copropiedad iniciaría las acciones legales pertinentes, no constituye amenaza alguna,

Que la copropiedad, en ejercicio de los derechos que la ley le confiere pueda iniciar acciones legales contra quienes violan los reglamentos a que deben someterse todos los residentes de aquella es simplemente informar con lealtad a los infractores que en caso de persistir en la violación de las normas y reglamentos, se acudirá al mecanismo legalmente establecido para la solución de la situación.

En otras palabras, el uso de las acciones establecidas en el ordenamiento legal colombiano no puede interpretarse como una amenaza, pretender que la copropiedad en procura de lograr el cumplimiento de la ley no puede acudir ante a las autoridades, que es lo que parece persiguen los demandantes, eso si resulta violatorio de los derechos que asisten a la copropiedad de acceso a la administración pública, a la administración de justicia, al debido proceso y al derecho a la defensa, lo que resulta absolutamente inadmisibles en un estado de derecho.

PRUEBAS

A las solicitadas por la parte actora, las cuales me informa mi cliente no le fueron remitidas:

DOCUMENTALES

A la señalada en el numeral 6.1.1.1. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho a los certificados de libertad y tradición arrimados con la demanda.

A la señalada en el numeral 6.1.1.2. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.13 Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho.

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

A la señalada en el numeral 6.1.1.4. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.5 Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho.

A la señalada en el numeral 6.1.1.6. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.7. Se trata de un documento privado, sin valor probatorio en el presente proceso, dado que es generado por una de las demandantes, con evidente interés en las resultas del proceso.

A la señalada en el numeral 6.1.1.8. Me opongo a que se tenga como prueba, en la medida que nada tiene que ver con el asunto materia de la Litis. En todo caso, me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.9. Se trata de un documento privado, sin valor probatorio en el presente proceso, dado que es generado por una de las demandantes, con evidente interés en las resultas del proceso.

A la señalada en el numeral 6.1.1.10. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.11. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.12. Me opongo a que se tenga como prueba, dado que la prueba pericial que resulta procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieren especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos, debe ser producida por persona experta en el asunto, lo que no ocurre en el presente caso, en el cual tal condición esto es, la de experto no está demostrada.

A la señalada en el numeral 6.1.1.13. Me opongo a que se tenga como prueba. Se trata de un documento privado, sin valor probatorio en el presente proceso, dado que es generado por una de las demandantes, con evidente interés en las resultas del proceso. En todo caso, me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.14 Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.15. Me opongo a que se tenga como prueba, en la medida que nada tiene que ver con el asunto materia de la Litis. En todo caso, me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.16. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

***“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”***
Salmo 106

A la señalada en el numeral 6.1.1.17. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.18. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.19.. Me opongo a que se tenga como prueba, dado que se trata de material fotográfico respecto del cual no hay certeza sobre el lugar en que se tomaron las imágenes, ni el método para obtenerlo ni la fecha en que se produjo el material aportado, esto es, que ningún mérito probatorio merece asignarse a este elemento allegado por los demandantes

A la señalada en el numeral 6.1.1.20. Me opongo a que se tenga como prueba, dado que se trata de material fotográfico respecto del cual no hay certeza sobre el lugar que se produjo, ni el método para obtenerlo ni la fecha se produjo el material aportado, en esto es, que ningún mérito probatorio merece asignarse a este elemento allegado por los demandantes

A la señalada en el numeral 6.1.1.21. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.22 Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.23. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.24. Me opongo a que se tenga como prueba un documento privado realizado por una de las demandantes, obviamente persona con interés en las resultas del proceso, el cual pretende usarse en contra de la entidad demandada. Además de lo anterior, no solo no está demostrado el sitio en que se grabó, la fecha de la grabación, sino que además no puede tomarse como prueba idónea como lo pretende la parte demandante.

De otra parte, no puede tomarse en consideración el elemento aportado como quiera que no se allega demostración de la condición de la señora Ángela Correa de perito o especialista en el tema de que trata el presente asunto.

A la señalada en el numeral 6.1.1.25 Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.26. Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

A la señalada en el numeral 6.1.1.27 Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

*“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”
Salmo 106*

A la señalada en el numeral 6.1.1.28 Me atengo al valor probatorio que le asigne el Despacho

AL INTEROGATORIO DE PARTE

Como quiera que el señor Administrador, quien es el representante legal de la copropiedad demandada no fue la persona que tomó la determinación demandada, que fue adoptada por otro de los órganos de administración de la persona jurídica, de donde es claro que resulta improcedente el interrogatorio de parte que pretende la parte actora se decrete y practique, por esto a pesar de lo previsto en el artículo 194 del C.G.P. en este caso concreto el señor Administrador, representante legal de la copropiedad, es solo el ejecutor de la REGLAMENTACION SOBRE LA INSTALACION DE ELEMENTOS DE PROTECCION EN LOS BALCONES DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZANA 18 PH., condición en la cual el pretendido interrogatorio resulta impertinente.

A LOS TESTIMONIOS DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Me opongo a que se decrete la prueba pedida por la parte actora, dado que en el presente asunto las personas citadas, dado que el debate se remite en el presente asunto a determinar si el contenido de la REGLAMENTACION SOBRE LA INSTALACION DE ELEMENTOS DE PROTECCION EN LOS BALCONES DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZANA 18 PH, está en contradicción con la decisión de la Asamblea de Copropietarios realizada el 26 de febrero de 2022, la cual se encuentra plasmada en el Acta de la Asamblea, esto es, que se trata de un asunto cuyo debate se remite a los documentos referidos, aportados por los demandantes, evento en el cual la prueba testimonial resulta impertinente.

PRUEBAS QUE SE ANEXAN POR LA PARTE DEMANDADA:

DOCUMENTAL

Copia del Acta de la Asamblea General de Copropietarios de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH.** celebrada el día 26 de febrero de 2022.

Copia de la **REGLAMENTACION SOBRE INSTALACION DE ELEMENTOS DE PROTECCION EN LOS BALCONES EN LA AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 PH.**

Poder4 para actuar otorgado por el señor representante legal de la AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 PH.

Certificado de representación legal de la AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 PH., en cabeza del señor José Bautista Pardo Bermúdez, expedida por Iqa Alcaldía Local de Suba el 23 de febrero de 2023

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia

CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

*“Dichosos los que guardan el derecho,
los que practican siempre la justicia”
Salmo 106*

ANEXOS

Lo anunciado.

NOTIFICACIONES

A los demandantes y a su apoderado en las direcciones que estas personas suministraron en la demanda para tal efecto.

A la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACIÓN MAZUREN MANZANA 18 PH.** y a su representante legal, señor **JOSE PARDO MNERMUDEZ**, en la carrera 56 No. 152-37 de la ciudad de Bogotá D.C. Oficina de Administración, en el correo electrónico admonmazuren18@hotmail.com y en el teléfono móvil 3125219763.

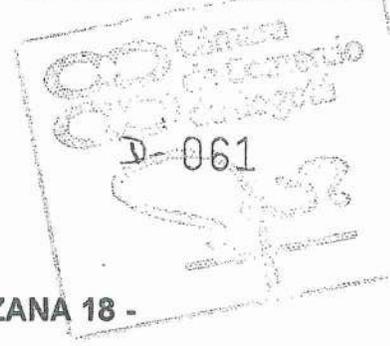
Al suscrito apoderado en su oficina de Abogado de la calle 12 B No. 8 A 34 interior 5 oficina 1205 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico caflorezr@gmail.com y en el teléfono móvil 3186439672.

Con toda consideración y respeto

CARLOS ALBERTO FLÓREZ ROJAS

C.C.19.395.487 DE Bogotá
T.P. 53.440 del C. S. de la J.

Calle 12 B No. 8 A 34 Interior 5 Oficina 1205
Teléfono 3186439672
caflorezr@gmail.com
Bogotá D.C. – Colombia



ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA VIRTUAL
AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 -
PROPIEDAD HORIZONTAL

Siendo las 9:00 am del 26 de febrero del 2022, damos inicio a la Asamblea General Ordinaria Virtual asamblea general ordinaria de la Agrupación De Vivienda Urbanización Mazuren Manzana 18 - Propiedad Horizontal, convocatoria que fue enviada previamente para desarrollar el siguiente orden del día:

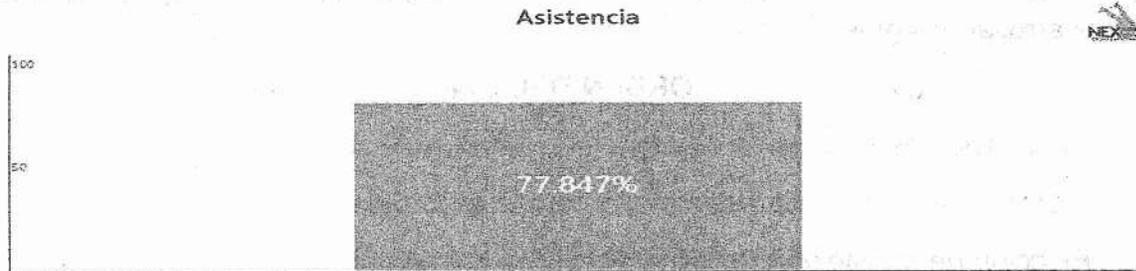
ORDEN DEL DÍA

1. Verificación de quórum
2. Elección de presidente y secretario para la asamblea
3. Elección de comité veedor para la revisión del acta
4. Presentación y aprobación del reglamento de la asamblea
5. Aprobación del orden del día
6. Presentación de informes:
 - a. De cartera y cobro jurídico Grupo empresarial Acrópolis
 - b. Revisoría fiscal
 - c. Administración
7. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre del 2021
8. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia del 2022
9. Autorización de cursos del fondo de inversión para la realización del tanque de agua de reserva
10. Elección de:
 - a. Consejo de administración
 - b. Comité de convivencia
 - c. Revisoría fiscal
11. Propositiones y varios:
 - Modificación manual de convivencia
 - Mallas en balcones

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. VERIFICACIÓN DE QUÓRUM

Revisora fiscal: Confirmando el quórum de asistencia en este momento es del 77.847 %, por lo que tenemos el quórum suficiente para iniciar la reunión. Anexo No. 1 (Lista de asistencia)



Unidades asistentes 141

2. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO PARA LA ASAMBLEA

Administrador: La invitación a todas las personas que quieran postularse para dirigir esta asamblea como presidente y como secretario.

Postulante a presidencia:

- Carlos Flórez, 2-103

Administrador: En vista de que no hay ningún representante postulado para el cargo de secretario, entonces le corresponde asumirlo a la administradora entrante, la señora Viviana Moreno Buitrago.

Resultados de la votación: Aprobación del presidente y secretaria de la asamblea.

APRUEBA AL SR CARLOS FLOREZ DEL 2-103 SEA EL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA Y A LA SRA VIVIANA MORENO BUITRAGO SEA LA SECRETARIA

SI



NO

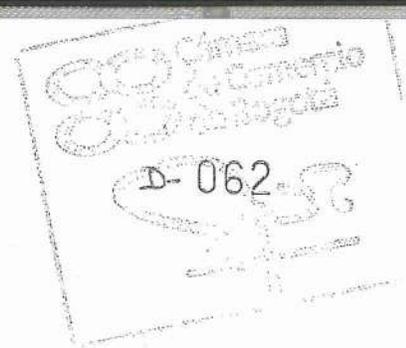


No han votado



- Sí: 79.663 %
- No: 3.314 %

- No han votado: 17,023 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.



3. ELECCIÓN DE COMITÉ VEEDOR PARA LA REVISIÓN DEL ACTA

Presidente: Voy a pedir que las personas que estimen que pueden prestar esa colaboración al conjunto, se postulen a efectos de poder designar esta comisión, ojalá de 3 personas; si se pueden más, pero mínimo 3 personas, gracias.

Postulantes:

- Camila Galeano, 6-403
- Ricardo Zúñiga, 6-102
- Néstor Arévalo, 4-501.

Presidente: Por unanimidad se aprueba a los señores Néstor Arevalo 4-501, Ricardo Zúñiga 6-102 y Camila Galeano 6-403 como comisión verificadora del Acta.

4. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

Presidente: Es un reglamento corto que fue enviado a todas las personas, pero que voy a reiterar para que quedemos claros en las reglas que van a gobernar esta asamblea:

1. Por derecho, es el presidente de la asamblea el director del debate y solamente él puede conceder el uso de la palabra. Aclaro que concedo el uso de la palabra, pero que el control del tiempo y si la persona sobrepasa, será el mecanismo de la empresa Nexos la que hará el corte de la intervención. El presidente de la asamblea no tiene condiciones técnicas en su computador para cortar o no permitir el uso de la palabra.
2. En caso de que el propietario no pueda asistir a la asamblea, podrá tener un representante para el ejercicio de sus derechos mediante poder escrito que se encuentra adjunto en la convocatoria, el cual debe ser diligenciado y enviado a la administración antes del 20 de febrero del 2022, para que la empresa de logística pueda organizar el registro de los representantes.
3. Los miembros del consejo de administración, el administrador, revisor fiscal y el personal de servicios generales, no podrán representar a ningún copropietario.
4. En el desarrollo de la asamblea, en cualquier momento se podrá llamar a lista para verificar el quórum.
5. La persona que haya obtenido el uso de la palabra debe indicar su nombre, número de torre y apartamento. Por favor, es muy importante cuando vayan a hacer la intervención, hacer esa identificación para efectos de no afectar la legalidad del acta.

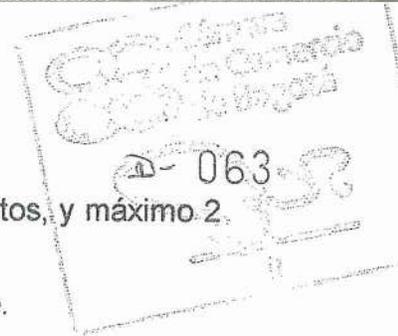
6. Cada expositor puede hacer uso de la palabra hasta por 3 minutos, y máximo 2 veces por cada tema discutido.
7. Sólo puede haber una persona con voz y voto por cada inmueble.
8. Todo participante debe dirigirse a la asamblea y no a una persona y/o personas específicas, y su exposición debe ser breve y clara evitando discusiones, así como evitando un lenguaje ofensivo y/o violento; vamos a tratarnos con mucho respeto.
9. Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido. Sólo el director del debate podrá hacerlo cuando el orador se esté saliendo del tema, se pase del tiempo establecido, o las circunstancias así lo ameriten.
10. Los temas sobre los cuales ya ha habido discusión y decisión no son susceptibles de ser retomados.
11. En proposiciones y varios se retomarán temas que sean acordes con la asamblea y que sean aceptados por la misma.
12. No se tratarán asuntos que tengan carácter individual de cada unidad privada que correspondan ya sea a la administración, al consejo de administración, a la revisoría fiscal o al comité de convivencia.
13. Cada representante debe realizar el registro de asistencia en la plataforma electrónica y puede retirarse al finalizar la asamblea. En ese evento debe solicitar el permiso a la presidencia porque de no contar con ese permiso, su asistencia no será válida, y por lo tanto, se expone a que sea aplicada la sanción correspondiente.

Resultados de la votación: Aprobación del reglamento de la asamblea

APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA



- Sí: 88,071 %
- No: 1,326 %
- No han votado: 10,603 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.



6. Cada expositor puede hacer uso de la palabra hasta por 3 minutos, y máximo 2 veces por cada tema discutido.
7. Sólo puede haber una persona con voz y voto por cada inmueble.
8. Todo participante debe dirigirse a la asamblea y no a una persona y/o personas específicas, y su exposición debe ser breve y clara evitando discusiones, así como evitando un lenguaje ofensivo y/o violento; vamos a tratarnos con mucho respeto.
9. Mientras alguien esté interviniendo no podrá ser interrumpido. Sólo el director del debate podrá hacerlo cuando el orador se esté saliendo del tema, se pase del tiempo establecido, o las circunstancias así lo ameriten.
10. Los temas sobre los cuales ya ha habido discusión y decisión no son susceptibles de ser retomados.
11. En proposiciones y varios se retomarán temas que sean acordes con la asamblea y que sean aceptados por la misma.
12. No se tratarán asuntos que tengan carácter individual de cada unidad privada que correspondan ya sea a la administración, al consejo de administración, a la revisoría fiscal o al comité de convivencia.
13. Cada representante debe realizar el registro de asistencia en la plataforma electrónica y puede retirarse al finalizar la asamblea. En ese evento debe solicitar el permiso a la presidencia porque de no contar con ese permiso, su asistencia no será válida, y por lo tanto, se expone a que sea aplicada la sanción correspondiente.

Resultados de la votación: Aprobación del reglamento de la asamblea



APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

SÍ



NO



No han votado



- Sí: 88.071 %
- No: 1.326 %
- No han votado: 10,603 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

5. APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Resultados de la votación: Aprobación orden del día.



APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

SI



NO



No han votado



- Sí: 81.257 %
- No: 0,676 %
- No han votado: 18,066 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

6. PRESENTACIÓN DE INFORMES

a. DE CARTERA Y COBRO JURÍDICO GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS

Grupo empresarial Acrópolis: En nuestra empresa tenemos a cargo dos casos actualmente: uno es el apartamento 4-201; el 2-503 que se encuentran procesos activos de cobro jurídico; y el último que tuvimos en recuperación que es el 3-103, que ya se encuentra recuperado por pago total.

Vamos a iniciar por el apartamento 4-201; es un proceso relativamente nuevo, se encuentra en el juzgado 84, jurisdicción municipal de Bogotá, con radicado 2021 – 124; precisamente acabaron de librar mandamiento de pago en este caso, y decretaron medidas cautelares. Pasamos al segundo caso, que es el apartamento 2-503; se encuentra radicado en el juzgado 10 civil de ejecución y bajo el radicado 2016, 485; este proceso es un poquito antiguo ¿en qué etapa está? Actualmente tiene una sentencia a favor de la copropiedad, lo que quiere decir que no existe prescripción de cuotas y que las cuotas están ordenadas para que sean canceladas a favor de la copropiedad. Tenemos un parqueadero embargado y secuestrado, en el cual estamos tramitando el avalúo catastral para posteriormente pedir fecha de remate. Dentro de este caso, el señor propietario, el señor José Rodríguez, presentó una propuesta de pago total que traemos a colación en este momento, para que sea debatida entre ustedes y si puede ser aprobada o no. Le doy la palabra al señor Fernando Pedradita que les va a exponer la propuesta que nos han traído.

Escritura
Comercio
Abogado
D-064

Fernando Piedrahita: El propietario del apartamento 2-503, hace una propuesta frente al pago de su obligación partiendo del hecho de que actualmente tiene una deuda de \$20.015.046. Como les decía la doctora María del Pilar, tenemos embargado únicamente el parqueadero, porque el apartamento está fuera del comercio, tiene una afectación de vivienda familiar y lógicamente no se puede embargar.

Así las cosas, el señor frente a esta deuda propone cancelarle a la copropiedad \$13.628.333, y los honorarios de \$3.371.661, para un total de \$17.000.000; esa es la propuesta que trae el señor, y con las aseveraciones y las reflexiones que ustedes tomen una decisión. Deben partir del hecho de que, como se les decía, hay un parqueadero embargado y secuestrado y que falta el avalúo y fecha de remate; ya tuvimos una experiencia en el mismo conjunto en la que llevamos a remate un parqueadero, se avalúa más o menos en \$20.000.000 y sale por el 70 %, al salir por el 70 %, se termina rematando en \$14.000.000 a \$15.000.000, y cuando la copropiedad recibe este valor debe asumir los honorarios porque, como es producto del remate, está dentro del contrato que los honorarios se cancelan de los títulos que se obtengan con conducto del remate judicial.

Así las cosas, está ésta propuesta para cancelar en total \$17.000.000, repartidos entre el pago de la obligación y honorarios en la proporción que ya les dije, y son ustedes los que deciden si en este momento o más adelante quieren someter a votación esa propuesta, o simplemente la niegan y seguimos adelante con el proceso.

Presidente: Yo considero importante que haya un pronunciamiento respecto de la propuesta, quisiera que para efectos de claridad, se hiciera nuevamente la lectura de esta y podamos en este momento someterla a una votación.

Fernando Pedradita: La propuesta concreta del copropietario del apartamento 2-503, el señor José Rodríguez, para cancelar completamente su obligación es la siguiente: propone cancelar a la copropiedad \$13.628.333 por todo concepto, hasta el mes de febrero del 2022 y además propone cancelar los honorarios de \$3.371.661 para un total de \$17.000.000, eso frente al valor total que se adeuda de \$20.015.046.

Presidente: Señor abogado, significa eso que lo que se está proponiendo es que se condonen los intereses de mora de esa deuda.

Fernando Pedradita: Sí, básicamente serían los intereses e inclusive, el capital está en \$14.400.000, y sería algo así como \$400.000 de capital.

Presidente: Gracias. Con el perdón de los señores asambleístas, yo sí considero que es una propuesta inviable. No podemos de un lado, empezar a perder capital y de otro, no podemos generar un antecedente que sería nefasto, y es que empecemos a condonar intereses porque por esa misma vía tendríamos que perdonarle los intereses a todos los deudores, porque cualquiera de ellos estaría en la posibilidad de presentar una acción de tutela exigiendo, y tendría el derecho, a que de acuerdo con el artículo 13 de la constitución se le diera el mismo tratamiento. Eso además sería un tratamiento discriminatorio frente a personas que ya han sido objetos de cobros, incluso recuerdo a una persona, que perdió su parqueadero aquí por no pagar al día y se le cobraron intereses de mora. Entonces, de entrada mi voto es negativo a ese tipo de propuestas,

porque me parece que no se compadecen con la realidad del conjunto porque perdonarle al moroso los intereses de mora es castigar a los que han pagado cumplidamente, porque el moroso si no ha querido pagar o no ha podido, esos dineros los ha podido utilizar en otras cosas, entonces de entrada yo quiero hacer esas aclaraciones. Insisto, es mi posición personal, pero vamos a dar 2 minutos de votación para ver si se aprueba o no la propuesta.

Yo creo que hay que poner allí en escrito: total de la deuda, oferta de pago y total de suma que no pagaría; y que la comunidad decida, como le digo, en este momento podemos hacer disquisiciones de orden que "qué pecado, qué pesar, qué cosa tan difícil", todas esas cosas, pero eso no conduce a nada, yo creo que acá es más directo proponer: el señor debe x suma, propone pagar x suma, eso implica rebajarle intereses por valor de tal; pero además de eso, la propuesta debe decir si la va a pagar en 1 mes, en 15 días, 3 años ¿cómo lo va a pagar? Porque es que todas esas cosas, insisto, inciden en el tema financiero de la copropiedad. Entonces no es simplemente decir "qué pecado que el señor no puede pagar, entonces rebajémosle", no, estamos hablando de temas financieros, de comprometer o no las finanzas del conjunto, de afectar a 179 copropietarios más, entonces, yo creo que vale la pena que seamos claros en cifras y no entrar en un debate porque acá puede haber 100 argumentos a favor y 100 argumentos en contra y no conduciría a la asamblea a nada más que alargar una discusión y termina siendo un debate improductivo, yo creo que hay que ser concretos. Preséntenos la cifra de cuánto debe en total, cuánto propone pagar y cómo lo propone pagar.

Fernando Pedradita: Señor presidente si usted me permite, yo intento hacer un ejercicio de extracción para colocar los elementos que usted acaba de mencionar, y además veo en el chat que quieren una ampliación de cuándo será cancelada y en cuanto a la forma de recuperar por remate. Si usted me lo permite, yo trato primero de despejar estas dudas porque de pronto me quedé corto en la propuesta.

Lo primero es que el señor propone cancelar de contado, eso sería inmediatamente, y lo otro sería manifestar frente a algunos comentarios que efectivamente la copropiedad en el evento que se llegue a remate, no se apruebe la propuesta y se lleve a remate, del producto del remate la copropiedad tendría que asumir los honorarios, que nos pasó en otro caso en ese mismo conjunto. Entonces resumiendo la propuesta del señor José Rodríguez, teniendo una deuda por capital de \$14.438.946 y de intereses de \$6.076.100, para un total de capital e intereses de \$20.015.046, propone cancelar la suma de \$13.628,333 más los honorarios de \$3.371.661, para \$17.000.000. Yo creo que ahí se pueden extraer los elementos para que las personas tomen su decisión, si a usted le parece. En un solo pago de contado.

Presidente: Acá hay una propuesta de que sea el consejo de administración quien evalúe y decida si se acepta o no esta propuesta, pero debo recordarles que no es competencia del consejo de administración adoptar este tipo de decisiones, por lo tanto, no puede entregárseles así esta situación, la decisión tiene que ser adoptada por la asamblea o rechazada por la asamblea. Entonces, no sé si consideramos que ya quedamos todos, que la propuesta es muy clara, que el señor debe \$20.000.000 y ofrece pagar \$13.000.000, es decir, el conjunto perdería más o menos, o dejaría de recibir,

\$6.300.000. Estoy hablando de números redondos para no incurrir en la cifra de pesos y centavos.

Entonces, señalar que, de una deuda de \$20.015.046, el señor ofrece pagar de manera inmediata, sin plazo alguno: \$13.628.333. Ese es el tema que compete al conjunto, el tema del acuerdo que él logre con los abogados respecto a honorarios, es un tema que tendrá que él conversarlo con la empresa Acrópolis. Que quede así la propuesta, ojalá números allí que se pongan en la imagen y decidamos en término de 2 minutos si se acepta o no. Agregaría que, la aprobación implicaría la condonación de \$6.386.713, que son los intereses causados a la fecha de la propuesta.

Quiero hacer una aclaración, hay personas preguntando que si la oferta no es por \$17.000.000. No, la deuda es pagarle \$13.628.333 al conjunto, el restante serían honorarios que van todos para Acrópolis, el conjunto no va a recibir ni \$18.000.000 ni \$17.000.000, va a recibir únicamente \$13.628.333 y va a dejar de recibir \$6.386.713.

Grupo empresarial Acrópolis: Señor presidente, ¿usted me permite hacer una aclaración al respecto?

Presidente: Gracias, por favor.

Grupo empresarial Acrópolis: Les comento, la propuesta del señor Rodríguez, que además veo que está presente, son \$17.000.000 para el pago total de la deuda. ¿Qué hicimos nosotros al momento de recibir la propuesta? Solicitar si ellos podían pagar los honorarios adicionalmente al recaudo, finalmente dijeron que no, que solamente podía pagar ese valor incluido todo. Esa es la razón por la cual nosotros, al hacer la división, ajustamos esos \$17.000.000 en esas proporciones, pero la propuesta inicial del señor Rodríguez es pagar \$17.000.000 a la copropiedad, pero pagando el 100 %, ¿qué sucede? Si nos vamos a remate, los honorarios los va a tener que asumir la copropiedad y van a venir a recibir prácticamente las mismas cifras que nosotros estamos dividiendo en este momento, es lo que yo quiero aclarar, pero efectivamente la propuesta del señor Rodríguez es pagar los \$17.000.000 a la copropiedad, que todo ingrese a la copropiedad; pero, en resumen, la copropiedad sobre los \$17.000.000 va a tener que pagar los honorarios a Acrópolis. Es la figura cómo lo queramos mostrar, entonces paga los \$17.000.000 y a Acrópolis le factura la copropiedad sobre los \$17.000.000. ¿Acá qué hicimos?, con los \$17.000.000 sacar una base para la copropiedad y una proporción de honorarios para Acrópolis, no sé si eso aclara las inquietudes.

Presidente: Nos aclara y reitera lo que yo he dicho, que la copropiedad sólo va a cobrar \$13.000.000 porque es que los honorarios, y eso ha estado claro y lo dice el manual de convivencia que no hemos podido saltar, debe pagarlos el deudor, eso es algo claro. Yo entiendo que, dentro de la liquidación de crédito, el proceso jurídico no lo hacen. Y si usted me dice que si nos vamos a un remate vamos a terminar recibiendo lo mismo ¿entonces cuál es la ventaja del arreglo? Sencillamente el recibir el dinero un par de meses antes, pero la situación es la misma. Lo que es claro es que de esos \$17.000.000, \$3.372.661 no van a ingresar a la copropiedad porque la copropiedad deberá girárselos a los abogados, entonces en realidad de los \$20.015.000, el señor en realidad, en concreto, en físico, en contante y sonante sólo le va a dar \$13.628.000 a la copropiedad, eso es importante. Ahora, si fueran \$17.000.000 a la copropiedad y él paga los honorarios

por aparte, sí, podemos decir que la copropiedad recibirá \$17.000.000, entonces, yo quiero que eso quede claro, obviamente como todos, la asamblea que es la máxima autoridad decide aceptar la propuesta, pues se aceptará, si decide rechazarla pues tendremos que seguir adelante. Yo sí creo que es importante que podamos hacer la votación.

Revisora fiscal: Señores asambleístas, a mí me parece importante tener claridad y es que se dio un término hasta el 20 de febrero para radicar las propuestas ante la administración. Si bien es cierto se está presentando el informe de cartera, esto ya deja de ser informe y es una propuesta. Eso no quedó radicado dentro de los temas a tratar en la asamblea. Yo veo el chat y estoy de acuerdo con muchos asambleístas, no se ha realizado un análisis de este tema, se tiene que realizar un análisis porque el consejo de administración tampoco tenía conocimiento de esta situación, yo no tenía conocimiento de esta situación de esta propuesta, entonces lo que sugiero es que la empresa o el propietario del apartamento radique su propuesta formal ante la administración, y se nombre una comisión para tomar la decisión de la asamblea o hacer una asamblea extraordinaria únicamente para este punto. Acá todos tienen muchas dudas y estando alineados el procedimiento establecido de la asamblea, este tema no quedó radicado. Entonces, yo le doy la palabra señor Carlos.

Presidente: Eso es otra circunstancia que debe considerarse, obviamente tenemos un reglamento y el reglamento fue aprobado por la asamblea, lo cual hace que la asamblea no tenga validez en este momento; deberíamos rechazarla y darle el trámite que corresponde. Yo sí considero que ahí hay una falla de los señores de Acrópolis que han debido presentar la propuesta, o el mismo señor José presentar la propuesta, de acuerdo con la situación que se hizo, se iban a recibir las propuestas hasta el 20 de este mes, entonces no había lugar a considerarla ni siquiera en este momento. Razón por la cual, tendríamos que continuar con el orden del día. Y para quienes preguntan si es el señor administrador el deudor, no, no es el señor administrador, don José Pardo no es el deudor, es otra persona.

Grupo empresarial Acrópolis: Don Carlos, entonces para ser transparentes y alineados con todos los asambleístas someter a votación a la asamblea si quieren definir este tema hoy o si se nombra una comisión al respecto para el análisis de eso. Entonces démosles la palabra a los señores asambleístas si desean tomar la decisión en esta reunión o si quieren un análisis profundo a través del nombramiento del consejo de administración para la toma de esta decisión.

Presidente: Varias personas dicen acá en el chat que yo tengo un interés oculto en este tipo de temas, pues ojalá vengan o al menos me digan por el chat, cuál es mi interés oculto. No tengo ninguno. Pero bueno, hay la libertad de expresión. Entonces, para decidir, como han recordado algunos, ya llevamos mucho tiempo en un solo punto, así que vamos a dar un minuto para que los señores asambleístas voten si el tema se discute hoy sí o no.

Resultados de la votación: Aprobación de la votación de la propuesta expuesta del Sr José Rodríguez apto 2- 503



APRUEBA LA ASAMBLEA VOTAR LA PROPUESTA
EXPUESTA DEL SR JOSÉ RODRIGUEZ

SI



NO



No han votado



- Sí: 43.284 %
- No: 44.935 %
- No han votado: 11,781 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidente: Entonces, la propuesta del señor José Rodríguez no será discutida el día de hoy.

El tema del señor José Rodríguez, es un tema relevante, entendemos también la situación del señor Rodríguez y considero que en proposiciones y varios debemos examinar el punto de una manera que nos permita establecer un mecanismo, en el que obviamente salga tanto él como la copropiedad beneficiados. Pero entonces, será a través de una comisión.

b. REVISORÍA FISCAL

Revisora fiscal: Señores asambleístas, buenos días, me permito presentar el dictamen de revisoría fiscal de la vigencia 2021 a los miembros de la asamblea general de copropietarios; agrupación de vivienda Urbanización Mazuren Manzana 18 PH.

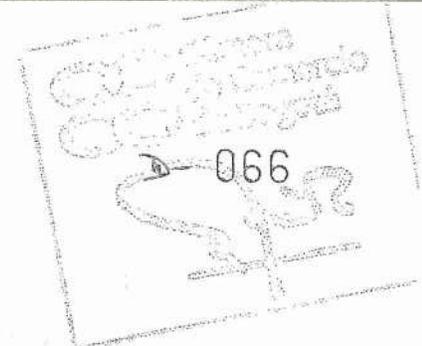
Se da lectura al informe de la revisora fiscal, se adjunta como parte integral de la presente acta.

Presidente: Gracias doctora Olga Lucía, rendido queda entonces el informe de revisoría fiscal, que considero resulta satisfactorio en la medida que señala, se ha manejado con buen tino los recursos de la administración.

c. ADMINISTRACIÓN

Se da lectura al informe del administrador, el cual fue enviado previamente a los propietarios.

Administrador: Tenemos la póliza de seguro de zonas comunes. Fue adquirida para el presente año por \$24.402.022, prácticamente el mismo valor del año pasado. La cartera



de cobro jurídico, lo mismo de esos dos apartamentos que la empresa Acrópolis ya los presentó. Se hizo la actualización del programa contable, se pagó oportunamente la retención en la fuente, el impuesto predial 2021. Los casos judiciales pendientes:

-Continúa pendiente para situación de audiencia una querrela contra el apartamento 4-402, por el aseo sin autorización dentro de él.

-Una infracción al reglamento de propiedad horizontal de parte del apartamento 7-403, el proceso se encuentra en la estación de policía 11G pendiente citación para audiencia.

-Demanda cobro jurídico al apartamento 3-302, con remate de parqueadero, en el año 2020 se cerró proceso jurídico, a la fecha (*inaudible 1:58:40-1:58:42*). El apartamento 3-302 presentaba una nueva deuda por \$5.520.000, el consejo de administración por recomendación del Grupo Empresarial Acrópolis de cobro jurídico, teniendo en cuenta que no existen más bienes para embargarle a ese apartamento, hizo un acuerdo de pago con la propietaria María Alexandra Silva para cancelar \$200.000 mensuales más la correspondiente cuota de administración, este acuerdo no se cumplió. Por lo anterior, la recomendación es iniciar un proceso legal de levantamiento de la afectación de vivienda del inmueble y al mismo tiempo el proceso legal de cobro jurídico de la deuda, a la fecha 31 de diciembre del 2021, ese apartamento debe \$5.767.793. El garaje 80, este garaje rematado en el año 2019 al apartamento 3-302, fue comprado en diciembre de 2021 por una propietaria del conjunto. Se cumplió lo que varios propietarios manifestaron en la asamblea anterior que el comprador debería ser un propietario en el conjunto.

-Demanda cobro jurídico del 2-502, ya el abogado explicó el tema.

-Vigilancia, continuamos con la empresa Seguridad Superior, con contrato hasta el 15 de abril del 2022.

-Mantenimientos realizados: Se realiza mantenimiento y adecuación de circuito cerrado de televisión.

-Mantenimiento tanque de agua potable: Se realizaron dos lavados de tanque y las pruebas correspondientes para verificar la calidad del agua.

-Mantenimiento de jardines: Se diseñó un nuevo jardín en la portería que resiste las lluvias con granizo, se hizo mantenimiento y renovación de plantas.

-Mantenimiento de cubiertas: se realizó una garantía, la corrección de goteras en el apartamento 6-402 y 7-504. La empresa contratista Hidrocol, se pidió servicio de garantía para corregir goteras del apartamento 6-502, área de la sala y el comedor. Se volvió a presentar otra vez goteras en las mismas áreas del apartamento, Hidrocol presentó un informe técnico confirmando que existe un colchón de agua debajo del manto de la cubierta y que la filtración no se está originando por las partes del manto tratado en el contrato de mantenimiento realizado, el cual incluyó solamente sellamiento de los traslapes del manto asfáltico, la cubierta tiene doble manto.

Por lo anterior y teniendo en cuenta la necesidad urgente de solucionar la novedad de las goteras en el apto 6-502, el consejo tomó la decisión de hacer un cambio total del manto asfáltico de la mitad de la cubierta (185mts²) de la torre 6 en julio 2021, con los siguientes recursos.

Comité de Administración
D-067

Se continúa la lectura al informe del administrador, el cual se adjuntará a esta acta.

Se hizo mantenimiento de fachadas torre 4-504, en el apartamento 8-501 y en el 3-501. Se realizó un mantenimiento preventivo mensual, se hizo pintura de los espacios de los edificios en todo el conjunto. De acuerdo con lo autorizado en la asamblea, se cambió el sistema de bombeo, la empresa Automex hizo el suministro e instalación del equipo compuesto por 3 motobombas marca Barnes de 6HP; un tablero eléctrico con variadores de velocidad, 3 válvulas de succión de 3 pulgadas, sistema de tubería con polipropileno con registros y cheques; costo total de \$46.650.440.

Se continúa la lectura al informe del administrador, el cual se adjuntará a esta acta.

Ha sido muy representativo este cambio porque desde agosto no se ha presentado ningún corte de agua ni rotura de tubos.

Mantenimiento red de alcantarillado.

Se continúa la lectura al informe del administrador, el cual se adjuntará a esta acta.

Se observa, esto es una caja interna del conjunto, todo lo que depositan algunos residentes en el área sanitaria e internamente se está obstruyendo básicamente la torre 7 hasta la portería, todo esto es lo que represa el interior.

Se pintaron las 3 bancas que se encuentran en zonas comunes. Dotación de equipo, se adquirió una maquina cortasetos, para facilitar esta actividad para las personas que tienen dificultades o enfermedad general.

Fumigación: Se realizaron 2 fumigaciones en el año en zonas comunes. Puerta vehicular, se realizaron mantenimientos preventivos programados. En plomería se realizaron a mitad de año algunos trabajos. Están observando, estos son deterioros de la red que se observa (*inaudible 2:05:42-2:05:44*), se presenta cuando la pared empieza a mostrar humedad, entonces se interviene para cambiar la flauta porque se deteriora y se cambia por material en PVC.

Se realizó lavado de andenes, inclusive se lavó (creo que nunca lo habían lavado), el andén de la parte exterior del conjunto.

Respecto al personal. *Se continúa la lectura al informe del administrador, el cual se adjuntará a esta acta.*

Actividades: Se realizó la actividad del día de los niños; se les dio un obsequio a 47 niños. En navidad se realizó la decoración y una actividad de integración con el personal de servicios generales. La seguridad social se pagó puntualmente durante el año. Servicio de ciclerero atendiendo a la necesidad de varios residentes para la presentación de este servicio; se construyó un ciclerero, en esfera metálica para 30 cupos. No fue posible instalarle una cubierta debido a que la curaduría no lo permite por encontrarse en zona de aislamiento entre vecinos, están protegiendo con un forro impermeable individual, este servicio se está presentando por valor de \$10.000 mensuales, hay cupos disponibles.

Muchas gracias señores asambleístas, este es mi informe, aprovecho la oportunidad para agradecer a todos ustedes su apoyo y su colaboración que hicieron posible mi

gestión como administrador, en especial agradezco su confianza depositada en mí para administrar sus inmuebles de este conjunto durante 8 años. Muchas gracias y muchos éxitos para la nueva administración.

Presidente: Gracias don José.

Asambleístas, están presentados los informes jurídico, de revisoría fiscal y de administración; entonces vamos a abrir un espacio para que los señores copropietarios y delegados puedan hacer las preguntas, las intervenciones que consideren pertinentes con relación a los informes, para poder así darle trámite a esta asamblea.

Amaury Esalas Morelo, 2-404: Primero que todo, buenos días para todos los copropietarios y tengo una única pregunta: llegado el momento, si se le hace el cobro jurídico total del parqueadero y obviamente lo tiene, ¿uno de nosotros de los copropietarios, la oferta sería por el 70 % del avalúo del parqueadero? Me interesa.

Administrador: El parqueadero del 2-503 en este momento está secuestrado, es un proceso (*inaudible 2:12:29-2:12:30*).

Amaury Esalas Morelo, 2-404: Don José, la pregunta es llegado el momento, el conjunto se queda con el apartamento, uno de nosotros de los copropietarios, hacemos una propuesta, ¿la propuesta debe ser por mínimo del 70 % del avalúo?

Administrador: El presidente va a explicar ese procedimiento

Presidente: Cuando un inmueble se encuentra en un proceso de cobro coactivo, proceso ejecutivo, quien toma la decisión de sacarlo a remate, si las condiciones procesales así lo permiten, es el juez. Cualquier tipo de propuesta debe hacerse en el juzgado, la copropiedad nunca queda dueña del inmueble o con la posibilidad de ofrecerlo a posibles compradores, entonces la persona que esté interesada en el inmueble sea o no copropietario debe ir y hacer postura en el juzgado, nunca ante la administración, porque la administración no tiene esa competencia. La copropiedad no tiene esa competencia, cualquier oferta de compra debe hacerse dentro del proceso judicial en la diligencia de remate, obviamente eso tiene unos requisitos legales como una x suma que hay que consignar para que le permitan hacer postura, etc. Pero esas son situaciones ajenas a cualquier actividad de la copropiedad. Obviamente lo que sí se ha dicho aquí de años atrás es que los abogados deben mantenernos informados para cuando se presente esa situación pues obviamente los propietarios tengan la facilidad de ir a hacer la oferta, pero no es la copropiedad ni el consejo de administración ni el administrador que da el visto bueno, sino que es un juez de la república completamente independiente, no sé si queda clara la pregunta.

Amaury Esalas Morelo, 2-404: Sí, don Carlos queda clara, tenía solamente una duda pequeña: el histórico de que ya se hizo el remate, ¿el copropietario pagó el 70 % de lo que se estipulaba?

Presidente: Sí, en el anterior embargo qué ocurre. El dinero que se produce en el remate obviamente hay que retirar una parte para los honorarios de los abogados, si el abogado trabaja hay que pagarle, cualquier profesional que trabaja hay que reconocérsele el pago, el resto queda para abonarlo a la deuda, si alcanza para el total de la deuda pues se



cancelará, en caso contrario el inmueble, en el caso de la propiedad horizontal, sigue presentando una mora que será cuenta del nuevo propietario.

Es importante colocar en consideración eso porque es que el conjunto no puede ni debe quedar desamparado frente a esas deudas, entonces, quien adquiere el inmueble lo adquiere con el saldo de la deuda que debe y se le cobrará en su momento.

Tenemos las preguntas que hace el señor Ricardo Zúñiga y él pregunta dos cosas: la primera es que si se habían aprobado \$6.000.000 para el ciclistero ¿por qué se pagaron \$15.000.000? y la otra pregunta que hace es que si en el caso del 6-502 que se dañó por inundación ¿la reparación la hizo la aseguradora o esos \$13.304.395 que se están pagando fue porque la aseguradora objetó o rechazó la reclamación?

Le damos el uso de la palabra al señor administrador saliente, don José, de paso y pues me disculparán ustedes, como beneficiario de los servicios que él ha prestado, le agradezco mucho la colaboración que ha tenido siempre con nosotros en los años que ha estado usted en la administración. Entonces le cedo la palabra para que explique respecto a las preguntas que formula el señor Zúñiga.

Administrador: El ciclistero se construyó para que quedara viable el acceso y una mejor utilización, el consejo tomó la decisión de colocar un piso en toda la zona, un piso en adoquín, como había los recursos del valor agregado, eso no se tocó del presupuesto, se tomó la decisión de hacer este trabajo porque quedaría el piso en pasto y ya con el acceso al frente en un barrizal y con la idea de mejorar, se tomó la decisión de construir el piso en adoquín, ese fue el trabajo que se hizo.

Y de la cubierta no se dañó por inundación, el daño se presentó según el concepto técnico por fisuras del manto, por desgaste del manto se estaba presentando filtración que no hacía parte del contrato de mantenimiento que era sellar los traslapes, lo que dice el informe, entonces la aseguradora no asume esa responsabilidad porque no se presentó un daño que ameritara reclamación y la aseguradora no asume responsabilidades por materiales o por trabajos realizados que deben hacer su mantenimiento correspondiente, el mantenimiento se había hecho, pero el manto ahí y en otras partes puede presentar fisuras, es un manto que presenta movimiento con el calor se dilata, con el frío se contrae, si algunos han escuchado que en los quintos pisos el manto se mueve en las noches, presenta fisuras y seguramente por ahí es por donde se está ingresando el agua, repito, no hacía parte de la garantía del contrato.

Ricardo Zúñiga, 6-102: La primera parte que solicito, me causa curiosidad una cosa, si la asamblea da una aprobación; las demás personas pueden echar abajo la aprobación y tomar recursos que no están aprobados para hacer una obra, esa es la primera. Y la segunda, todo lo que sea inundación; de acuerdo a las pólizas de los conjuntos, si el agua se filtra y daña el conjunto, eso se llama inundación, hay una cobertura que la compañía asume, no sé si acá presentaron alguna solicitud a la aseguradora para que estuviera en el caso, pero no entiendo cómo paga uno \$13.000.000 sin antes haber consultado con la aseguradora porque eso es un típico siniestro, entrada de agua por lluvia. Si se queda el agua dentro de los mantos, eso es origen de una inundación, eso tiene cobertura en la póliza de incendio. Entonces, yo solamente les quiero dejar la visión de lo que yo pienso, pero sí me gustaría que me dieran una respuesta más clara, no es

que tomamos porque inventamos, no, es que me aclare por qué tengo \$6.000.000 inicialmente y termino pagando \$15.000.000 y por qué no consulté a la aseguradora si el siniestro estaba cubierto o no estaba cubierto.

Administrador: En cuanto al ciclero, la decisión que tomó el consejo, como lo dije antes, fue de mejorar el servicio del ciclero, se tomaron recursos del manejo del consejo, como es el valor del valor agregado. De las zonas comunes, repito, no se presentó ninguna inundación, la aseguradora no responde por actividades de mantenimiento, responde por siniestros, si se hubiera presentado una rotura, por alguna causa, del manto, un temblor o algo hay reclamación, pero por actividades de mantenimiento la aseguradora no responde.

Flor Ramírez, 6-202: Quería aclararle al señor Zúñiga que mi apartamento no se inundó, el apartamento tenía fisuras en el techo, por esto pedimos el arreglo porque se nos estaba filtrando el agua. Don José trajo una persona que fue el que hizo el trabajo y ellos levantaron todo el manto y preciso llovió entonces se nos filtró más agua, tuvimos goteras, a Dios gracias, pudimos tapar piso y no se nos dañó nada, luego ellos hicieron el mantenimiento con el nuevo manto y en este momento estamos esperando que nos pinte el techo la persona que hizo el arreglo porque como eso tenía seguro, tenían que entregarnos todo bien. Entonces no creo que eso sea inundación porque mi apartamento no se inundó, tuvimos sí, el problema de las goteras que no llegó a mayores. Quería dejarle claro eso al señor Zúñiga que no fue inundación, se entró el agua por el techo, pero fueron goteras, no inundación, pero sí fue bastante.

También quisiera recalcarles que si fuera posible tuviéramos en cuenta hacer el mantenimiento de las fachadas puesto que ahora que nosotros tuvimos la oportunidad de subir y ver cómo están esas fachadas, la verdad ya se ven verdes y de alguna manera debemos.

Presidente: Doña Flor, simplemente para indicarle, evitemos las alusiones personales y segundo, esos temas de nuevas obras por favor en el punto de proposiciones y varios, gracias.

Flor Ramírez, 6-202: No lo estaba haciendo personal, sino de todos porque eso nos ocasiona problemas a todos porque el mantenimiento de las fachadas es terrible, no solamente el mío sino todos, de todas maneras, gracias por haberme oído.

7. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL 2021

Contadora: Los estados financieros fueron enviados con la convocatoria y hace 8 días se les dio el tiempo para las preguntas y las inquietudes puntuales sobre los estados financieros. Si algún asambleísta tiene alguna pregunta puntual les agradezco en estos momentos su intervención o le agradecería señor presidente someterlo a consideración. Se adjuntan informes y hacen parte integral del acta, Anexo No. 2.

Presidente: Gracias doctora Marcela. Entonces, señores asambleístas a consideración los estados financieros, si alguien tiene alguna pregunta por favor formularla, en caso contrario procederemos a realizar la votación correspondiente.

En esas condiciones se ponen a consideración los estados financieros de la copropiedad Mazuren 18, a 31 de diciembre del 2021, abrimos la votación.

Resultados de la votación: Aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre del 2021.



APRUEBA LOS ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2021

SI



NO



No han votado



- Sí: 81.712 %
- No: 1.891 %
- No han votado: 16.396 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Se aprueban estados financieros a diciembre del año 2021.

8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO PARA LA VIGENCIA DEL 2022

Se adjunta presupuesto y hace parte integral del acta, Anexo No. 3.

Contadora: Como ustedes muy bien saben el Gobierno Nacional autorizó el incremento del salario mínimo para el año 2022 en el 10.07 %, por asamblea ustedes tienen aprobado el mismo incremento automáticamente todos los años. Al primero de enero ¿qué se hizo en la copropiedad? Efectivamente se incrementó esa cifra en las cuotas de administración y se distribuyó proporcionalmente en todas las necesidades de los gastos de funcionamiento de la copropiedad durante el transcurso del año, este año se le dio énfasis al mantenimiento de adoquines, en donde se sacrificó un poco el tema de áreas comunes teniendo en cuenta que ya este año se había realizado algunas obras importantes que no ameritan su reincidencia sino su mantenimiento, entonces este año el mantenimiento de zonas comunes va a quedar incluido dentro del proyecto de presupuesto. Es importante tener en cuenta ese aspecto. El resto de los rubros fueron

ajustados de acuerdo con este índice del 10.07 en donde realmente no existe ningún impacto diferente a buscar un punto de equilibrio para la copropiedad y no generar unos costos adicionales para los copropietarios, eso es básicamente el enfoque del presupuesto general para el 2022 y quedaría sometido a su consideración.

Presidente: Está a consideración de los señores asambleístas el proyecto de presupuesto para la vigencia del año 2022, vamos a la votación.

Gabriel Arango, 3-101: Yo había pedido la palabra una vez se aprobaron los estados financieros y el presupuesto.

Presidente: Discúlperme, pero el tema que tenemos es presupuesto en aras de la asamblea. El tema de felicitaciones y demás no está dentro del orden del día, yo le ruego que demos agilidad, hay mucha gente reclamando porque estamos demorados, entonces démosle la palabra al señor Castañeda para que él sobre el tema de presupuesto emita su opinión.

Carlos Castañeda, 3-402: Buenos días señores asambleístas, quería hacer una observación constructiva al presupuesto. El presupuesto que estamos manejando hoy en día es un presupuesto de sobrevivencia, yo lo llamo de esa forma porque desafortunadamente estamos evidenciando que cada año lo que estamos apretando más más y más y contrario a las necesidades que está presentando el conjunto ¿a qué me refiero? Si ustedes hacen un análisis de los últimos 5 presupuestos se evidencia que se está reduciendo las cuotas de mantenimiento, se está reduciendo el rubro de mantenimiento y el rubro de inversiones y eso está haciendo mella, se está evidenciando en el conjunto, se está deteriorando constantemente. Entonces, yo sí solicito que, como consecuencia de este punto, en el punto de varios se propongo alternativas de presupuesto para reforzar los rubros de mantenimiento. Pensaría que se podía para las próximas asambleas presentar no un solo presupuesto sino presentar dos o tres alternativas de presupuesto para que se pueda decidir, no un solo presupuesto que uno decida sí o no y se limite.

Resultados de la votación: Aprobación del proyecto de presupuesto presentado para el año 2022.



**APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO
PRESENTADO PARA EL AÑO 2022.**

SI



NO



No han votado

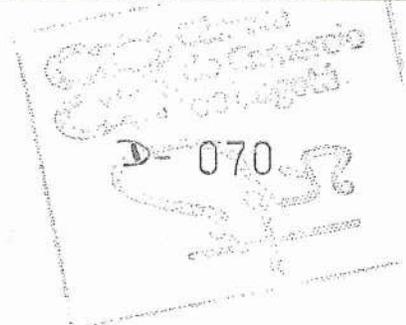


- **Sí: 73.158 %**

- **No: 8.1 %**

- No han votado: 18.742 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Se aprueban Presupuesto para el año 2022.



9. AUTORIZACIÓN DE CURSOS DEL FONDO DE INVERSIÓN PARA LA REALIZACIÓN DEL TANQUE DE AGUA DE RESERVA

Administrador: El tanque de agua de reserva en este momento resulta la necesidad urgente del trabajo de impermeabilización, toca impermeabilizar todas las paredes y piso del tanque, el año pasado el tanque agua de reserva requiere la impermeabilización total, a finales del año pasado se hizo todo el proceso administrativo para ejecutar este proyecto, se contaba con los recursos disponibles; pero por tratarse de dinero no incluido en el presupuesto vigente y hacer las cosas las cosas al derecho, el consejo tomó la decisión de presentarlo en la asamblea para su respectiva autorización. El costo promedio del proyecto es de \$18.318.000 del fondo de inversión, el dinero está y la necesidad urgente está, solamente del dinero de vigencia de años anteriores se trasladó en diciembre a la cuenta de ahorros para seguidamente trasladarlos al fondo de inversión \$15.000.000, básicamente se tomarían del fondo de inversión solamente... por decir algo del recaudo del año pasado, el fondo de inversión no se tocó para nada, está completo, de ahí se tomaría los \$3.300.000 más los \$15.000.000 que se ahorraron y están en la cuenta de ahorros que contablemente se pasan al fondo de inversión. La autorización que a la asamblea se le está pidiendo es que autorice ejecutar esta obra por este valor del fondo de inversión, voy a mostrar una foto del estado en el que se encuentra el tanque en este momento.

Se muestra imagen en presentación Power Point, la cual se adjuntará a esta acta

Esas son las paredes del tanque, requiere urgente este trabajo.

Presidente: Señores asambleístas, a consideración de ustedes la propuesta del proyecto de la utilización de los recursos del fondo de inversión para la impermeabilización del tanque de agua de reserva, escuchamos las propuestas, luego de sus intervenciones procederemos a la votación.

Chat, señora Lozada, 1-104: ¿Cuánto tenemos en el fondo de reserva y cuánto se va a autorizar?

Amaury Esalas Moreno, 2-404: ¿Para esta inversión cuántas empresas hicieron su propuesta para ese trabajo?

Administrador: Se mostró en el cuadro comparativo, tenemos 3 oferentes, en su momento que el proyecto se vaya a ejecutar, la administración del consejo puede recurrir a más opciones.

Carlos Castañeda, 3-402: Entiendo que la autorización que se está pidiendo es para contratar la obra, simplemente se están dando unos costos representativos para referencia, pero no se está diciendo cuál contratista se va a seleccionar: eso es decisión del consejo en su momento, bajo ese concepto, la pregunta sería la misma que estaba

haciendo la señora ¿cuánto hay en el fondo de inversión? Y entiendo yo que el 100 % de los recursos salen del fondo de inversión, ese es mi apunte.

Presidente: La señora Galeano, 6-403, informa que en el fondo de inversiones hay \$19.368.000.

Miguel Valenzuela, Grupo empresarial Nexos: Quiero informarle señor presidente que hay otra persona solicitando el uso de la palabra y es el señor Mauricio Bolaños, pero acabó de salir de la sala de intervenciones, entonces ya no hay más intervenciones.

Presidente: Es muy importante la aclaración que hizo el señor Castañeda, las 3 propuestas, las 3 cotizaciones presentadas no están dirigidas a elegir un contratista, están dirigidas a establecer un precio de mercado para tener un presupuesto de dónde partir para luego hacer el proceso de contratación, lo que se está señalando es mire, esta es la cifra que tendría el costo del trabajo y se le pregunta a la asamblea si autoriza que para poder cubrir ese monto se utilice el fondo de inversión.

Administrador: Para los que preguntan los recursos del fondo de inversión, al cierre del 31 de diciembre teníamos lo que se recaudó durante el año, que eso no se tocó nada sin el permiso de la asamblea, entonces, contamos con ese dinero en este momento en el banco y más \$15.000.000 que se trasladaron como ahorro del año pasado, se trasladaron a la misma cuenta de ahorros donde está el fondo de inversión que contablemente se le va a sumar a los \$19.890.000; en este momento contaríamos con \$34.890.000 en el fondo de inversión, si la asamblea autoriza de ahí hacer la inversión para este proyecto de acuerdo a la propuesta presentada, ese es el monto que contamos en el fondo de reserva, es decir, lo aumentamos a final de año con \$15.000.000 de ahorro de meses anteriores.

Presidente: Luis Germán Duarte, 3-302, dice que si hay \$15.000.000 de ahorro y sólo según la cotización más alta se necesitarían menos de \$4.000.000 adicionales. Creo que don José lo que explicó es que veníamos con un saldo de \$19.000.000 algo y que se hizo la actualización de ese fondo con un ahorro que se tenía de \$15.000.000, esto es que en el momento en el fondo de inversiones hay algo más de \$34.000.000 de los cuales se solicita se autorice por la asamblea el pago del trabajo de impermeabilización que tiene un valor cercano a los \$20.000.000 ¿es así don José?

Administrador: Sí, esa es la confirmación correcta.

Carlos Castañeda, 3-402: Yo también entiendo lo mismo, \$19.000.000 más \$15.000.000, un total de \$34.000.000 redondeando las cifras, bajo ese concepto entonces la autorización para la impermeabilización del tanque debe ser hasta un monto adecuado, pienso yo que se debe solicitar a la asamblea hasta \$20.000.000 para la impermeabilización del tanque porque hay que poner un límite a la inversión.

Carlos Guerrero, 5-401: La administración desde un inicio presentó las 3 aproximaciones al valor y si ellos están proponiendo que el máximo valor es de \$18.00.000 y pico, no recuerdo la cifra, pues con eso podemos trabajar, ya votaron un tiempo ellos analizando eso y creo que hasta ahí que lleguemos porque si dejamos abierto que se vayan los \$35.000.000 de lo que tenemos en la reserva, ahí pueden pasar muchas cosas, yo creo

CO. Unión Comunal
D-071
238

que fijemos el valor tope que vamos a cometer y no comencemos a subir a \$20.000.000, dejémoslo en los valores que presentó la administración con 3 alternativas.

Presidente: Si existe alguna otra duda, en caso contrario entonces precisaremos, como bien lo señala el último interviniente en una cifra determinada el valor que aprueba la asamblea y procedemos a votar. Entonces don José, creo que debemos dar el valor de la cotización más alta para no quedarnos cortos y de pronto tener inconvenientes, hay que tomar en consideración también que el dólar sube cada día más y muchos de estos productos son importados, entonces es importante que logremos esta autorización y se puedan iniciar rápidamente los trabajos.

Administrador: La solicitud a la asamblea, teniendo como referencia la oferta de mayor valor por \$18.318.000 solicita que la asamblea autorice hasta \$20.000.000 para la ejecución de este proyecto teniendo previsto los implementos previstos desde acá hasta la ejecución del proyecto y también para que le agreguen la interventoría correspondiente, entonces sería que la asamblea autorice hasta \$20.000.000 o los 19.890.000 que es lo que hay exactamente en este momento en el fondo de inversión, igualmente en la contabilidad de este mes o el siguiente hacemos el traslado oficial de los \$15.000.000 que están en la cuenta de ahorros del fondo de inversión y continua el fondo de inversión, quedaría con \$15.000.000 en el banco y gastamos lo que está allá contablemente establecido que fue el recaudo de fondo de inversiones del año pasado de los \$16.890.000.

Entonces la pregunta sería ¿la asamblea autoriza el valor de \$19.890.000 del fondo de inversión para la inversión del proyecto de impermeabilización del tanque de agua de reserva?

Resultados de la votación: Aprueba la asamblea el uso de \$19.890.000 del fondo de inversión para realizar el trabajo de impermeabilización del tanque de agua de reserva.

**APRUEBA LA ASAMBLEA EL USO DE \$19.890.000
DEL FONDO DE INVERSIÓN PARA REALIZAR EL
TRABAJO DE IMPERMEABILIZACION DEL TANQUE
DE AGUA DE RESERVA**

SI



NO



No han votado



- Sí: 83.18 %
- No: 1.881 %
- No han votado: 14.94 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

10. ELECCIÓN DE

A. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Presidente: Me informan que no hay una plancha, por tanto, recurramos a la herramienta del chat y las personas que quieran conformar el consejo de administración por favor inscribáse a efectos de poner sus nombres a consideración de los asambleístas.

Chat, Luz Marina Lozada, 1-104: Consultarle a los actuales consejeros si desean continuar.

Presidente: Sí, ese punto se hará una vez se conozca si las personas, obviamente se indagará a los consejeros actuales y de todas maneras hay que permitir que cualquier persona pueda postularse.

¿Los actuales miembros del consejo de administración desean postularse para ser reelegidos? Por favor manifiéstelo a viva voz su aceptación o no o por la vía del chat, pero necesitamos que se pronuncien. Doña Patricia Peláez 3-502, quien ha venido actuando en el consejo de administración señala que no continúa porque lleva ya dos años, esperamos las manifestaciones de los demás miembros del consejo.

Chat, Néstor Arévalo, 4-501: manifiesta la intención de continuar en el consejo.

Presidente: Recuerdo a los señores asambleístas que necesitamos 5 principales y 5 suplentes, hasta el momento sólo tenemos una postulación que es la del señor Néstor Arévalo, estamos a la espera de los demás nombres.

Carlos Guerrero, 5-401: Desafortunadamente no me encuentro en la ciudad de Bogotá para poder participar en el consejo, muchas gracias.

Presidente: Por favor señores asambleístas necesitamos participación activa de los copropietarios, recuerden que las decisiones que toma este consejo pueden ayudar mucho a que el conjunto salga adelante, conserve su valor, entonces es muy importante que tengamos consejo de administración y hasta el momento infortunadamente no tengo sino el registro de un candidato de los 5 posibles principales y los 5 posibles suplentes, les ruego, por favor que se animen, además porque en tanto no elijamos el consejo de administración no podemos seguir adelante con la asamblea.

Pedro Duarte, 2-201 (habla Danilo Pabón, 5-503): Yo represento a Don Pedro, él hizo parte del consejo anterior, el que está entregando, él no me manifestó la intención de seguir, muchas gracias.

Presidente: Gracias, tenemos 3 propuestas hasta ahora, Néstor Arévalo, Álvaro Guerrero y José William Londoño, les agradecemos mucho, les informamos también que la señora Fernanda Suárez, actualmente miembro del consejo manifiesta que no es su intención continuar en el mismo.

Grupo empresarial Nexos: Pregunta el señor Amaury si las reuniones del consejo son de manera presencial.

Presidente: Sobre el particular es necesario señalar que el estado de emergencia sanitaria fue extendida por el gobierno hasta el 30 de abril por el Ministerio de Salud, en tanto ese estado esté es obvio que las reuniones deben ser virtuales, pero no sabemos si más adelante se dé la situación que puedan ser presenciales.

Cámara de Comercio
de Bogotá
D-072
38

El señor Álvaro Guerrero me postula para el consejo y en principio si yo puedo colaborar, con el mayor gusto: Carlos Flórez, 2-103.

Por favor, señores asambleístas, démosle algo de agilidad, yo sé que en ocasiones es un poco estresante la pertenencia al consejo, pero recuerden que esto es de todos y entre todos lo sacamos adelante.

Dado que no hay ninguna otra manifestación se someten los nombres de:

Postulados consejo de administración:

- Néstor Arévalo, 4-501
- Álvaro Guerrero, 2-403
- José William Londoño, 8-203
- Liliana Rozo, 1-301.
- Carlos Flórez, 2-103

Resultados de la votación: Aprobación del consejo de administración para el periodo 2022

**APROBACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
PARA EL PERIODO 2022**

SI



NO



No han votado



- *Si: 79.621 %*
- *No: 3.116 %*
- *No han votado: 17.263 %*
- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.*

Se aprueba elección de consejo de administración para periodo año 2022 así:

- Néstor Arévalo, 4-501
- Álvaro Guerrero, 2-403
- José William Londoño, 8-203
- Liliana Rozo, 1-301.
- Carlos Flórez, 2-103

b. COMITÉ DE CONVIVENCIA

Grupo empresarial Nexos: Están solicitando en el chat consultar a los actuales miembros del comité si desean continuar. Entonces extendemos de manera muy cordial la pregunta a los actuales miembros del comité si desean continuar en el comité de convivencia de la copropiedad.

Presidente: Gracias señor Amaury, sí ¿los actuales miembros del comité de convivencia desean continuar? En caso contrario, por favor manifiesten expresamente su voluntad de no continuar.

En caso de no tener candidatos vamos a tener que pasar de este punto y le tocará al consejo de administración encargarse de estos asuntos, lo cual no se considera bueno, es mejor procurar siempre instancias de conciliación, no es una labor de todos los días ni de todos los meses, pero sí es muy importante contar con un comité de convivencia.

Chat, José William Londoño: a la señora Sonia Achicanoy, la está proponiendo para el comité de convivencia.

La señora Liliana Roso está proponiendo a la señora Pilar Espitia. Señora Pilar si se encuentra en sala, por favor nos informa si acepta o no la postulación.

Presidente: Hay una duda sobre el tema de quórum, don Amaury de la torre 2-404, le cuento que el sistema me informa que tenemos una asistencia del 90 % de los copropietarios, las decisiones siguen siendo válidas.

Sonia Achicanoy, 6-104: Buenos días, con gusto quiero pertenecer a convivencia.

La señora Pilar dice que no, que no puede colaborar este año, le agradecemos por confirmarnos esto.

Presidente: Tengo de la torre 9-101, la señora Juanita Cortés dice que ella se postula, por favor nos podría aclarar si es doña Juanita la que se postula o es otra persona, gracias. Ella no, doña Sonia aceptó.

Vamos a esperar un minuto más y si no es posible tener otro nombre, pues dejaremos que doña Sonia nos colabore con el tema de conciliación en convivencia y seguiremos adelante con el siguiente punto que es el revisor fiscal.

Presidente: Néstor Arévalo postula a la señora ingeniera Fernanda Suárez.

No acepta. Entonces, a consideración de la asamblea vamos a dar un minuto para votar el nombre de la señora Sonia Achicanoy, como miembro del comité de convivencia.

Resultados de la votación: Aprobación que la señora Sonia Achicanoy pertenezca al comité de convivencia.

APRUEBA LA ASAMBLEA A LA SRA SONIA
ACHICANOY EN PERTENECER AL COMITÉ DE
CONVIVENCIA

SI



NO



No han votado



- Sí: 70.301 %
- No: 1.247 %
- No han votado: 28.452 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes

Presidente: Validando los porcentajes expuestos, la señora Sonia Achicanoy ha sido elegida miembro del consejo del comité de convivencia. Le agradecemos mucho, creo que tendrá todo el apoyo del consejo de administración.

c. REVISORÍA FISCAL

Presidente: Agradecemos mucho a la señora revisora fiscal actual, que hoy termina sus labores porque manifiesta que ella tiene una propuesta que le impide seguir con nosotros. Por favor si nos dejan ver las hojas de vida que se han propuesto para la revisoría fiscal a fin de presentarlas en la asamblea y que la asamblea, que es el órgano competente para este punto tome la decisión correspondiente. Entonces, por favor vemos los nombres.

Mientras aparecen los nombres en pantalla, le ruego a los asambleístas tener a mano el proyecto de modificación del manual de convivencia para efectos de que una vez se elija el revisor fiscal, entremos a ese tema.

Se proyecta presentación de candidatos a la revisoría fiscal.

Presidente: Aquí se presentan los dos nombres, entonces tenemos como candidatos para la revisoría fiscal, la señora Claudia Osorio, contadora pública y al señor Adán Rivera, contador público. Es importante señalar que el consejo de administración saliente señala que realizó un proceso de preselección mediante entrevista, evaluación y clasificación de 5 candidatos para presentar en la asamblea a los que considera las dos mejores opciones. Entonces, le vamos a dar tanto a doña Claudia como a don Adán un término de 3 minutos para que presenten su nombre y hoja de vida a consideración, les ruego ser muy concretos y no exceder el tiempo.

Se presentan las hojas de vida, adjuntas al acta.

Claudia Osorio: Mucho gusto, muchas gracias a la asamblea por el espacio, mi nombre es Claudia Osorio Duarte, soy contadora pública de la Universidad de la Salle, tengo 22 años de experiencia profesional, he trabajado en empresas privadas y del sector público, en empresas conocidas como Cafam, Colsubsidio; en empresas del sector público como RTBC Sistema de Medios Públicos, Producciones Tiempo de Cine, en la Secretaría de Educación y Tele Andina. Soy revisora fiscal más o menos desde el año 2014 en propiedad horizontal donde empiezo a ejercer en el conjunto donde soy propietaria, desde ahí empiezo a capacitarme en propiedad horizontal, tengo un diplomado en propiedad horizontal de la Universidad EAN, soy tecnóloga del SENA de la Universidad EAN y he tomado capacitaciones, talleres, seminarios de propiedad horizontal en diferentes ámbitos e instituciones, principalmente las últimas las he tomado con el SENA, de acuerdo con las 50 horas del sistema de gestión, seguridad y salud en el trabajo.

El trabajo en revisoría fiscal está orientado al cumplimiento de las normas, esto quiere decir que el objetivo principal es la Ley 645 y el reglamento de propiedad horizontal, nosotros en cuanto a lo normativo responde estar avalados o estar en el marco jurídico de la Ley 43 del 90, estos son nuestros principales aspectos para tener en cuenta para llevar a cabo nuestro trabajo. Tengo conocimientos en diferentes Software contables, los conozco porque también de la mano de revisoría llevo contabilidades en propiedad horizontal.

Ya dando el enfoque estratégico de mi profesión como revisor fiscal en propiedad horizontal, me enmarco en la revisión no solamente en la parte contable, sino en la parte administrativa de la información tanto financiera como la parte contractual, las pólizas, la póliza de áreas comunes, en la cartera, el fondo de imprevistos, es importante llevar a cabo una circularización de saldos tanto de cartera como de los proveedores a las obligaciones concernientes para tener un control sobre el efectivo que tiene la copropiedad. Es importante llevar a cabo un análisis de los comportamientos de la cartera para que esos no aumenten mes a mes, llevar a cabo las políticas si hay procesos instaurados para llevar acuerdos con los propietarios y manifestarles se acerquen a la administración para hacer los acuerdos pertinentes y la administración pueda recaudar los recursos necesarios para llevar a cabo un plan que la asamblea aprueba como proyecto de presupuesto.

Adán Rivera: Gracias, muy buenos días, señores copropietarios, y asambleístas. Mi nombre es Adán Rivera Cotrino, yo soy contador público titulado, egresado de la Universidad Nacional de Colombia, tengo 22 años de experiencia trabajando en el sector de la propiedad horizontal, específicamente ejerciendo el cargo de revisor fiscal, tengo un diplomado en Normas Internacionales de Información Financiera, he sido docente universitario, he sido conferencista en Ley 675. A través de los 22 años de experiencia he podido trabajar en conjuntos comerciales, en centros comerciales, en conjuntos mixtos, en conjuntos netamente residenciales, igualmente conjuntos de 1200 unidades privadas y conjuntos pequeños, edificios de 30 unidades.

La propuesta mía tiene que ver con una auditoría integral relacionada con la auditoría financiera de cumplimiento, de gestión, de control interno; una auditoría preventiva; una auditoría de seguimiento; una auditoría de sistema. Yo hago la auditoría bajo normas

CO
D-074

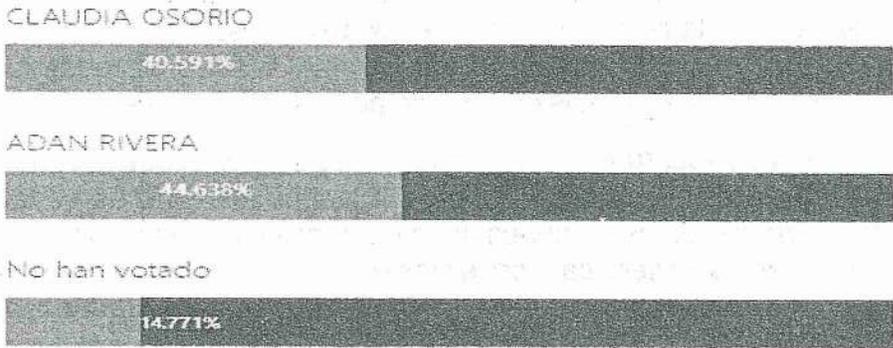
internacionales de auditoría, el plan de trabajo mío se enfoca en la prevención, en ese sentido, estoy muy pendiente siempre de todos los procesos que va a ejecutar la administración para evitar la comisión de errores, le presento al consejo administrativo todos los meses un informe que tiene 3 partes: la primera hago una relación de las áreas auditadas, recordemos que la auditoría responde a una planeación, no todos los meses se mira lo mismo. En la segunda parte del informe, hago una relación de los hallazgos. En la tercera y última parte, viene para cada uno de los hallazgos la respectiva recomendación.

Estos informes son presentados en la reunión del consejo de administración y a la asamblea cada año o cada vez que se reúna, igualmente le presento un informe de la gestión que yo como revisor fiscal haya adelantado. Quiero recordarles que la auditoría en Colombia hoy por hoy se debe hacer bajo los estándares internacionales y es lo que yo aplico en calidad de auditor fiscal. Le agradezco a la asamblea si tiene como bien de nombrarme revisor fiscal y les puedo garantizar desde ya que van a tener conmigo todo el respecto puesto que, como ya les acabo de comentar, hago una auditoría basada en la prevención y en ese orden de ideas estoy totalmente de la mano con el consejo de administración, con el administrador del conjunto, con el contador y por su puesto estoy pendiente de todos y cada uno de los copropietarios. En ese sentido, me gusta abrir un correo para que los propietarios se comuniquen a través de ese correo directamente con el revisor fiscal para que yo de primera mano les pueda dar la información que ustedes requieran en cualquier momento.

La asistencia mía sería de 1 o 2 veces por semana, 2-3-4 horas cada visita de pende de las necesidades del conjunto, pero quiero hacer énfasis en que hoy por hoy con los actuales medios de comunicación podemos tener una comunicación permanente a través del correo electrónico, de la llamada, el mensaje, WhatsApp. Muchísimas gracias señores asambleístas.

Presidente: Muchas gracias a los señores candidatos.

Resultados de la votación: Elección del revisor fiscal.



- Claudia Osorio: 40.591 %
- Adán Rivera: 44.638 %
- No han votado: 14,771 %

- *Porcentajes calculados con base en el total de asistentes*

Presidente: Agradecemos mucho a los dos candidatos y pues al señor Adán Rivera nuestro contador y revisor fiscal, le agradecemos la colaboración que nos pueda prestar, es usted y creo que lo sabe, los ojos de la comunidad dentro de todo el manejo de la administración, ha manifestado usted que su acción va más enfocada a la prevención, que nos puede dedicar en ocasiones hasta 4 horas 1 o 2 veces por semana, todas estas cuestiones obviamente la agradecemos y le tomamos la palabra, esto ha funcionado muy bien, pero queremos que obviamente usted haga los controles que estime necesarios y las observaciones que sean pertinentes porque aunque yo haga parte del consejo creo que todos tenemos que exponer nuestra actuación a ese juicio público y es muy importante que usted como veedor de la comunidad y como los ojos de la comunidad nos preste esa colaboración a todos. Muchas gracias.

Adán Rivera: Claro que sí, quiero dar gracias a la asamblea por su voto de confianza y pues tengan ustedes la total seguridad de que haré el mejor de los trabajos y pondré al servicio de ustedes toda mi capacidad, mi experiencia y a partir del lunes me pondré en contacto con la administración para hacer todos los trámites y empezar a trabajar, muchísimas gracias.

11. PROPOSICIONES Y VARIOS:

1. MODIFICACIÓN MANUAL DE CONVIVENCIA

Presidente: Hay una propuesta de modificación del manual de convivencia que fue remitida que fue remitida a todos los participantes, a todos los copropietarios, entonces, si existe alguna observación sobre la misma esperamos que se formulen ya mismo, en caso contrario pasaremos de forma inmediata a la votación sobre si aprobamos o no la reforma del manual de convivencia.

Manuel Mediana, 4-204: Inicialmente quisiera comentarles, desconozco si está norma ya está dentro del manual de convivencia, pero quisiera agregar que se debería prohibir, mejor dicho, que se fume en áreas comunes, ya que esto afecta la salud de todos acá, ya un caso más específico no voy a dar nombres, las personas fuman directamente debajo del apartamento y el humo está permanentemente, todo el día, se entra por todas las ventanas del apartamento, es bastante molesto y esto, afecta la salud de todos los que vivimos en el apartamentos. Entonces, quisiera que se agregara esa cláusula.

Presidente: De todas maneras debo recordar que el tema de puntos particulares no forma parte de la asamblea, quiero precisar que existe una ley antitabaco que no se puede fumar adentro del conjunto ni dentro de los balcones ni en las zonas comunes, eso es lo que dice la normal y no necesitamos meter esa disposición en el manual de convivencia porque ya hay una ley que lo prohíbe, lo que pasa es que obviamente habrá que pasar a la administración, informar la situación y allí se tomarán las determinaciones del caso.

Manuel Mediana, 4-204: Listo, muchas gracias.

Presidente: ¿Alguna otra observación?

Chat: Preguntan si puede repetir nuevamente ¿cuál es la modificación puntual que se hizo al manual? es una pregunta que veo reiterativa.

COPIA
D-075

Néstor Arévalo, 4-501: El texto fue remitido por la convocatoria, el objeto fueron dos situaciones, el primero, insertar un párrafo en el artículo 37 del manual de convivencia dirigido a armonizar la presentación de las cortinas o los elementos que se utilizan con esa finalidad y unificar de alguna forma los colores, que no haya ningún tipo o prohibir que se realicen algún tipo de instalación de algún elemento que no tenga esa finalidad y que guarde una discordancia con la gama de colores que se utilizan en el interior y en el exterior en el conjunto. Y lo otro es un ajuste de precisión en el capítulo Debido Proceso en conflictos, es el capítulo 18 del manual de convivencia, ajustar que la labor que hace el comité de convivencia tiene una fundamentación no basada en la conciliación propiamente dicha, sino otro método de autocomposición o de resolución asistida de conflictos que se llama la mediación y que igualmente se pueden iniciar este tipo de procedimientos no sólo por la queja que presenta otro residente, sino también por el informe de la empresa de seguridad o del administrador a efectos precisamente primero, el comité de convivencia trate de llegar a una labor dirigida y que se logre un compromiso por parte del copropietario y residente que está vulnerando esa regla al manual de convivencia o por último, no se le hacen modificaciones, como les decía, se ajusta la terminología para que sea el consejo de administración el que surta el procedimiento que sigue tal cual viene en el manual de convivencia.

Presidente: Suficiente ilustración porque cómo lo han anotado varias personas en el chat, el proyecto iba en todas las situaciones, por eso fui muy claro al comienzo, si tienen alguna duda, si no, procedemos a la votación, votación que ha finalizado.

Resultados de la votación: Aprobación de la modificación del manual de convivencia presentado a la asamblea.

APRUEBA LA MODIFICACION DEL MANUAL DE CONVIVENCIA PRESENTADO A LA ASAMBLEA

SI



NO



No han votado



- **Sí: 68.509 %**
- **No: 11.831 %**
- **No han votado: 19.66 %**
- **Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.**

2. MALLAS EN BALCONES

Presidente: Señor Néstor le ruego haga la presentación para entremos en discusión y votación de este, muchas gracias.

Néstor Arévalo, 4-501: Voy a hacer una muy breve presentación de la gestión que se realizó por parte del consejo de administración en atención a la labor que nos había sido encomendada por la asamblea en la última reunión.

En cuanto a la labor desarrollada, lo primero que hizo el consejo de administración junto con el administrador fue requerir a las autoridades que consideramos tenían algún grado de competencia para que nos fueran resueltas ese tipo de inquietudes y era hasta dónde se podía prohibir el uso de mallas o protección en los balcones, que son de acuerdo con la ley de propiedad horizontal y con el reglamento de propiedad horizontal del conjunto Mazuren 18, son bienes comunes de uso exclusivo para los propietarios que tienen esos bienes.

Entonces, lo primero que preguntamos fue ¿qué tipo de regulaciones acerca de las modificaciones de bienes de (*inaudible 4:14:26*) existen? ¿Qué tipo de regulaciones frente a elementos de seguridad como rejas, mallas, vidrios, cortavientos existe? Y si existe alguna forma o alguna regulación o alguna disposición que establezca un trato específico para personas en condición de discapacidad, mascotas, menores de edad o adultos mayores.

En consecuencia de haber analizado ese primer escenario de lo que queríamos preguntar, le preguntamos al Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, la dirección Espacio Urbano y Territorio y la dirección de Política y Regulación, al Instituto Distrital de protección de Bienestar Animal, al Ministerio del Interior, la dirección de Derechos Humanos por el tema de adultos mayores y personas en condición de discapacidad, al Instituto Colombiano de Bienestar Familiar, la dirección de Protección, a la Secretaría Distrital de Integración Social, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, la dirección de asuntos ambientales sectorial y urbana, a la Sociedad Colombiana de Arquitectos, quienes nos contestaron que es una entidad privada y que no resuelve este tipo de consultas, a la Personería de Bogotá a través de la delegatura para la familia y sujetos de especial protección constitucional, quienes remitieron la consulta a una entidad distrital y la Secretaría de Planeación Distrital, que hasta el momento de la elaboración de este informe no había dado respuesta, pero nos llegó otra que realizó una peticionaria, la señora concejala del distrito, precisamente la misma entidad que nos absuelve de las dudas.

De las respuestas relevantes encontramos de las que nosotros hicimos a través del señor administrador, nos contestó la Secretaría de Integración Social dice, que las necesidades de las personas en condición de discapacidad, de los menores de edad y de los adultos mayores están regulados en una norma técnica y que conforme a esa norma técnica se deben atender ese tipo de disposiciones, nos da algunas pautas en cuanto a las personas con discapacidad en cuanto a movilidad reducida, tener unos accesos y unos cierres a ciertas alturas, pero frente a las personas en condición de discapacidad, lo que es relevante en este momento que la asamblea conozca, es que si son personas con alguna discapacidad cognitiva y tienen antecedentes de escapismo es mejor que no los dejen salir ahí, entonces frente a esa regulación lo primero que hay que decir es que

personas en condición de discapacidad pues no habría lugar a la disposición de seguridad porque la idea es que no salgan ahí si tienen antecedentes de escapismo.

La defensoría del espacio público fue quien le remitió la consulta a la Personería de Bogotá, nos dice que en cuanto a la regulación de los accesos y seguridad para las personas en condición de discapacidad ya existe un marco normativo, la Ley [inaudible 4:17:07] de 1997, la Ley 287 del 2009, Decreto 1588 del 2005, pero sí nos reitera que el deber de solidaridad que le concurre a todos los habitantes del territorio colombiano implica que se deben implementar espacios participativos para acceso a bienes comunes para personas en condición de discapacidad, es decir, que si bien es cierto que no hay una discusión específica, existe una restricción en el sentido que no se pueden evitar que se acceda a este tipo de bienes salvo lo que nos decía la Secretaría de Integración Social que en esos casos mejor no los dejen salir.

El Instituto Nacional de Protección Animal respecto a las mascotas nos dice: el código de policía que fue reformado recientemente, en ese artículo dice "no se puede prohibir el tránsito y permanencia de mascotas en zonas comunes" y ustedes saben que además esta norma es una subordinación expresa frente a las normas reglamentarias en los conjuntos residenciales y a los manuales de convivencia, es decir, no se puede establecer disposiciones que tiendan a disminuir esta facultad o este derecho o esta posibilidad que tienen las mascotas, como no se puede prohibir o disminuir el uso de este tipo de bienes para las mascotas no se puede prohibir la entrada, pero si eso implica un riesgo para la seguridad, ahí viene la otra conclusión que saca el Instituto de Protección de Bienestar Animal es que dice no puede hacer ni limitaciones directas, por ejemplo esa, si usted tiene un gato o un perro o un aniña que se considere como mascota de acuerdo con la legislación vigente y se pone en riesgo pues no se puede prohibir que se usen estos balcones, pero tampoco de manera indirecta, es decir, que la tenencia de estos animales al no poder usarlos implicaría una restricción para esta situación que está expuesta en el Código Nacional de Policía. Se deben plantear elementos de protección cuando no afectan o contravengan el tema de volumetría ni altimetría de los bienes, entonces ahí hay otra pauta.

Y por último, el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, nos dice: la modificación de las fachadas tiene unas connotaciones específicas, tiene que ser una transformación y cambio visibles a las estructuras de las fachadas, al diseño, color o características esenciales y aparte de eso, hay una regulación para instalación de estructuras livianas, entonces el tema no es ajeno, no está prohibido, no está excluido y siempre y cuando no implique una modificación, es decir, que no signifique se tenga que solicitar un permiso de la Procuraduría urbana o se tenga que hacer un trámite administrativo ante las autoridades con competencia urbanística, pues tampoco habría lugar a establecer esa restricción, estaría la copropiedad llamada a eso, a esto se suma una respuesta que dio una señora concejala y que nos allega uno de los apartamentos de la copropiedad en donde nos dice que la Secretaría Distrital de Planeación, que es la encargada de esas cosas importantes, para resumirles es que la protección o las mallas de protección para gatos o ventanas, en este caso, siempre y cuando sean elementos importantes, visibles, elaborados en materiales livianos, de instalación removible y que no varíe en el diseño arquitectónico o estructural, no requiere licencia en cuanto no altera el diseño arquitectónico ni estructural de la edificación, uno. Y tampoco estos elementos se

consideran como reparación locativa y por lo tanto no requieren ese tipo de permiso. ¿Cuál es la situación acá? Frente a este tipo de consultas, lo que ha considerado el consejo de administración lo siguiente: que se delegue en el consejo de administración, que se autorice y eventualmente se reglamente la instalación de elementos de seguridad en los balcones siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones que son las conclusiones precisamente que nos emite cada una de estas autoridades:

Que no se afecte la naturaleza ni la destinación de los bienes comunes de uso exclusivo, su distribución interior, es decir, que no se le vayan a poner muros dentro de estos balcones ni nada de estas cosas; ni sus características funcionales, no está permitido el cerramiento completamente de estos temas como manera que se estuviera ampliando de alguna forma el área del apartamento para alguna utilización distinta a la de su uso común y exclusivo formales y volumétricas; que no se comprometa la seguridad y la solidez de la edificación; no se perturbe o afecte la tranquilidad la salud de los demás residentes propietarios en especial de las heces y demás circunstancias que pudieran generar algún tipo de perturbación a la salud de los demás propietarios; se elaboren en materiales livianos y su instalación sea removible, invisible y no se varíe el diseño arquitectónico o estructural de la edificación, eso implica la armonía de colores, que se haga por parte de profesionales que sepan de la instalación de este tipo de elementos; se determina la proporcionalidad del mecanismo de seguridad con el objeto de aseguramiento, es decir, no todas las mascotas requieren del mismo tipo de malla, de la misma altimetría y de las mismas características y la necesidad, por eso se le dice que es el consejo el que resuelva cada una de las solicitudes de autorización; y se contempla un periodo de revisión y ajuste a los mecanismos instalados en la actualidad a efectos que se ajusten a los parámetros que se han expuesto acá.

Eso sería la propuesta que quedaría en consideración del presidente de la asamblea.

Presidente: Muchísimas gracias don Néstor, sin duda señor Arévalo el suyo y el del consejo de administración, un aporte muy importante. Entonces tomando en consideración la propuesta presentada, abrimos un espacio de 2 minutos para que podamos votar sobre la misma, la pregunta sería la siguiente ¿La asamblea aprueba delegar en el consejo de administración la reglamentación y autorización de los elementos de seguridad en los balcones de la copropiedad?

Incluso como señala doña Flor, 3-104, este es un tema que se viene trabajando desde el año pasado sobre el cual ya se han expresado muchas opiniones y creo que con el buen informe presentado es suficiente ilustración sobre el tema, procedamos a votar con lo cual terminamos la asamblea de hoy.

Resultados de la votación: Aprobación de la delegación en el consejo de administración la reglamentación y autorización de los elementos de seguridad en los balcones.

APRUEBA DELEGAR EN EL CONSEJO DE ADMINISTRACION LA REGLAMENTACION Y AUTORIZACION DE LOS ELEMENTOS DE SEGURIDAD EN LOS BALCONES



SI



NO



No han votado



- Sí: 68.978 %
- No: 18.589 %
- No han votado: 12.433 %
- Porcentajes calculados con base en el total de asistentes.

Presidente: Ha sido aprobada la autorización para que sea el consejo de administración, obviamente que tiene que entenderse dentro de la ley, regule y haga las aprobaciones que sean pertinentes para garantizar la seguridad en los balcones, no puede el consejo de administración, eso lo entendemos todos, apartarse de las disposiciones legales.

Está agotado el orden del día propuesto, sin embargo, veo que el Señor Mauricio Bolaños se negó a votar, es su voluntad; también hay una propuesta de la señora Gloria que quiere hablar, entonces por favor, brevemente señora Gloria, le escuchamos.

Gloria: Buenas tardes para todos, les quiero dejar para que analicen que desde hace ya dos años vengo insistiendo en el tema de apertura de las puertas de cada torre, está contraria a lo que está estipulado hoy en día, en caso de terremoto o algún siniestro, la tendencia es a empujar la puerta, no a halarla hacia adentro y yo ya había hecho ese comentario hace dos años y nunca le pusieron atención y es algo verdaderamente importante en cuestión de seguridad. Lo segundo, en manejo de los asadores o BBQ en los balcones, yo me he visto afectada en ese sentido porque aquí cada vez que prenden o hacen un asado en el balcón, lo cual no está permitido se me llena completamente de humo el apartamento, yo permanezco generalmente con las ventanas abiertas.

Presidente: Doña Gloria, me da pena con usted, pero son temas personales que deben ser propuestos en la oficina de administración, con mucho gusto se le dará trámite a su queja, pero como dice el reglamento, los temas personales no son de competencia.

Gloria: Pues ese no es un tema personal.

Presidente: Discúlpeme, póngase brava porque yo qué hago.

Gloria: Y respecto al tema de la seguridad de las puertas, lleva dos años con este sistema y tampoco ha pasado nada, entonces ¿qué hay que hacer? No solamente es por venir acá a molestar, son cosas que nos afectan a todos.

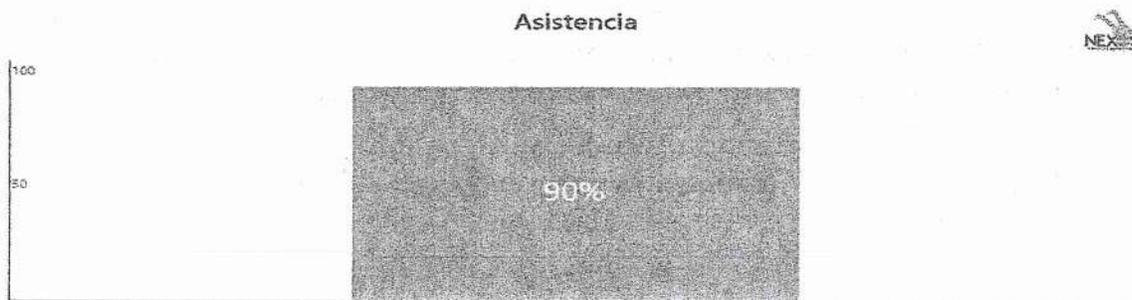
Presidente: Mire, el consejo de administración saliente a través de su presidenta informa que se hizo la consulta y normativamente no hay soporte para la afirmación que usted hace respecto de las puertas, entonces yo le contesto acá lo que el consejo dice.

Gloria: Eso no es verdad, yo les voy a mandar la normativa que hay con respecto a la apertura de las puertas.

Presidente: Cosa que se le agradece porque esa es la colaboración que todos esperamos, si hay alguna equivocación por parte de los órganos de administración, pues qué mejor que los residentes puedan ilustrar al consejo y al administrador para que corrijan la situación, entonces yo creo que se toman en cuenta sus dos proposiciones y debe hacerse entonces así como se hizo con las mallas, el estudio, las consultas y traer acá a la asamblea unas determinaciones que se adopten y nos obliguen a todos.

Si no tenemos ningún otro tema, entonces vamos a dar por agotado el orden del día, cerramos la asamblea, les agradecemos de corazón la participación de todos ustedes y hasta una próxima oportunidad, señalando que de todas maneras los órganos de administración estarán pendientes de sus inquietudes y sus problemas para dar la mejor solución posible. Señores asambleístas que tengan un buen fin de semana.

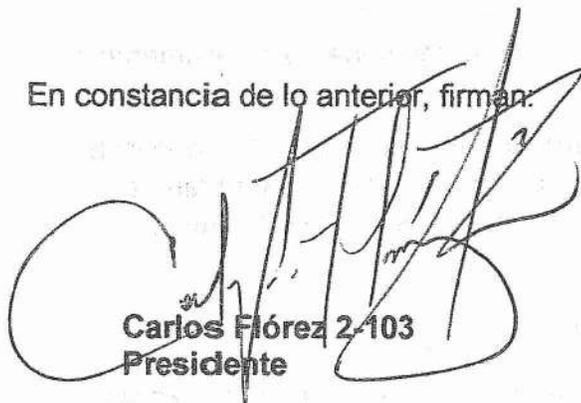
Verificación del quórum.



Unidades asistentes 163

Se da por terminada la reunión siendo las 1:07pm con un quórum 90% del coeficiente de Copropiedad.

En constancia de lo anterior, firman:


Carlos Flórez 2-103
Presidente


Viviana Moreno
secretaria



COMISION VERIFICADORA DEL ACTA

Como miembros de la comisión verificadora del Acta de la presente Asamblea y nombrados en la misma, damos fe que el contenido de la presente acta recoge los temas tratados y determinaciones tomadas por la Asamblea Ordinaria de propietarios de la Propiedad Urbanización Mazuren Manzana 18 PH del 26 de febrero de 2022.

Camila Galeano, 6-403


Ricardo Zúñiga, 6-102


Néstor Arévalo, 4-501

ANEXO No. 2

AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 P.H.

NIT. 900.034.429

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA 2021 - 2020

(expresado en pesos cop)

	NOTA	2021	2020	VARIACION	%
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO					
CAJA		908.500	1.389.003	(480.503)	-35%
FONDOS EN BANCOS CUENTAS CORRIENTE		57.383.485	49.607.185	7.776.300	16%
CUENTA AHORROS		15.225.211		15.225.211	
EFFECTIVO RESTRINGIDO				0	
CUENTA DE AHORROS		23.909.984	67.265	23.842.719	
DERECHOS FIDUCIARIOS		16.880.487	55.917.873	(39.037.386)	-70%
TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	3	114.307.667	106.981.326	7.326.341	
INSTRUMENTOS FINANCIEROS (DEUDORES)					
COPROPIETARIOS		41.391.994	45.471.706	(4.079.712)	-9%
OTROS DEUDORES		609.400	-	609.400	0%
DETERIORO DE CUENTAS POR COBRAR		(10.294.648)	(9.185.899)	(1.108.749)	12%
TOTAL INSTRUMENTOS FINANCIEROS (DEUDORES)	4	31.706.746	36.285.807	(4.579.061)	
TOTAL ACTIVOS		146.014.413	143.267.133	2.747.280	
PASIVOS					
OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS					
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	5	13.180.235	6.970.349	6.209.886	89%
PASIVOS FISCALES	6	853.111	812.000	41.111	5%
BENEFICIOS A EMPLEADOS	7	3.043.455	3.228.499	(185.044)	-6%
TOTAL OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS		17.076.801	11.010.848	6.065.953	
OTROS PASIVOS NO FINANCIEROS					
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO		9.389.504	7.220.706	2.168.798	30%
OTROS PASIVOS		1.411.800	17.795.110	(16.383.310)	0%
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8	10.801.304	25.015.816	(14.214.512)	
TOTAL PASIVO		27.878.105	36.026.664	(8.148.559)	
PATRIMONIO					
RESERVAS					
FONDO DE IMPREVISTOS		20.899.045	25.703.045	(4.804.000)	-19%
FONDO DE INVERSION		19.891.426	19.368.000	523.426	
RESULTADOS DEL EJERCICIO		15.176.413	16.482.293	(1.305.880)	-8%
RESULTADOS ACUMULADOS		62.169.424	45.687.131	16.482.293	36%
TOTAL PATRIMONIO	9	118.136.308	107.240.469	10.895.839	
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		146.014.413	143.267.133	2.747.280	

JOSE PARDO BERNUDES
Administrador

MARCELA CASTELLANOS VILLAMIL
Contador Público
T.P 39923-T

OLGA LUCIA DUEÑAS CAMARGO
REVISOR FISCAL
T.P. 80335-T

D-079

AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 P.H.
NIT. 900.034.429
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES 2021 - 2020
(expresado en pesos cop)

	NOTA	2021	2020	VARIACION	%
INGRESOS OPERACIONALES					
CUOTAS DE ADMINISTRACION		524.859.600	524.858.600	1.000	0,0%
DESCUENTO PRONTO PAGO		(20.803.022)	(19.469.300)	(1.333.722)	6,9%
DESCUENTO CONSEJO DE ADMON		(1.323.000)	(2.107.000)	784.000	-37,2%
INTERESES DE NORA		4.357.328	5.113.893	(756.565)	-14,8%
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	10	507.090.906	508.396.193	(1.305.287)	
NO OPERACIONALES					
USO ZONAS COMUNES PARQUEADERO DE VISITANTES		17.450.400	15.224.514	2.225.886	14,6%
USO ZONAS COMUNES PARQUEADERO DE BICICLETAS		107.300	731.700	(624.400)	-85,3%
USO ZONAS COMUNES ALQUILER SALON SOCIAL		-	234.000	(234.000)	-100,0%
MULTAS Y SANCIONES		1.336.950	1.880.759	(543.809)	-28,9%
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		329.249	643.225	(313.976)	0,0%
APROVECHAMIENTOS		500.000	130.000	370.000	284,6%
VARIOS		7.575.546	12.397.017	(4.821.471)	-38,9%
TOTAL INGRESOS NO OPERACIONALES	11	27.299.445	31.241.215	(3.941.770)	
INGRESOS NETOS		534.390.351	539.637.408	(5.247.057)	
GASTOS					
SERVICIOS PUBLICOS					
ENERGIA		24.901.560	23.169.980	1.731.580	7,5%
ACUEDUCTO Y ALICANTARILLADO		1.553.666	1.784.025	(230.359)	-12,9%
TELEFONO		2.689.847	2.390.193	299.654	12,5%
TOTAL SERVICIO PUBLICOS		29.145.073	27.344.198	1.800.875	
HONORARIOS					
ADMINISTRACION		26.712.000	26.334.000	378.000	1,4%
CONTABILIDAD		11.130.000	10.972.500	157.500	1,4%
REVISORIA FISCAL		11.130.000	11.025.000	105.000	1,0%
ASISTENTE ADMINISTRATIVA		-	1.058.000	(1.058.000)	-100,0%
ASESORIA JURIDICA		2.233.514	1.200.000	1.033.514	86,1%
TOTAL HONORARIOS		51.205.514	50.589.500	616.014	
OPERACIONALES					
GASTOS DE PERSONAL	12	18.972.109	21.931.945	(2.959.836)	-13,5%
IMPUESTO PREDIAL		960.000	960.000	-	0,0%
SEGUROS COPROPIEDAD		25.861.003	18.929.576	6.931.427	36,6%
SERVICIO DE VIGILANCIA		210.190.932	201.390.730	8.800.202	4,4%
ASEO		40.922.940	39.762.996	1.159.944	0,0%
TEMPORALES		12.836.496	9.958.327	2.878.169	28,9%
IMPLEMENTACION SCSST		5.295.218	1.699.320	3.595.898	211,6%
LEGALES		21.000	21.000	-	0,0%
MANUTENIMIENTOS GENERALES	12	59.740.459	92.226.711	(32.486.252)	-35,2%
ADECUACIONES GENERALES		2.530.337	3.372.510	(842.173)	-25,0%
DIVERSOS		23.484.011	21.011.214	2.472.797	11,8%
GASTOS BANCARIOS		2.439.962	1.918.061	521.901	27,2%
TOTAL OPERACIONALES		403.254.467	413.182.389	(9.927.923)	
OTROS OPERACIONES					
FONDO DE IMPREVISTOS		5.196.000	5.256.000	(60.000)	-1,1%
FONDOS PARA INVERSION		19.368.000	19.368.000	-	0,0%
GASTOS NO PREVISTOS	13	11.044.885	7.262.928	3.781.957	0,0%
DETERIORO DE CARTERA		-	152.099	(152.099)	0,0%
OTROS GASTOS		35.608.885	32.039.027	(3.569.858)	
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		519.213.939	529.155.114	(9.941.175)	
RESULTADOS PRESUPUESTALES		15.176.413	16.482.293	5.662.206	

JOSE PARDO BERMUDEZ
Administrador

MARCELA CASTELLANOS VILLANIL
Contador Público
T.P. 39923-T

OLGA LUCIA DUEÑAS CAMARGO
REVISOR FISCAL
T.P. 80335-T

EJECUCION PRESUPUESTAL DETALLADA 2021			
INGRESOS	TOTAL PPTO	TOTAL EJECUCION	VARIACION
CUOTAS DE ADMINISTRACION	524.858.400	524.859.600	1.200
INTERESES POR MORA	-	4.357.328	4.357.328
PARQUEADEROS	14.700.000	17.450.400	2.750.400
PARQ. BICICLETAS	-	107.300	107.300
SANCIONES ASAMBLEA	-	1.336.950	1.336.950
SANCION MANUAL DE CONVIVENCIA	-	-	0
ALQUILER SALON SOCIAL	-	-	0
RECICLAJE	-	-	0
DESCUENTO PRONTO PAGO	(18.480.000)	(20.803.022)	-2.323.022
DESCUENTO CONSEJO DE ADMON	(2.052.000)	(1.323.000)	729.000
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	-	329.249	329.249
REINTEGRO DE OTROS GOSTOS Y GASTOS	-	7.575.546	7.575.546
APROVECHAMIENTOS	-	500.000	500.000
AJUSTE AL PESO	-	-	0
TOTAL INGRESOS	519.026.400	534.390.351	15.363.951
GASTOS			
GASTOS DE PERSONAL	24.704.000	18.972.109	5.731.891
ADMINISTRACION	26.712.000	26.712.000	0
ASISTENTE ADMINISTRATIVA	-	-	0
REVISORIA FISCAL	11.130.000	11.130.000	0
CONTADORA	11.130.000	11.130.000	0
ASESORIA JURIDICA	3.000.000	2.233.514	766.486
IMPUESTO PREDIAL Y VALORIZACIONES	1.248.000	960.000	288.000
SEGUROS	-	-	0
SEGUROS COPROPIEDAD	26.040.000	25.861.003	178.997
ASEO	41.160.000	40.922.940	237.060
VIGILANCIA	210.190.932	210.190.932	0
TEMPORALES	3.492.000	12.836.496	-9.344.496
REEMPLAZOS VACACIONES	1.512.000	-	1.512.000
IMPLEMENTACION SGSST	5.496.000	5.295.218	200.782
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO	2.568.000	1.553.666	1.014.334
ENERGIA ELECTRICA	25.410.000	24.901.560	508.440
TELEFONO	2.952.000	2.689.847	262.153
GASTOS LEGALES	192.000	21.000	171.000
MANTENIMIENTO ZONAS COMUNES	21.302.404	25.505.089	-4.202.685
MANTENIMIENTO TANQUE	2.040.000	2.021.120	18.880
MANTENIMIENTO ADOQUINES	3.000.000	2.777.563	222.437
MANTENIMIENTO CUBIERTAS	-	-	0
MANTENIMIENTO RED ALCANTARILLADO	5.820.000	4.499.990	1.320.010
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS	3.600.000	1.515.346	2.084.654
MANTTO EQUIPO GIMNASIO	2.820.000	2.680.404	139.596
MANTTO EQUIPO COMPUTACION	984.000	140.000	844.000
MANTTO CCTV	4.500.000	4.550.965	-50.965
FUMIGACION	1.692.000	922.393	769.607
MANTTO EXTINTORES	501.600	580.000	-78.400
MANTTO REJA PERIMETRAL	1.776.000	107.100	1.668.900
MANTENIMIENTO JARDINES	3.564.000	3.639.030	-75.030
DOTACION EQUIPOS	2.496.000	2.053.200	442.800
ADECUACION CCTV	1.500.000	1.389.183	110.817
ASISTENCIA TECNICA SISCO	552.000	458.932	93.068
MANTENIMIENTO CITOFONIA	1.992.000	1.775.523	216.477
MANTENIMIENTO PUERTAS	1.500.000	1.435.000	65.000
MAQUINARIA Y EQUIPO	4.008.000	3.689.621	318.379
INSTALACIONES ELECTRICAS	3.180.000	2.530.337	649.663
GASTOS ASAMBLEAS	4.500.000	3.731.800	768.200
DIA DE LA FAMILIA	1.320.000	305.000	1.015.000
DIA DE LOS NIÑOS	2.316.000	1.455.338	860.662
NAVIDAD	2.844.000	1.672.701	1.171.299
ELEMENTOS DE ASEO Y CAFETERIA	10.507.200	10.378.738	128.462
DECAPADOS PISOS	3.372.000	3.186.564	185.436
PAPELERIA Y FOTOCOPIAS	2.040.000	1.816.095	223.905
COMBUSTIBLES	204.000	127.000	77.000
MOVILIZACIÓN URBANA	600.000	810.775	-210.775
FONDO DE IMPREVISTOS	5.190.264	5.196.000	-5.736
FONDO PARA INVERSIONES	19.368.000	19.368.000	0
EJECUCION FONDO DE INVERSION	-	-	0
GASTOS BANCARIOS	3.000.000	2.439.961	560.039
TOTAL EGRESOS	519.026.400	508.169.053	10.857.347
RESULTADO PRESUPUESTAL		26.221.298	26.221.298

D-080
 13/12/2021
 Contador Público
 T.P. 39923-T

AGRUPACION DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 P.H.

NIT. 900.034.429

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACION

ENTRE ENERO 1 DE 2021 A DICIEMBRE 31 2021

EFFECTIVO EQUIVALENTE A ENERO 1 DE 2021	106.981.327
CAJA GENERAL	1.389.003
BANCOS CUENTA CORRIENTE	49.607.185
CUENTA AHORROS BANCO CAJA SOCIAL	67.266
ENCARGOS FIDUCIARIOS	55.917.874
RECAUDOS	580.298.853
CUOTAS DE ADMINISTRACION	474.836.025
PARQUEADERO COMUNAL	17.365.450
PARQUEADERO BICICLETAS	87.400
CUOTA EXTRAORDINARIA	2.038.601
SANCIONES	1.356.950
INTERESES DE MORA	4.502.600
INGRESOS RECIBIDOS POR ANTICIPADO-> ADMINISTRACION	54.088.432
PARTIDAS CONCILIATORIAS	928.000
RENDIMIENTOS FINANCIEROS	329.249
VENTA DE RECICLAJE	500.000
VALOR AGREGADO	17.000.000
RECUPERACION INCAPACIDADES	7.266.146
DESEMBOLSOS	572.972.513
LABORALES	13.419.153
SERVICIOS PUBLICOS	27.831.043
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR	506.243.910
IMPUESTOS	5.225.000
FINANCIEROS BANCARIOS	2.077.185
DESCUENTOS POR PRONTO PAGO	18.176.222
CAJA GENERAL	908.500
BANCOS CUENTA CORRIENTE	57.383.485
CUENTA AHORROS BANCO CAJA SOCIAL	39.135.195
ENCARGOS FIDUCIARIOS	16.880.487
EFFECTIVO EQUIVALENTE A DICIEMBRE 31 DE 2021	114.307.667

JOSE PARDO BERMUDEZ
Administrador

MARCELA CASTELLANOS VILLAMIL
Contador Público
T.P 39923-T

OLGA LUCIA DUEÑAS CAMARGO
REVISOR FISCAL
T.P. 80335-T

ANEXO No. 1

GRUPO EMPRESARIAL NEXOS



UNIDAD A REPRESENTAR				COEF	PROPIETARIO	Cedula Registrada	HORA DE INGRESO
T	1	APT	101	0,473	Pablo Rodriguez	19234203	26/02/2022 8:45
T	1	APT	103	0,561	Paola Almentero	34955519	26/02/2022 8:28
T	1	APT	104	0,561	Luz Marina Losada Cedeño	26534106	26/02/2022 8:06
T	1	APT	201	0,561	Angela Correa	63496614	26/02/2022 8:01
T	1	APT	202	0,561	Alvaro Poveda	19405720	26/02/2022 8:08
T	1	APT	203	0,561	Carlos Hormaza	79386184	26/02/2022 8:10
T	1	APT	204	0,561			
T	1	APT	301	0,561	Liliana Rozo	39613446	26/02/2022 8:29
T	1	APT	302	0,561	Liliana Rozo	39613446	26/02/2022 8:29
T	1	APT	303	0,561	Carlos Ruiz	102083254	26/02/2022 8:01
T	1	APT	304	0,561	Danny Rios	80181157	26/02/2022 8:38
T	1	APT	401	0,561	Claudia Forero	52334516	26/02/2022 8:05
T	1	APT	402	0,561	Claudia Prada	52283409	26/02/2022 8:27
T	1	APT	403	0,561	Luz Rubiano	41768568	26/02/2022 8:42
T	1	APT	404	0,561	John Caballero	79825949	26/02/2022 8:13
T	1	APT	501	0,561	Andrés Cardozo	79946801	26/02/2022 8:02
T	1	APT	502	0,561	Maria Melgarejo	20743566	26/02/2022 8:01
T	1	APT	503	0,561			
T	1	APT	504	0,561			
T	1	APT	102	0,561	Pilar Espitia	39549406	26/02/2022 8:07
T	2	APT	101	0,473	Maria Fernanda Castro De Pinto	41583105	26/02/2022 8:59
T	2	APT	102	0,561	Olivia Goyeneche De Ramirez	20.127.268	26/02/2022 9:07
T	2	APT	103	0,561	Carlos Flórez	19395487	26/02/2022 8:06
T	2	APT	104	0,561			
T	2	APT	201	0,561	Pedro Duarte	79654752	26/02/2022 8:57
T	2	APT	202	0,561	Liliana Rozo	39613446	26/02/2022 8:29
T	2	APT	203	0,561	Martha Vanegas	41322246	26/02/2022 8:44
T	2	APT	204	0,561	Leonor Zapata	41460331	26/02/2022 8:13
T	2	APT	301	0,561	Nidia Sanchez	41342057	26/02/2022 8:02
T	2	APT	302	0,561	Ana Sierra	1019037027	26/02/2022 8:27
T	2	APT	303	0,561	Carlos Fernández	80189452	26/02/2022 8:06
T	2	APT	304	0,561	Luz Adriana Rodriguez	52171071	26/02/2022 8:15
T	2	APT	401	0,561	Natalia Torres	1018413408	26/02/2022 8:01
T	2	APT	402	0,561	Anny Carolina Saavedra	65777645	26/02/2022 8:03
T	2	APT	403	0,561	Alvaro Guerrero	19422652	26/02/2022 8:23
T	2	APT	404	0,561	Amaury Esalas Morelo	9043859	26/02/2022 8:01
T	2	APT	501	0,561	Gloria Nieto	51782182	26/02/2022 8:11
T	2	APT	502	0,561	Pilar Montes	1019003103	26/02/2022 10:05
T	2	APT	503	0,561	Jose Rodriguez	79428879	26/02/2022 8:04
T	2	APT	504	0,561	Jenny Torres	1014207451	26/02/2022 8:38
T	3	APT	101	0,473	Gabriel Arango	6070943	26/02/2022 10:11
T	3	APT	102	0,561	Yesid Useche Pacheco	19304847	26/02/2022 8:50
T	3	APT	103	0,561	Estefania Barrera	52454949	26/02/2022 11:34
T	3	APT	104	0,561	Maria Barreto	41376658	26/02/2022 8:47
T	3	APT	201	0,561			
T	3	APT	202	0,561	Alba Pulido	51969734	26/02/2022 8:28
T	3	APT	203	0,561	Doris Benitez	1020846660	26/02/2022 8:02
T	3	APT	204	0,561	Antonio Morales R	17050307	26/02/2022 8:03
T	3	APT	301	0,561	Irma Inés	51900040	26/02/2022 9:04
T	3	APT	302	0,493	Alexandra Silva	52015240	26/02/2022 8:09
T	3	APT	303	0,561	Luis German Duarte Castillo	19483490	26/02/2022 8:04
T	3	APT	304	0,561	Juliet Peña	52438899	26/02/2022 8:07
T	3	APT	401	0,561	Orlando Hincapié Álvarez	79252169	26/02/2022 8:06
T	3	APT	402	0,561	Carlos Castañeda	79488334	26/02/2022 8:31
T	3	APT	403	0,561	Fernanda Fierro	1015419090	26/02/2022 8:05
T	3	APT	404	0,561	Alexander Quintero Hernández	94511074	26/02/2022 8:11
T	3	APT	501	0,561	Deivasto Hernando	69780	26/02/2022 8:47
T	3	APT	502	0,561	Patricia Peláez Duque	52070446	26/02/2022 8:21

OLD CAMP
 26/02/2022
 26/02/2022

T	3	APT	503	0,561	Yuly Tavera	24337497	26/02/2022 8:50
T	3	APT	504	0,561	Milton Pardo	79779966	26/02/2022 8:04
T	4	APT	101	0,473	Nubia	52551785	26/02/2022 8:50
T	4	APT	102	0,561			
T	4	APT	103	0,561	Giovanni Maltes	79618390	26/02/2022 8:52
T	4	APT	104	0,561	Myriam Cruz	41609396	26/02/2022 8:15
T	4	APT	201	0,561	Diana Alvarez	31959634	26/02/2022 10:23
T	4	APT	202	0,561	Raimundo Malagon	79594009	26/02/2022 9:43
T	4	APT	203	0,561	Hugo Pava	79601282	26/02/2022 8:14
T	4	APT	204	0,561	Manuel Medina	79144699	26/02/2022 8:38
T	4	APT	301	0,561	Carmen Barrera	41644901	26/02/2022 10:11
T	4	APT	302	0,561	Diego Solano	10297836	26/02/2022 8:19
T	4	APT	303	0,561			
T	4	APT	304	0,561	Adruana Rojas	51936749	26/02/2022 8:42
T	4	APT	401	0,561	Marcela Carvajal	51728218	26/02/2022 8:43
T	4	APT	402	0,561	Claudia Tovar	52765153	26/02/2022 8:11
T	4	APT	403	0,561	Carlos Higuera	9533962	26/02/2022 9:48
T	4	APT	404	0,561	Jose Rojas	19440675	26/02/2022 8:12
T	4	APT	501	0,561	Néstor Arévalo	80467462	26/02/2022 8:58
T	4	APT	502	0,561	Jose Pardo	19324808	26/02/2022 8:31
T	4	APT	503	0,561	Ricardo Diaz Rodriguez	19312335	26/02/2022 8:36
T	4	APT	504	0,56	Martha Castillo	28437915	26/02/2022 9:11
T	5	APT	101	0,472	Maria Fernanda Panqueba	51937850	26/02/2022 8:21
T	5	APT	102	0,56	Sonia Achicanoy Noguera	30737775	26/02/2022 8:07
T	5	APT	103	0,56	Constanza Hurtado	52083460	26/02/2022 8:33
T	5	APT	104	0,56	Mónica Rodríguez	52268495	26/02/2022 8:14
T	5	APT	201	0,56			
T	5	APT	202	0,56	Orlando Moreno	19431514	26/02/2022 8:31
T	5	APT	203	0,56			
T	5	APT	204	0,56	Alberto Charry	80416097	26/02/2022 8:05
T	5	APT	301	0,56	Martha Carrillo	51800203	26/02/2022 8:36
T	5	APT	302	0,56	Soledad Rengifo Martinez	41368946	26/02/2022 8:29
T	5	APT	303	0,56	Wilson Soler	79547926	26/02/2022 8:08
T	5	APT	304	0,56	Elvira Avila	41585773	26/02/2022 9:02
T	5	APT	401	0,56	Carlos Guerrero	16246024	26/02/2022 8:03
T	5	APT	402	0,56	Mario Trejos	16074898	26/02/2022 8:01
T	5	APT	403	0,56	Olga Lucia Velez Sanz	31880285	26/02/2022 9:04
T	5	APT	501	0,56	Milena Mosquera	1193112111	26/02/2022 8:29
T	5	APT	502	0,56	Milena Mosquera	1193112111	26/02/2022 8:29
T	5	APT	503	0,56	Pedro Duarte	79654752	26/02/2022 8:57
T	5	APT	504	0,56	María Naranjo	1072704049	26/02/2022 8:03
T	5	APT	404	0,56	Pilar Espitia	39549406	26/02/2022 8:07
T	6	APT	101	0,472	Yamile Flechas	41765786	26/02/2022 8:34
T	6	APT	102	0,56	Ricardo Zuffiga	19297547	26/02/2022 8:11
T	6	APT	103	0,56	Luz Rubiano	41768568	26/02/2022 8:42
T	6	APT	104	0,56	Sonia Achicanoy Noguera	30737775	26/02/2022 8:07
T	6	APT	201	0,56	Carolina Ramirez	1069717301	26/02/2022 8:53
T	6	APT	202	0,56	Flor Ramfrez	41534978	26/02/2022 8:42
T	6	APT	203	0,56			
T	6	APT	204	0,56	Luz Olarte	39538608	26/02/2022 8:20
T	6	APT	301	0,56			
T	6	APT	302	0,56	Nancy Rodríguez	52004992	26/02/2022 8:32
T	6	APT	303	0,56	Andres Monroy	79943605	26/02/2022 8:35
T	6	APT	304	0,56	Jose Rojas	19440675	26/02/2022 8:12
T	6	APT	401	0,56	Fernanda Suarez	33379473	26/02/2022 8:16
T	6	APT	402	0,56	Maria Del Rosario Caicedo De Alario	56056251	26/02/2022 8:11
T	6	APT	403	0,56	Camila Galeano	1019119259	26/02/2022 8:31
T	6	APT	404	0,56			
T	6	APT	501	0,56	Luz Clara Torres De Garay	41449116	26/02/2022 8:32
T	6	APT	502	0,56	Flor Ramirez	41534978	26/02/2022 8:42
T	6	APT	503	0,56	Paola Ubaque	52792892	26/02/2022 8:45
T	6	APT	504	0,56	Mauricio Bolaños	79521698	26/02/2022 8:43
T	7	APT	101	0,472	Yohanna Benavides	52427097	26/02/2022 9:55
T	7	APT	102	0,56	Ana Rodriguez	36525002	26/02/2022 9:04

T	7	APT	103	0,56	Mary Santa	29863914	26/02/2022 8:44
T	7	APT	104	0,56	Flor Rincon	22075078	26/02/2022 8:58
T	7	APT	201	0,56	Mary Santa	29863914	26/02/2022 8:44
T	7	APT	202	0,56	Diego Perez	79293056	26/02/2022 8:25
T	7	APT	203	0,56	Claudia Marin	51882686	26/02/2022 8:15
T	7	APT	204	0,56	Carmen Varela	41694379	26/02/2022 8:22
T	7	APT	301	0,56	Carolina Ramirez	52585890	26/02/2022 9:02
T	7	APT	302	0,56	Esperanza Acosta	41369068	26/02/2022 8:19
T	7	APT	303	0,56	Ricardo Mejia	79558473	26/02/2022 8:59
T	7	APT	304	0,56	Diego Solano	10297836	26/02/2022 8:19
T	7	APT	401	0,56	Juan Aviña	79576862	26/02/2022 8:09
T	7	APT	402	0,56	Carlos Gaitan	79230971	26/02/2022 8:22
T	7	APT	403	0,56	Hernan Darío Prieto Quintero	79877674	26/02/2022 9:00
T	7	APT	404	0,56			
T	7	APT	501	0,56	Henry Ortiz	6763201	26/02/2022 8:21
T	7	APT	502	0,56	Ana Monsalve	22418889	26/02/2022 8:37
T	7	APT	504	0,56	Magdalena Rojas	51626974	26/02/2022 8:19
T	7	APT	503	0,56	Nestor Guerrero	19353237	26/02/2022 8:14
T	8	APT	101	0,472	Juanita Acosta	52251485	26/02/2022 8:03
T	8	APT	102	0,56	Emilce Beatriz Sánchez Castellón	36537160	26/02/2022 8:06
T	8	APT	103	0,56	Ana Peña	52117314	26/02/2022 8:32
T	8	APT	104	0,56	Claudia Perez	51678206	26/02/2022 8:44
T	8	APT	202	0,56	Erika Langthon	35459888	26/02/2022 8:01
T	8	APT	203	0,56	Jose William Londoño	12980796	26/02/2022 8:37
T	8	APT	204	0,56	Julio Orozco	750065143	26/02/2022 9:05
T	8	APT	301	0,56	Daniel Venegas	1026268590	26/02/2022 9:07
T	8	APT	302	0,56	Daniela Camacho	1019102931	26/02/2022 8:29
T	8	APT	303	0,56	Catalina Herrera Contreras	51852903	26/02/2022 8:29
T	8	APT	304	0,56	8304 Guzmán Baquero	52503261	26/02/2022 8:10
T	8	APT	401	0,56	Mauricio Palacios	80424927	26/02/2022 8:28
T	8	APT	402	0,56	Maria Camila Trujillo	52998768	26/02/2022 8:30
T	8	APT	403	0,56	Rossy Londoño	38223307	26/02/2022 8:27
T	8	APT	404	0,56	Patricia Villota	41685099	26/02/2022 9:41
T	8	APT	501	0,56			
T	8	APT	503	0,56	Marisol Ordoñez	52149584	26/02/2022 8:02
T	8	APT	504	0,56	Ana Saenz	53086472	26/02/2022 8:29
T	8	APT	201	0,56	Hector Angel	3321012	26/02/2022 8:16
T	8	APT	502	0,56	Nestor Guerrero	19353237	26/02/2022 8:14
T	9	APT	101	0,472	Juanita Cortés	1007409785	26/02/2022 8:03
T	9	APT	102	0,56	Giannina Marin	43180438	26/02/2022 8:34
T	9	APT	103	0,56	Dennis Castro Batista	37320506	26/02/2022 8:14
T	9	APT	104	0,56			
T	9	APT	201	0,56	Luz Adriana Rocha Vargas	63516806	26/02/2022 8:33
T	9	APT	202	0,56	Angela Correa	63496614	26/02/2022 8:01
T	9	APT	203	0,56	Paola Zambrano	10101200620	26/02/2022 8:02
T	9	APT	204	0,56			
T	9	APT	301	0,56	Martha Naranjo	51916088	26/02/2022 8:21
T	9	APT	302	0,56	Bertha Pineda	41681797	26/02/2022 8:42
T	9	APT	303	0,56	Beatriz Amparo Diaz	32306961	26/02/2022 8:01
T	9	APT	304	0,56	María Concepción Gutiérrez Perilla	41471468	26/02/2022 8:02
T	9	APT	401	0,56	Maria Sanchez	52021015	26/02/2022 8:01
T	9	APT	402	0,56			
T	9	APT	403	0,56	Solon De Luque	85466214	26/02/2022 8:18
T	9	APT	404	0,56			
T	9	APT	501	0,56	Isabel Zarate	24040241	26/02/2022 9:22
T	9	APT	502	0,56	Hernando Espitia	80381097	26/02/2022 9:10
T	9	APT	503	0,56	Adela Angelica Quintero Rodriguez	51724213	26/02/2022 12:03
T	9	APT	504	0,56	Fabian Clavijo	79700280	26/02/2022 8:28
T	PARQ		80	0,068	Patricia Peláez Duque	52070446	26/02/2022 8:21



ALCALDIA LOCAL DE SUBA
DESPACHO ALCALDE LOCAL

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

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal del 10 de Junio de 2005, fue inscrita por la Alcaldía Local de SUBA, la Personería Jurídica para el (la) AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la KR56#152-37 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 1657 del 29 de Marzo de 2004, corrida ante la Notaría 45 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N20387915

Que mediante acta No. 282 del 25 de octubre de 2022 se eligió a:
JOSE BAUTISTA PARDO BERMUDEZ con CÉDULA DE CIUDADANÍA 19324808, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 18 de diciembre de 2022 al 18 de junio de 2023.

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



**JULIAN ANDRES MORENO BARON
ALCALDE(SA) LOCAL DE SUBA**

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

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

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 23/02/2023 12:07:38 p. m.



CARLOS ALBERTO FLOREZ ROJAS
ABOGADO
UNIVERSIDAD EXTERNADO DE COLOMBIA

"¡Felices los que respetan el derecho y practican la justicia en todo tiempo!" (Salmo 106)



Señora
Juez Quinta Civil del Circuito de Bogotá

S. D.

PROCESO 11001310300520220052800
DEMANDANTES DANNY RIOS TOLOSA, JENNY ROCIO TORRES REYES, LUZ ADRIANA RODRÍGUEZ, DIANA ROCIO ALVAREZ OSPINA, DIEGO MAURICIO SOLANO, DANIELA CAMACHO LÓPEZ, ANA MARIA SÁENZ y ANGELA MARIA CORREA COVELLI.
DEMANDADO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 PH

ASUNTO: PODER

JOSE PARDO BERMÚDEZ identificado con cédula de ciudadanía número 19.324.808 de Bogotá, residente en la Carrera 56 No. 1523-37, Mazuren 18, de la ciudad de Bogotá, con teléfono móvil 3125219763 y correo electrónico admonmazuren18@hotmail.com por el presente documento, confiero especial, amplio y suficiente al doctor **CARLOS ALBERTO FLÓREZ ROJAS**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.395.487 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional de abogado No. 53440 del Consejo Superior de la Judicatura, residente en la Calle 12 B No. 8A 34 interior 5 Oficina 1205 de Bogotá, teléfono móvil 3186439672 y correo electrónico caflorezr@gmail.com para que represente y defienda los intereses de la **AGRUPACIÓN DE VIVIENDA URBANIZACION MAZUREN MANZANA 18 PH**, demandada dentro del proceso de la referencia

El señor apoderado queda facultado para notificarse de las providencias que se profieran dentro del proceso y, además, para recibir, desistir, transigir, denunciar bienes, elaborar pliego de inventarios y avalúos, realizar el trabajo de partición, y/o designar partidor, recibir bienes incluidos dineros, muebles o inmuebles, solicitar medidas cautelares, transigir, desistir, sustituir, reasumir, realizar aclaraciones, interponer recursos extraordinarios y, en general, todas aquellas que le confiere el Art. 77 del C. G del P. y las demás que sean necesarias para el logro de este mandato.

Sírvase, por lo tanto, señora Juez, reconocer personería al apoderado designado, en los términos y para los efectos del presente poder.

Atentamente



JOSE PARDO BERMÚDEZ
C.C. No. 19.324.808 de Bogotá

Acepto el anterior poder

CARLOS ALBERTO FLÓREZ ROJAS
C.C. No. 19.395.487 de Bogotá
T.P. No. 53440 del C. S. J.
Calle 12B#8 A - 34 INT 5 oficina 1205
Telefono 3186439372
Correo caflorezr@gmail.com

NOTARIA

40

DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO

La suscrita Notaria Cuarenta certifica que este escrito dirigido a

JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ fue presentado personalmente por

PARDO BERMUDEZ JOSE BAUTISTA

con C.C. 19324808 y T.P.

y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto.



Bogotá D.C. 31/03/2023 a las 10:27:34 a.m.

p2azqw0waa0za

Verifique este documento en www.notariainlinea.com



3K575C8MUEH211G6

WYRP

CLAUDIA YANED UMANA GUERRERO
NOTARIA 40 (E) BOGOTÁ D.C.

[Handwritten signature of Claudia Yaned Umana Guerrero]

