

RE: 2021-00757

Juzgado 13 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 16/05/2022 12:41

Para: GLADYS RODRIGUEZ <GLARO68@hotmail.com>

Buen día:

-
Acuso recibo

-
Nohora Buitrago
Asistente Judicial

LAS ACTUACIONES PROCESALES PUEDEN (V. GR LOS AUTOS, SENTENCIAS, TRASLADOS) PUEDEN CONSULTARSE EN LOS ESTADOS ELECTRÓNICOS DEL MICROSITIO DEL JUZGADO DISPONIBLE EN LA DIRECCIÓN <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-013-civil-municipal-de-bogota> EL CUAL TIENE EFECTOS PROCESALES CONFORME AL DECRETO 806 DE 2020.

SI TIENE ALGUNA INQUIETUD LO INVITAMOS A COMUNICARSE AL CORREO INSTITUCIONAL.

CORDIALMENTE,



*Consejo Superior
de la Judicatura*

JUZGADO 13 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
TELEFONO: 2841562
EMAIL: cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
CARRERA 10 N° 14-33 PISO 7 BOGOTÁ

De: GLADYS RODRIGUEZ <GLARO68@hotmail.com>

Enviado: jueves, 12 de mayo de 2022 11:38

Para: Juzgado 13 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: 2021-00757

POR FAVOR RESPONDER AL CORREO WILLIAM.ALFONSO.ORJUELA@GMAIL.COM

Bogotá, D.C.,

Señor
JUEZ 13 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C.
E. S. D.


Referencia: **PODER**
PROCESO: **2021-00757**

LUZ JOHANA LEAL GONZALEZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad, con domicilio y residencia en la misma, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de Administradora Representante Legal de la **AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA CECILIA I ETAPA I**, persona jurídica sin ánimo de lucro, sometida al régimen de propiedad horizontal, consagrado en la Ley 675 de 2001, con domicilio en la ciudad de Bogotá, según certificado de existencia y representación expedida por la Alcaldía Local de Kennedy, el cual anexo al presente poder, con todo respeto manifiesto que por medio del presente escrito, confiero **PODER** especial, amplio y suficiente al Doctor **JOSE WILLIAM ALFONSO ORJUELA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.470.059 de Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional número 185.097 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en representación de la **AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA CECILIA I ETAPA I**, con **NIT No. 830 072258-2**, conteste la demanda dentro del proceso ordinario de impugnación de actas de asamblea que cursa en ese juzgado con radicado 2021-00757, donde aparecen como demandantes los señores **FRANCY HELENA SOTO, LUIS EDUARDO LEON, LUIS MANUEL RODRIGUEZ** y **VICTOR AUGUSTO ESPINOSA**

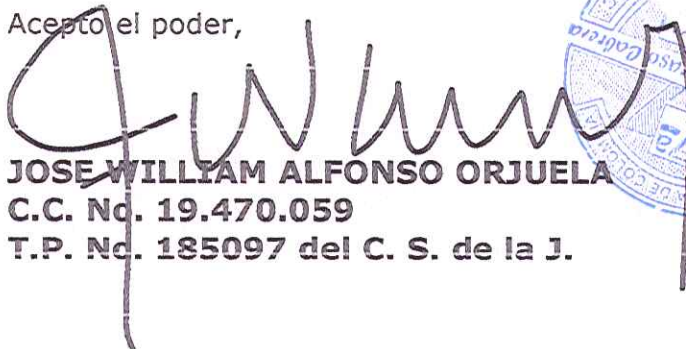
Mi apoderado queda ampliamente facultado para proponer excepciones previas, de mérito, interponer recursos, conciliar, recibir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir y en general en los términos del artículo 77 de la Ley 1564 nuevo Código General del Proceso.

Solicito señor juez le reconozca personería a mi apoderado en los términos y para los fines del presente mandato.

Cordialmente,


LUZ JOHANA LEAL GONZALEZ
C.C. No 52.316.475
Representante legal

Acepto el poder,


JOSE WILLIAM ALFONSO ORJUELA
C.C. No. 19.470.059
T.P. No. 185097 del C. S. de la J.





J. WILLIAM ALFONSO ORJUELA
ABOGADO

Señor

Juez Trece (13) Civil Municipal de Oralidad de Bogotá, D.C. .

E. S. D.

REF: PROCESO DE IMPUGNACION DE ACTAS DE
ASAMBLEA 2021-00757-00

DEMANDANTE: FRANCY HELENA SOTAO GARZON Y
OTROS.

CONTRA: AGRUPACION DE VIVIENDA LAS MARGARITAS
QUINTAS DE SANTA CECILIA.

JOSE WILLIAM ALFONSO ORJUELA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, D. C., identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado judicial de la demandada **AGRUPACION DE VIVIENDA LAS MARGARITAS QUINTAS DE SANTA CECILIA**, con NIT 830072258-2, representada legalmente por la señora **LUZ JOHANA LEAL GONZALEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.316.475, de acuerdo con certificado de existencia y representación legal adjunto a la presente, estando dentro de la oportunidad debida me permito contestar la demanda y proponer las excepciones que se consideran para el caso frente a la acción ejercitada.

Con respecto a las pretensiones de la demanda, me opongo absolutamente a su prosperidad por falta de causa legal e inexistencia de los hechos que las motivan.

Respecto a los hechos se contestan así.

AL hecho uno.- No me consta, pero eso dice la escritura y el correspondiente certificado.

Al hecho dos.- es cierto, eso dice el documento contrato de prestación de servicios.

Al hecho tres.- Es cierto, eso está consignado en el contrato de prestación de servicios en la cláusula **segunda** denominada **Duración**; sin embargo, en la misma clausula se establece que podrá ser prorrogado sin establecer ninguna condición; lo que se denomina la cláusula de prórroga, pues las partes así lo pactaron por el mismo tiempo del contrato inicial.

Al hecho cuatro.- No es cierto, en el numeral anterior se explica por qué la administradora, si, tiene la facultad.

CALLE 12 B N. 8-23 OFICINA 807

TELEFONO 3024373405- 312 453 49 21

CORREO William.alfonso.orjuela@gmail.com



J. WILLIAM ALFONSO ORJUELA
ABOGADO

Al hecho cinco.- Es cierto.

Al hecho seis.- No es cierto, el acta estuvo disponible siempre en la sede de la administración, pero estas personas no la solicitaron ni a través suyo ni acudieron ante el alcalde local para que ordenara tal entrega, al tenor del párrafo del artículo 47 de la Ley 675 de 2001.

Al hecho siete.- A pesar de existir comunicación suscrita por el señor **CASTAÑEDA**, esta no tiene la validez legal toda vez que el contrato de prestación de servicios establece:

Parágrafo Terminación acelerada: En caso que la asamblea de copropietarios manifieste fuera del tiempo de vigencia del contrato su voluntad de cambio de administración esta será válido sin que medie ningún tipo de interpretación por parte del contratista. Entendiendo como máximo órgano de la copropiedad la misma sic.

Ahora, respecto a este punto, se aclara que precisamente la asamblea impugnada, se reúne para ratificar a la administradora, facultada por el numeral 1 del artículo 38 de la ley 675 de 2001.

Al hecho ocho.- se contesta igual que el punto anterior.

Al hecho noveno.- No me consta, que se pruebe.

Al hecho diez.- No es cierto, como se explica en los puntos anteriores, la administradora goza de facultades para ejercer su labor.

Al hecho once: es cierto que se cita pero como administradora de la **Agrupación de Vivienda las Margaritas Quintas Santa Cecilia I etapa II.**

Al hecho doce.- es cierto, en la asamblea la administradora fue reelegida por un año más como administradora.

Al hecho trece.- No es cierto, la asamblea elige legalmente a los órganos de administración de la copropiedad tal como lo establece el numeral 1 del artículo 38 de la Ley 675 de 2001.

Al punto catorce.- No me consta que se pruebe.

Al punto quince.- No me consta, que se pruebe.

En virtud de lo anterior me permito proponer las siguientes excepciones.

CALLE 12 B N. 8-23 OFICINA 807 TELEFONO 3024373405- 312 453 49 21
CORREO William.alfonso.orjuela@gmail.com



J. WILLIAM ALFONSO ORJUELA
ABOGADO

PRIMERA EXCEPCION: INEXISTENCIA DE LOS HECHOS

Al tenor del artículo 1602 del Código civil Colombiano, el contrato es ley para las partes: **ARTÍCULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>**. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Así, entonces tenemos que la parte demandante, carece de fundamentos facticos para pretender la nulidad del acta de asamblea realizada el día 24 de julio de 2021 ya que en el contrato de prestación de servicios, queda pactado expresamente que el contrato se podrá prorrogar; ello concatenado con el párrafo de la cláusula Novena del precitado contrato, donde se acuerda. En caso que la asamblea de copropietarios manifieste su voluntad de cambio de la administración, este será válido; ello significa que es como en efecto debe ser, la asamblea quien nombra al administrador o, aquella, lo remueve del cargo.

Ahora, el acto de la asamblea atacado por los demandantes, es perfectamente legal a la luz del artículo 38 numeral 1: *Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración*

Entonces, lo anterior hace que los hechos que soportan la demanda, no existan ya que la asamblea en ejercicio de sus funciones, ratifica el contrato de prestación de servicios como administradora de la **Agrupación de Vivienda las Margaritas Quintas Santa Cecilia I etapa II, a la señora LUZ JOHANA LEAL GONZALEZ**

De otra parte, debemos tener en cuenta que, como lo señalan en los hechos séptimo y octavo del libelo de la demanda, el señor **CARLOS ARTURO CASTAÑEDA** presidente del Consejo, notificó la terminación del contrato, lo cual no es cierto ya que lo único que informa es la fecha de terminación del contrato, pero no le dice que lo da por terminado; en consecuencia, el hecho de enviar una carta no es terminar el contrato si no se manifiesta de manera expresa; pero aun es más, el señor no estaba facultado para cumplir tal labor pues en la cláusula novena del contrato, ésta facultad recae únicamente en la asamblea como máximo órgano de la copropiedad de la copropiedad; también debemos tener en cuenta que la misiva fue enviada cuando ya se encontraba en ejecución la prórroga del contrato.

Pero más llamativo, es el hecho de que el señor **CASTAÑEDA**, no prueba el hecho de ser presidente del consejo de administración, ya que quien



J. WILLIAM ALFONSO ORJUELA
ABOGADO

firma el contrato como contratante, es la señora **LUDY ANDREA GARCIA**, en calidad de presidente del consejo de la copropiedad.

De la misma manera, solicito al despacho, se tenga en cuenta que en el escrito de subsanación, la demandante asegura que la administradora fue elegida en asamblea del día 11 de abril de 2021, numeral 1 del escrito nombrado; lo que cita de la misma manera en el hecho 11 del escrito de demanda; allí cita a los miembros del consejo elegidos por la asamblea, donde no aparece el presunto presidente señor **CARLOS ARTURO CASTAÑEDA**.

SEGUNDA EXCEPCION: INEXISTENCIA ACTO CONTRARIO AL REGLAMENTO O LA LEY

La impugnación de las actas de asamblea, solo es procedente cuando estas son tomadas contrario a derecho, al reglamento o la ley, y no porque el copropietario simplemente no esté de acuerdo con la decisión o, cuando el asunto se refiera a problemas o diferencias de tipo personal.

Teniendo en cuenta lo anterior, es claro que las pretensiones de la demanda, están llamadas al fracaso ya que se puede observar palmariamente que la demanda aquí presentada, obedece a un asunto de carácter personal pues no se ha trasgredido por parte de la asamblea ningún derecho de los copropietarios, siendo la propia asamblea la que se reúne para nombrar a la administradora y a los miembros del consejo de administración.

Solo existe la objeción del nombramiento de la administradora y no del consejo de administración, entre otras cosas, porque la señora **LEAL GONZALEZ**, está haciendo una auditoria a una de las demandantes, a la señora **FRANCY HELENA SOTO GARZON**, quien busca utilizar la administración de justicia para evadir la responsabilidad que tiene frente a la mala administración que ejerció en la copropiedad en pretérita ocasión; es tanto el afán que les asiste, que solicitan en el libelo introductorio de la demanda, algo que no está dentro marco legal, como es que el señor juez destituya a la administradora; pretensión a toda luces inverosímil ya que la administradora, no es empleada del juzgado ni de la copropiedad y ese no es el fin de la impugnación de las actas de asamblea, sino verificar si la decisión está ajustada al reglamento y la ley o no.

Ahora, los demandantes citan a un señor **CASTAÑEDA**, como presunto presidente del consejo, pero no aportan acta o documento que lo acredite

CALLE 12 B N. 8-28 OFICINA 807

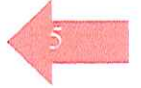
TELEFONO 3024373405- 312 453 49 21

CORREO William.alfonso.orjuela@gmail.com



J. WILLIAM ALFONSO ORJUELA
ABOGADO

como tal; empero si exigen el reconocimiento por parte de la alcaldía de la administradora.



TERCERA ASCEPCION: CADUCIDAD DE LA ACCION

El término para impugnar las actas o decisiones de cualquier cuerpo colegiado de derecho privado, lo encontramos en el inciso primero del artículo 382 del código general del proceso:

«La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.»

Como podemos observar, la asamblea objeto de demanda, fue realizada el día 24 de julio de 2021; sin embargo, la demanda fue presentada solo hasta el día primero de octubre de 2021, lo cual hace que opere el fenómeno de la caducidad pues han transcurrido más de dos meses de realizada la asamblea a la fecha de presentación de la demanda.

SENTENCIA ANTICIPADA:

Con el debido respeto solicito a su despacho, se dicte sentencia anticipada de acuerdo con lo normado en el inciso segundo numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso, ya que opera el fenómeno de la caducidad si observamos que la asamblea se realiza el día 24 de julio de 2021 y solo hasta el 1 de octubre de la misma anualidad, se radica la demanda por parte de los aquí accionantes.

PRUEBAS.

Solicito se tenga como prueba no solo los documentos allegados con la demanda.

SOLICITO

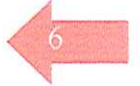
- 1.- Se condene en costas a los demandantes
- 2.- Se tengan como pruebas las documentales que apporto:

CALLE 12 B N. 8-23 OFICINA 807 TELEFONO 3024373405- 312 453 49 21
CORREO William.alfonso.orjuela@gmail.com



J. WILLIAM ALFONSO ORJUELA
ABOGADO

- a) Certificado de existencia y representación legal de la **Agrupación de Vivienda Quitas de Santa Cecilia I Etapa II**, expedida por la Alcaldía Local de Ciudad Kennedy, donde aparece como administradora y representante legal la señora **LUZ YOHANA LEAL GONZALEZ**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 52.316.475
- b) Reglamento interno de la **Agrupación de Vivienda Quitas de Santa Cecilia I Etapa II**.
- c) Informe de auditoría realizado a la señora **FRANCY HELENA SOTO GARZON**



Notificaciones

El suscrito las recibe en la calle 12 B No. 8-23 oficina 807
Teléfono 3024373405 correo william.alfonso.orjuela@gmail.com

De la señora **JUEZ**, con toda atención, se suscribe.

Cordialmente,



JOSE WILLIAM ALFONSO ORJUELA
C.C. No. 19.470.059
T.P. No. 185097 del C. S. de la J.



ALCALDIA LOCAL DE KENNEDY DESPACHO ALCALDE
LOCAL

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

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 078 del 11 de Diciembre de 2003, fue inscrita por la Alcaldía Local de KENNEDY, la Personería Jurídica para el (la) URBANIZACION LA MARGARITA AGRUPACIÓN QUINTAS DE SANTA CECILIA ETAPA I II - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL48A#87D-49SURADADAD 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. 2870 del 9 de Septiembre de 1996, corrida ante la Notaría 27 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 50S40251642

Que mediante acta No. 240701 del 24 de julio de 2021 se eligió a:
LUZ YOHANA LEAL GONZALEZ con CÉDULA DE CIUDADANÍA 52316475, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 24 de julio de 2021 al 24 de marzo de 2022.

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



YEIMY CAROLINA AGUDELO HERNÁNDEZ
ALCALDE (SA) LOCAL DE KENNEDY

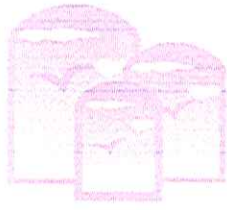
La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

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

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 16/02/2022 4:09:02 p. m.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.



AGRUPACION DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA CECILIA I ETAPA II

NIT: 830.072.258-2

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA MODALIDAD VIRTUAL ACTA No. 001

24 DE JULIO AÑO 2021

En el lugar web: <https://us02web.zoom.us/j/88424920832> ZOOM ID: 884 2492 0832, Código de acceso: 190033, siendo las 5:19 p.m. del día 24 de Julio del año 2021, se reunieron los copropietarios de la Agrupación de vivienda Quintas de Santa Cecilia I Etapa II, previa convocatoria efectuada por la Señora Administradora Luz Yojhana Leal, mediante comunicación enviada al correo electrónico de cada propietario el día 09 de Julio de 2021; en atención a serios inconvenientes durante el tiempo 11 de abril del año en curso a la fecha en cuanto al proceso administrativo que se ha tratado de llevar, carta donde firman varios propietarios los cuales hacen solicitudes específicas y se solicitó esta reunión.

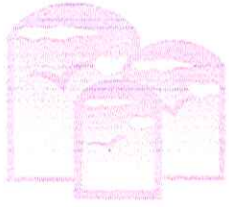
En consecuencia, de la declaratoria del Estado de emergencia, económica, social y ecológica en todo el territorio nacional, el ejecutivo adoptó medidas de carácter excepcional y temporal, tendientes a mitigar los efectos del COVID-19, el ministerio de vivienda, ciudad y territorio emitió el decreto 579 del 15 de abril del 2020, en el cual se consagro la posibilidad de efectuar las reuniones en modalidad virtual en vigilancia de estado de emergencia.

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM.

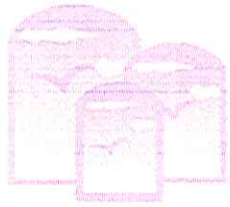
De acuerdo con el libro de registro de los copropietarios y/o sus representantes asignados de la Agrupación de Vivienda Quintas de Santa Cecilia I Etapa II para participar en la asamblea virtual, los anfitriones Katherine Botache en representación de la empresa BOOTSTRAP SAS y mediante las aplicaciones ZOOM y de aplicativo quorum - votación OKAMI, se hizo la verificación inicial de los asistentes confirmando nombres, apellidos, número de casa y calidad de representación. **Inicio de llamado a lista: 17:22 finalización 17:48.** A continuación, se presenta la relación del llamado a lista:

10: Leonardo González, propietario
59: no contesta

87D-073: Gerardo Muñoz, propietario
87D-077: Mauricio Reina, propietario



- 7: Kemuel Riquema, propietario
88B-06: Julieta Mendoza
88-06: No contesta
35: Carmen Pardo, Apoderada
88-10: Iván Romero, propietario
12: Isabel Díaz, propietaria
49: Zenobia Agudelo, propietaria
87D-071: Flor Alba Pulido, propietaria
87D-097: María Adíela Giraldo, apoderada
53: Fernando Rodríguez, propietario
87D-087: Jorge Roa, Propietario
87D-095: María López
87D-067: Jenny Ballesteros, propietaria
40: Olga Esperanza Rodríguez, propietaria
66: Aura Jesús Soriano, propietaria
57: René Pardo, propietario
87D-063: Carlos Orjuela, propietario
41: Pilar Sarzosa, Chat.
48: Stella Julio, propietaria
14: Martha castro,
15: Ana Graciela Soriano, propietaria
87K-22: Marco Ávila
52: Paula Estela Pulido, propietaria
19: Marcela Castro, propietaria
43: Maritza Arenas, propietaria
87D-65: Ayde Niño propietaria,
87K-16: Anabel Ramírez, propietaria
32: Richard Mondragón, propietario
6: Andrea Borda, propietaria
87D-83: Eladio Aldana, propietario
87D-81: María E Garzón, propietario
56: Fernando Camelo, propietario
87K-18: Sin Micrófono
47: Andrés Cuervo, propietario
54: Fabiola Cañón, propietaria
88-08: Lilia Rocío Borda, propietario
62: Cesar Augusto Barrio, propietario
27: Elizabeth Cerón, propietaria
88B-14: Diego Gutierrez, propietario
76: Rafael Soler, propietario
87K-20: Martha Ruiz, propietaria
87D-91: Martha Orjuela, propietaria
4: Claudia Murillo, propietaria
37: Luz Marina Julio, propietaria
51: Ibeth Carrillo, propietaria
5: Sin Micrófono
87K-02: Marcela Diaz Rincón, propietaria
9: Claudia Jiménez, Apoderada
70: No contesta
73: Carlos Arturo, propietario
33: Leidy González, propietaria
45: Gloria Martínez, propietaria
65: Sussen Rojas, propietaria
72: Orlando Celis, propietario
88B-16: Fabio Garavito, propietario
13: Sigifredo Ázate, propietario
21: Andrea García, propietaria
87K-12: No contesta
31: Andrea García, apoderada
22: Juan Pablo Castro, propietario
88-02: Carlos Castañeda,
39: Melisa Casallas, propietaria
28: William León, propietario
63: Silverio Camargo, propietario
38: Melisa Casallas, apoderada
87K-10: Ludy Andrea García, apoderada
44: Melisa Casallas, apoderada
88B-02: Oscar Henao, propietario
55: Alejo Rodríguez, propietario
36: William León, apoderado
58: John Fredy Sánchez, propietario
87D-75: José Fredy López, propietario



87D-93 Medina Leticia, propietario

61: Rosalba Palma, propietaria 8: Aurelio G

3: Carlos Fera, propietario

8: Aurelio Galindo, propietario

60: Rubén Darío Hernández, propietario

88B-08: Julieta Mendoza, apoderada

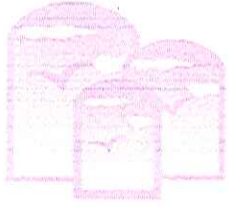
87D-55: July Andrea Bueno, apoderada

88B-06: Julieta Mendoza, apoderada

Notas relacionadas con el Quorum:

- La casa **18: Laura Daniela Rodríguez** no se reportó en llamado a lista ZOOM ni en registro de plataforma OKAMI, sin embargo, SI presentó participación en el Chat de ZOOM a las 18:23
- La casa **69: Yenny Vanegas** no se reportó en llamado a lista ZOOM ni en registro de plataforma OKAMI, sin embargo, SI presentó participación en el Chat de ZOOM 17:37
- La casa **88-02: Maria Teresa Rodríguez** presento un poder no valido, ya que la persona que ella designo, pertenecía al consejo de administración y no es legal. No se aprueba su asistencia en la lista ZOOM ni en registro de plataforma OKAMI.
- La casa **87K-08: Sandra Martínez** no se reportó en llamado a lista ZOOM ni en registro de plataforma OKAMI, sin embargo, SI presentó participación en el Chat de ZOOM 18:37
- La casa **88B-10: William Buitrago Mancipe** no se reportó en llamado a lista ZOOM ni en registro de plataforma OKAMI, sin embargo, SI presentó participación tanto con cámara en el inicio de asamblea y en el Chat de ZOOM 18:32. *la administración informa que presento un correo donde NO aprobaba la asamblea y NO permitía que se usaran sus datos para la misma.*

Finalmente, cotejando la información de 1) llamado a lista en ZOOM registrado por audio/video, 2) el registro en plataforma OKAMI para Quorum y votaciones y 3) las participaciones en CHAT de ZOOM, se puede deducir que las siguientes propiedades **NO se encontraban en la reunión por no presentar participación en ninguna de las plataformas mencionadas: 17 Propiedades correspondientes al 14.40%**



Casa	Coefficiente	Casa	Coefficiente	Casa	Coefficiente
1	0.8474	24	0.8474	74	0.8474
11	0.8474	29	0.8474	87D-053	0.8474
16	0.8474	30	0.8474	87D-057	0.8474
20	0.8474	42	0.8474	87D-061	0.8474
24	0.8474	67	0.8474	87D-085	0.8474
25	0.8474	71	0.8474		

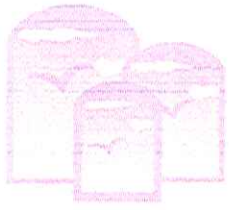
2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DIA.

Por lo tanto, siendo 05:54 p.m. del 24 de julio, la Señora Luz Yojhana Leal González en calidad de administradora y representante legal del Conjunto Residencial Quintas de Santa Cecilia I Etapa II, confirma el Quorum con un 73.72% equivalente a 89 unidades residenciales registradas en OKAMI.

En consecuencia, al existir quórum, se inició la asamblea de Copropietarios. A continuación, la Sra. Administradora procede a realizar la lectura del orden del día que fue enviado junto con la convocatoria y corresponde a lo siguiente:

1. Llamado a lista y verificación del Quorum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección del Presidente(a). El acta será transcrita por la empresa BOOTSTRAP SAS.
4. Lectura y Aprobación del reglamento de la Asamblea.
5. Elección de la Comisión verificadora del acta de la Asamblea Extraordinaria.
6. Informe Administrativo por parte de la representante legal, respuesta a los propietarios que emitieron carta con puntos específicos, administrativos. Toma de decisiones y votaciones a dar lugar del tema expuesto
7. Cierre de sesión.

Finalizada la lectura del acta, la Administradora menciona que si bien esta asamblea solo se va a tratar un punto (Número 6), hay que tomar varias decisiones sobre ese único punto. Se consulta a la honorable asamblea si somete a votación la aprobación del orden del día o se aprueba por unanimidad, como expone el operador a través de su experiencia. El operador menciona que el Señor Carlos Castañeda – Casa 73 por medio de chat solicita someter a votación y se procede a consultar a la Sra. Administradora



mencionando que si es una la única persona que propone no se realizará.

Con lo anterior se evidencia por el Chat de ZOOM, el cual es el único medio de comunicación disponible en ese momento para que la asamblea se pronuncie y siendo las 18:07, la asamblea aprueba por unanimidad el orden del día. Ver Chat y video ZOOM de 18:06 a 18:07.

3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE(A) DE LA ASAMBLEA. EL ACTA ES TRANSCRITA POR LA EMPRESA BOOTSTRAP SAS.

Se invitó a los copropietarios a postularse como presidente de la asamblea, por medio de los canales dispuestos para ello como levantar la mano o Chat. Se postulan las siguientes personas:

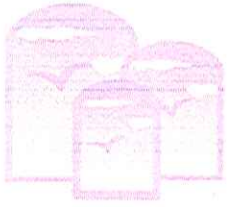
Postulante	Inmueble
Marcela Diaz	Casa 87K02
Fernando Rodríguez	Casa 53
Elizabeth Cerón	Casa 27
Yojhana Leal	Administradora

Intervenciones:

Luis León (Usuario Elizabeth Cerón) Casa 27: Menciona que hace parte del consejo de administración al igual que la Señora Marcela Diaz postulante.

Respuesta Administradora: Afirma que la señora Marcela quien es mencionada por el señor Luis, es consejera. Por este motivo también la administradora indica su postulación como presidenta a razón que los consejeros se postularon. Realiza la observación que la persona quien asuma el cargo de presidente para esta asamblea sea una persona imparcial; además informa que el señor Carlos Arturo Castañeda está representando una casa, pero es consejero, no es legal su representación.

Acto seguido, la señora Administradora procede a leer el siguiente párrafo:



“Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica como administradores, revisor fiscal y empleados del conjunto NO podrán representar en las reuniones de la asamblea general de propietarios derechos distintos a los suyos propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos”

Teniendo en cuenta lo anterior, la administradora informa que el señor mencionó que “esta asamblea no se podía hacer, que no era legal y él expresaba su inconformidad”; por lo tanto la administradora pregunta: “¿Si no está de acuerdo, porque toman poderes?”. Hace un llamado para tener en cuenta que esa casa (88-02 poder en pantalla – ZOOM 18:15:10) no debe contar con dicha representación por poder según el párrafo expuesto anteriormente.

La administradora invita a la imparcialidad, pero solo observa que se postulan los consejeros, por lo tanto, se ve en la obligación de postularse a pesar de que el párrafo menciona no hacerlo. Invita a que ser postulen personas diferentes a consejeros y administración.

Siendo las 06:20 p.m. se somete a votación la pregunta ¿Aprueba sea presidente de la asamblea extraordinaria? con un quórum decisorio del 64,40% correspondiente a 76 votos, se cierran las votaciones a las 06:24 p.m., aprueban con 42.37% que la Señora Yojhana Leal, Administradora sea la presidente de la asamblea administradora. Las demás votaciones con los siguientes resultados: Marcela Diaz Casa 87K02 con 5.08%, Fernando Rodríguez Casa 53 con 5.93% y Elizabeth Cerón Casa 27 con 8.47%

Aprueba sea Presidente de la Asamblea Extraordinaria

5.08%
Marcela Diaz Casa 87K02

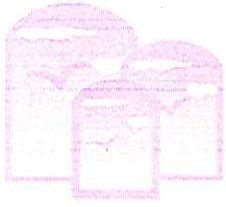
5.93%
Fernando Rodriguez 53

8.47%
Elizabeth Ceron Casa 27

42.37%
Yojhana Leal Administradora



64.40%
PARTICIPACION
Votos: 76



4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA.

La señora presidenta realiza la lectura del reglamento de la asamblea enviada junto con la convocatoria. Finalizada la lectura del reglamento de la asamblea, el presidente solicita realizar la votación ante la asamblea.

Por lo tanto, siendo las 06:28 p.m. se somete a votación la pregunta ¿Aprueba el reglamento de la asamblea? con un quórum decisorio del 61,86% OKAMI y correspondiente a 73 Votos se cierran las votaciones a las 06:30 p.m., aprueban con 59.32% por el SI, un 0.85% por el NO y un 1.69% VOTO EN BLANCO.

Aprueba el reglamento de la asamblea?



5. ELECCION DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.

Los siguientes copropietarios se postularon para conformar el comité verificado del texto del acta quienes se les solicitó realizar una breve intervención para que la comunidad los reconozca:

Postulante	Inmueble	Intervención
Diana Melisa Casallas	Casa 39	18:33:04



Ludy García	Casa 21	18:33:24
Patricia Buitrago	Casa 87-K18	18:33:35
Gloria Martínez Ramírez	Casa 45	18:34:11
Rafael Soler	Casa 76	Sin Intervención

Intervención

Casa 88B-10 William Buitrago: Deja en manifiesto su intervención textual de la siguiente manera:

"Buenas noches, gracias. No se con quien estoy hablando perdón, quiero saber si la mayoría de la comunidad entiende la situación en la que están incurriendo las personas que convocaron a esta asamblea, que por un lado es ilegal, dejenlo manifiesto y ojalá este grabado. Es ilegal y es ilegal así mismo la administración que se está llevando a cabo, entonces dejenlo constancia que solamente entré en este momento porque hay manipulación de fondos, hay posible detrimento patrimonial para la gente y la gente no se tiene que asustar si le cobran una cuota o no. Esto desde mi punto de vista desde el conocimiento que tengo, ninguna persona que obre de manera correcta busca perpetuarse en un cargo. Entonces ahí tenemos que la gente y la comunidad tiene que ser consciente que no es por una cuota que se le esté pagando aquí, ni por una sanción posible porque esto de mi parte va a ser impugnado. Las personas que participen esto son participes de detrimento patrimonial y del riesgo en que esta nuestra copropiedad. Recuerden vecinos & vecinas que nosotros somos los que ordenamos el gasto, los dueños de las copropiedades. Yo William Buitrago de la casa Casa 88B-10 estoy al día y dejenlo manifiesto que la señora decirse o autonombrarse administradora"

Respuesta presidenta: En respuesta a la intervención del Señor William, la presidenta moderadora y administradora menciona:

- El señor William Buitrago envió un correo donde dice que NO autoriza asamblea, y que no permite el uso de sus datos. Consulta porque se encuentra en la plataforma si no permite el uso de sus datos. **Respuesta Operador logístico:** Se revisa aplicativo OKAMI para registro de Quorum y votación y la casa 88B-10 NO se registró, por lo tanto, no fue contabilizada en el Quorum ni hubo registro de votos para esta propiedad. El link de ZOOM al ser único y compartido por medio de correo electrónico



a todos los propietarios era accesible; motivo por el cual el usuario ZOOM William Buitrago se presentó e hizo su intervención en esta reunión.

- La administración cuenta con un documento donde certifica cual es la vigencia de la certificación de la representación jurídica, emitido por la alcaldía junto a un documento de 4 paginas, emitido por el abogado Dr. William Alfonso, al cual le da lectura.
- Expone que el motivo de la asamblea es dar ejecución a una auditoria desde el año 2011 a la fecha junto a inicio a acciones legales por hallazgos ya evidenciados y los que salgan de esta verificación, pero que debido a obstáculos y ataques presentados a la administradora, se ve presionada a denunciar a la comunidad de lo que esta sucediendo.

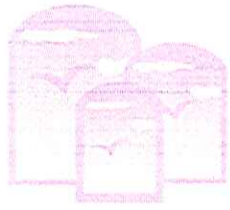
Finalizada la intervención, siendo las 06:43 p.m. se somete a votación la pregunta: **¿Aprueba que el comité verificador del acta sea: Diana Melisa Casallas Casas 39 - Ludy García Casa 21 - Patricia Buitrago Casa 87-K18 - Gloria Martínez Ramírez Casa 45 - Rafael Soler Casa 76?** con un quórum decisorio del 57.62% OKAMI, equivalente a 68 Votos se cierran las votaciones a las 06:45 p.m., aprueban con 55.93% por el SI, NO aprueban el 0.85% por aplicativo OKAMI.

Aprueba que el comite verificador del acta sean: Diana Melisa Casallas Casas 39 - Ludy Garcia Casa 21 - Patricia Buitrago Casa 87-K18 - Gloria Martinez Ramirez Casa 45 - Rafael Soler Casa 76

55.93%
SI
0.85%
NO



6. INFORME ADMINISTRATIVO POR PARTE DE LA REPRESENTANTE LEGAL, RESPUESTA A LOS PROPIETARIOS QUE EMITIERON CARTA CON PUNTOS ESPECÍFICOS, ADMINISTRATIVOS. TOMA DE DECISIONES Y VOTACIONES A



DAR LUGAR DEL TEMA EXPUESTO

En respuesta al comunicado que emitió en consejo la administradora expondrá a continuación los informes con el cual solicita la realización de una auditoria e iniciar procesos legales recomendado por el abogado contratado por la copropiedad.

6.1 INFORME Y SOLICITUD DE INICIO DE PROCESOS URGENTES PARA LA COPROPIEDAD

En términos generales, se presentaron los siguientes hechos preliminares:

- En asamblea general ordinaria anterior se exponen casos irregulares que se deben investigar junto a una auditoria urgente de años anteriores.
- Se recibe carta de solicitud de asamblea extraordinaria por varios propietarios
- La administradora Sra. Luz Yojhana Leal González, emite la convocatoria de la asamblea extraordinaria.
- El consejo, al cual se refiere ese documento, le entregan carta de terminación de contrato sin tener en cuenta que el cargo fue reelegido por la asamblea general ordinaria del pasado 11 de abril del año 2021. Para más información remitirse al punto 6.2 de esta acta *Concepto Sobre Vigencia Administrador* o al adjunto. La carta tanto física como por correo electrónico no es recibida por la Sra Yojhana Leal.
- El consejo emite un comunicado exigiendo la cancelación de la asamblea.
- El consejo visita las casas ubicando apoyo para entrega de los comunicados de cancelación de asamblea e indicando que la Sra. Yojhana Leal no cuenta con representación legal. El abogado Dr. William Orjuela, menciona en términos generales "la representación legal no tiene vigencia en tanto no se actualice un nuevo representante legal" Para más información remitirse al punto 6.2 de esta acta *Concepto Sobre Vigencia Administrador* adjunto.
- **19:04:15 Continuación ...** La administradora emite la convocatoria de la asamblea extraordinaria junto a un comunicado expresando todo lo que está sucediendo. Se emite a todas las casas tanto en físico, impresión plotter y correos registrados.



- El consejo llama al abogado Dr. William Orjuela preguntando si la administradora lo citó a la asamblea. A su vez, le consultaron sobre la representación legal de la Sra. Yojhana Leal, para lo cual el abogado Dr. William Orjuela emite el **Concepto Sobre Vigencia Administrador** que se trata en el punto 6.2 de esta acta o en el documento adjunto. sin costo para la copropiedad. El abogado les indica que si él se presenta a la asamblea cobrará un rubro de QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$500.000) y les recuerda que él tiene un contrato con la copropiedad y no con el Consejo y dicho contrato es para ejecutar labores de recolección de cartera toda asesoría, contestación de derechos y demás va adjunto y no otras eventualidades, sin embargo emite su concepto legal, para el beneficio de la copropiedad.
- Informa que coaccionaron a la plataforma emitiendo un comunicado a la alcaldía y a la personería por medio de correo electrónico. En el correo indican que no permiten la asamblea y no permiten usar sus datos en esta plataforma, por lo tanto, no deben estar presentes ni tener votación dada su renuncia a la misma.
- El consejo llamó a la plataforma BOOTSTRAP SAS para informar que no permiten la asamblea y no van a pagar. Los representantes les recuerdan que fue una Copropiedad quien los contrató y no un grupo de personas, siguiendo adelante con el proceso. Ante esa incertidumbre, la plataforma exige el 50% para realizarla, la cual la administración a título personal procede con el pago.
- Unas propietarias pegaron una cartelera pequeña para invitación a la asamblea, además de perifonear el día anterior. Con este hecho, el propietario de la casa 25, sale a insultarlas. En la reunión se recuerda los antecedentes de comportamiento del señor en la asamblea anterior.

6.1.1 Motivos para la NO radicación del acta de Asamblea Ordinaria efectuada el 11 de abril de 2021 ante la Alcaldía.

- El día de la asamblea la administradora menciona al grupo de trabajo que ya se había tenido inconvenientes con los señores Carlos Castañeda y Luis León. Las consejeras los habían excluido por la forma como eran tratadas, imponerse ante ellas y excluir a la administradora de algunas reuniones



- El Señor Luis León estableció un denuncia por golpe en su vehículo y pretendía que la administración de la agrupación pagara el daño. Como no fue posible, el señor procedió a denunciar al consejo y a la Sra. Yojhana Leal a título personal, para que pagara con recursos propios. Este evento se llevó a salas de conciliación donde el propietario involucrado en el golpe, el señor René, decidiera pagar el daño al Sr. Luis a pesar de no haber pruebas con el fin de evitar inconvenientes.
- En la primera reunión del consejo, la administradora fue enterada de la intención de finalizarle el contrato "cuanto antes", por lo que el consejo procedió a revisar el contrato, convirtiéndose en el punto principal en todas las reuniones del consejo. La Señora Gloria y la señora Marcela manifestaron su negativa hasta tanto no tener esta asamblea extraordinaria.
- La administradora propone un cambio de consejo y si es el caso de la administración si la asamblea lo considera, un grupo que trabaje en pro de la comunidad. Que deseen esclarecer los procedimientos de años anteriores que están llevando en detrimento al conjunto y retrasar así su progreso.
- El acta de la asamblea del 11 de abril de 2021 llegó transcrita muy tarde, dificultando la comunicación entre algunos propietarios que mediante cartas la exigían. Aquí la administradora manifiesta su decisión de no radicarla ante la alcaldía hasta que no se emitiera una nueva asamblea extraordinaria, así como la legalización del consejo para el presente año.

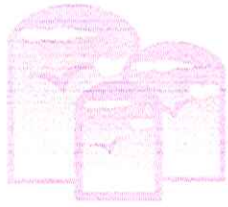
6.1.2 Informe de la gestión de la administradora

La administradora procede con la lectura a continuación; toda la información se puede profundizar.

- Para el Año 2019 la administradora Inicia con representación legal, ella empieza a verificar el estado del conjunto. En asamblea de abril 11 de 2021 informo el estado de cartera, estados financieros y demás informes. La administradora recibió un derecho de petición de parte de la casa 24 donde argumentó que la propietaria no recibió estos informes. Este derecho ya fue contestado por el abogado, sin embargo, la administradora informa que estos informes se enviaron por correo electrónico y cuenta con la evidencia del envío.

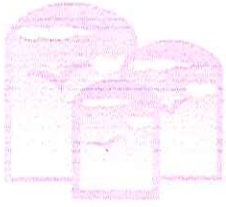


- Para el año 2020 informa la administradora que el señor Castañeda en su calidad de presidente del consejo, empezó a imponer sus decisiones. El señor Soler informó que debía ausentarse del consejo por motivos laborales, y a su vez se informaron enfrentamientos con el Sr. Castañeda. En este punto, el consejo quedo con número de miembros par, por lo que es un consejo ilegal. Por otro lado, el señor no invitó a la administradora a varias reuniones y se refería en su trato como "sus empleadas". Todos los integrantes colapsaron y hubo golpe de estado donde informaban que lo derrocaban y deseaban nueva votación para cambio de presidente. Ante lo anterior, el Señor Castañeda decidió retirarse. Menciona la administradora que lo expuesto anteriormente, No se habló en la asamblea anterior por lo cual se pone en conocimiento en esta asamblea.
- La decisión de retiro del Señor Castañeda hizo que el consejo quedara impar con cinco (5) representantes las cuales a la fecha son las únicas ratificadas ante la alcaldía local de Kennedy. Con las señoras miembros del consejo, se inició la labor de verificación de actas donde se encontraron falencias, imposición de sanciones altas y con trato preferencial. La administradora informa que la copropiedad cuenta con una cartera muy alta que en parte puede ser por la ejecución de estas multas las cuales no hay pruebas para justificarlas.
- Se empiezan a recibir peticiones de las copias de actas por parte del Señor Castañeda
- Casa 73, representante del consejo se dirigió a la administradora como "su empleada" y su actuar fue imponer su voluntad e impartir ordenes los cuales no fueron aceptadas. La administradora invita a los asambleístas a verificar las votaciones de la elección de ese consejo.
- En verificación de varias casas con quejas por multas injustificadas exigiendo pruebas físicas y a través de sus solicitudes y llegar a un sitio de conciliación, se llegó a la conclusión que se les estaban cobrando rubros sin fundamento.
- La casa 27 maneja los pagos junto a la administración, aquí se recomienda que la persona que maneja el token para hacer las transacciones de la copropiedad sea una persona idónea.
- Casa 67 a través de sus solicitudes, denuncia que sus cuentas no están correctas. Se



informa que la propiedad canceló únicamente para ser parte del consejo, recibiendo la negativa de la administración y otras personas. Entre los requerimientos solicitados, hay una solicitud que no se ha podido dar atención y es la copia del video del acta 2019 quien se escaló con el proveedor sin obtener aún respuesta.

- Tanto la casa 25 propietario, como la casa 88B10 y la casa 24, Han manifestado la desaprobación del actuar de la administradora. En este punto la administradora denuncia la existencia de falencias las cuales propone, sean sujetas a auditoria administrativa y financiera de todos los que pertenecieron de alguna manera a la administración de la copropiedad desde el año 2011 hasta el año 2018, informando que ya el propietario de la casa 56, quien es contador titulado y revisor fiscal, quiso hacer una auditoria, había hecho una verificación de los inicios de la administración actual año 2019 y 2020 de lo que algunos propietarios no le permitieron continuar.
- Para el año 2020, a raíz del momento coyuntural del mundo por PANDEMIA, el único proyecto que se pudo ejecutar en este año fue el cambio de disco duro de cámaras de seguridad y la evidencia del deterioro de otras.
- Para el año en curso 2021 a pesar de que se continúa con pandemia, el gobierno ha dado apertura a algunos sectores. A partir de la asamblea realizada el 11 de abril 2021, han transcurrido 3 meses donde la administradora informa que continua en su investigación, acoso y deseo que finalicen su gestión. Hay proyectos que requieren dinero para su ejecución, a lo que la administradora denuncia que los giros para pago de servicios en seguridad, aseo, contabilidad y sus propios honorarios se han hecho esperar. Dado este manejo que se está dando a los dineros por la persona que actualmente tiene el Token, ha impedido que la administradora contrate proveedores para la ejecución de proyectos. Lo anterior en aras de evitar el riesgo de tener que asumir como representante legal con recursos propios.
- La administradora denuncia los requisitos que fueron impuestos para la devolución de dineros de la obra del salón social. Sin embargo, en el caso de la casa 50 donde por tema de cartera se dio un tratamiento diferente, aún la administración espera un comunicado o acta por parte del consejo donde se soporta y quede como evidencia esta aprobación.
- La administradora denuncia que las actas del consejo deben reposar en



otra persona para que lo reemplace, esto claro esta con el lleno de los requisitos.

- Debe entenderse que el certificado de existencia y representación legal de una copropiedad no tiene vigencia, pero una persona jurídica no puede carecer de representación legal por lo cual quien se encuentre seguirá siendo reconocido hasta que sea inscrito otro.
- Con ocasión de la emergencia sanitaria, el gobierno dispuso ampliar la vigencia de los certificados con el fin de solucionar esta situación [...] la ampliación de la vigencia de los certificados es durante todo el termino de la vigencia sanitaria declarada por el ministerio de salud y por un mes más.
- El órgano administrativo de la copropiedad que tiene facultad para despedir o remover al administrador, es la asamblea, pues fue ella quien la nombró. [...] la norma otorga la facultad al consejo de administración para nombrar el administrador, pero guarda silencio respecto a su facultad para despedirlo, mientras en el caso de la asamblea general de forma expresa, la ley le otorga la facultad tanto para nombrarlo como para removerlo.
- Algunos miembros del consejo mencionaron que el reglamento de la copropiedad se encuentra por encima de la ley. El documento hace la aclaración: la ley esta por encima del reglamento de la copropiedad.
- El administrador que considere que ha sido despedido de manera ilegal, debe acudir ante la justicia civil ordinaria; pero si fue sin justa causa, debe acudir ante el juez laboral.
- En cuanto al régimen de responsabilidad de los administradores, estos responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve, culpa grave ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. [...] esto no significa que los miembros del consejo no puedan ver comprometida su responsabilidad.
- La administradora aclara que la carta por la cual se dio esta respuesta, la firmo únicamente un miembro del consejo.
- Lo que finalmente se pretende es que los administradores de la copropiedad entiéndase el administrador y los miembros del consejo, sean civilmente responsables llegando incluso a responder patrimonialmente por los perjuicios. [...]



Ser miembro de un consejo de administración se trata de una función a cumplir con estricto apego a la ley y al reglamento de propiedad horizontal.

- En caso de que el administrador de un conjunto sea despedido de manera injusta o ilegal, en caso de prosperar la demanda de aquel quien la haya efectuado [...] deberá responder patrimonialmente por los daños ocasionados a la copropiedad.

6.3 Intervenciones

Kemuel Riquema Casa 7 propietario: Menciona que participó en uno de los consejos de la copropiedad. Con respecto a lo que menciona la administradora acerca de recibir un conjunto deteriorado, menciona que es difícil determinar en qué manera, pero pone en contexto lo que sucede en el conjunto como, por ejemplo: hay elementos electrónicos que con el tiempo se deterioran, también tener en cuenta que hay propietarios que no pagan a tiempo. Esta de acuerdo con la auditoria pero manifiesta que en muchas ocasiones se ha iniciado con los procesos y no se ha llegado a algún resultado.

Marcela Díaz casa 87K-02: Menciona que participó en el consejo anterior y manifiesta su inconformidad ya que no se pudo trabajar debido a que el equipo de trabajo informó sobre ataques verbales por los señores quienes lo conformaban. No estuvo de acuerdo con el consejo que se aprobó, pero su interés es el trabajo para el bienestar de la copropiedad. Denuncia que la señora Gloria debió ser la presidenta por mayoría de votación de la asamblea y que, en las reuniones de consejo, las decisiones que se aprobaron fueron las que ellos ya traían, por lo tanto, ella está de acuerdo con elegir un nuevo consejo sin problemas que se vienen de tiempos atrás. Con relación a la finalización de contrato con la administradora, manifestó que tenía conocimiento que la asamblea era quien podía tomar la decisión.

Fernando Camelo Casa 56: Manifiesta que él fue la persona quien estaba haciendo una auditoria al conjunto, pero no se lo permitieron debido a acusaciones contra él e insultos. Denuncia que la falta de conformidad con las decisiones que ellos (el consejo) toman, puede ser motivo de tratos personales inapropiados. Solicita a la asamblea la ratificación de la administradora.



Claudia Murillo Casa 4: Denuncia que el Señor Víctor le molesta no solo la administración de la Sra. Yojhana, sino las mujeres que no puede manipular ni agredir físicamente. Pone en conocimiento que el Señor la hostigó en una asamblea presencial en 2018, desacreditando incluso su capacidad para pensar. Insulto y hostigó a la señora Claudia Liliana, la mamá de la denunciante, el día anterior a esta asamblea. Hace responsable ante la asamblea al Señor Víctor y el Señor Juan Manuel si algo le sucede a la señora Claudia Liliana debido a sus antecedentes. En otro punto recuerda al Sr. Kemuel que desde la asamblea pasada se corroboró que la anterior administración incurrió en falsificación de documento público. Hay presuntos encubridores hostigan y acosan laboralmente a las personas que quieren llegar a un punto, acuerdo o limite frente a estas cosas que están sucediendo. Informa que las personas que no están de acuerdo con la administración pasada a cargo de la Sra. Francy, han sido víctimas de acoso y varias violencias.

Ludy Andrea García Casa 21: Menciona que participó en el consejo pasado. Ella no continuó por el tema de acoso y presión. Llego al consejo para aportar y a pesar de que no ha tenido inconveniente con nadie pudo evidenciar actos como por ejemplo la invitación a renunciar al consejo "por su tranquilidad, por su bien". Menciona que hay mucho que investigar haciendo referencia a un acta alterada que aparentemente fue firmada.

Luis Eduardo León (usuario Elizabeth Cerón) Casa 27: Menciona ser miembro del consejo actual y deja en constancia que ningún miembro del consejo se ha opuesto a que se realice la asamblea extraordinaria para informar las supuestas novedades. Han consultado con la Sra. Yojhana cuales las pruebas, firmas mencionando que el informe lo tiene el abogado y porque no se han llevado a la fiscalía. Manifiesta que la oposición del consejo fue acerca de la forma en como se estaba solicitando la asamblea. Aclara que como miembros del consejo no han faltado al respeto, no han fallado, han trabajado y cuentan con actas que no se han firmado porque los integrantes viven en lugares diferentes. Manifiesta que los integrantes del consejo muestran su sorpresa ante las falacias que se han presentado. Reitera que para convocar una asamblea extraordinaria deben cumplirse unos requisitos de ley, es decir, el punto que se va a preguntar a la asamblea, para lo que manifiesta que no hay pregunta puntal.



Respuesta Administradora: Menciona ante lo expuesto durante las intervenciones, es importante no solo tener en cuenta el tema de las firmas, sino también la verificación de la contabilidad, manejo de cajas, etc.

Gloria Casa 45: Invita a contratar una interventoría y solucionar. También invita a permitir que nuevas personas participen en el consejo y dejarlas trabajar. Esta de acuerdo con la realización de la auditoría.

Martha Benítez (Usuario Jorge Roa) Casa 87D-87: Felicita a la Señora Yojhana Leal porque se ha “defendido” del consejo y las personas que han querido monopolizar. Esta de acuerdo en que se haga la auditoría y cambio de consejo.

José López Casa 87D-75: Considera no apropiado silenciar una investigación que se hace de acuerdo con las irregularidades presentadas en el conjunto. Esta de acuerdo con que se realice la investigación. En cuanto al caso del propietario del vehículo afectado por el golpe, menciona la importancia de mejorar los sistemas de vigilancia como lo son el buen funcionamiento de las cámaras. En cuanto al tema de suplantación de firmas opina que, 1) de ser cierto, se siga el proceso para identificar las personas afectadas y realizar debido proceso y 2) dar la oportunidad de manifiesto a la administración anterior para que afirme o decline la veracidad de esta suplantación. Esta de acuerdo con darle continuidad a la administración actual.

Rene Pardo Casa 57: [...] Menciona su caso personal en cuanto al pago de su propia cartera. En cuanto al tema de la camioneta donde se vio involucrado, él solicitó pruebas para la conciliación, pero el señor afectado insistía en que la administración debería pagar y a pesar de que su propio vehículo no presentaba afectación alguna, decidió ayudar con el pago de la mitad.

Rafael Soler Casa 76: Expresa su preocupación indicando que estos temas no permiten que el conjunto avance, como lo es el tópico de seguridad. Invita a los miembros del próximo consejo, continuar con la representación en nombre de la asamblea así mismo evitar ir en contra de las decisiones que sean tomadas por esta. La asamblea ratificó a la



Sra. Yojhana como administradora. Invita al respeto a través de los medios de comunicación dispuestos y si se mencionan pruebas, darles su debido proceso sin entorpecer la labor de las personas.

Carlos Arturo Castañeda Casa 73 presidente del consejo: Solicita mas tiempo para manifestar a la asamblea la explicación y que la comunidad tome decisiones.

Dada la solicitud expuesta por el señor Carlos Arturo Castañeda, y teniendo en cuenta la aprobación del reglamento en el cual el tiempo de intervención por inmueble es de 2 minutos, la señora presidente solicita someter a votación la aprobación del tiempo requerido por el Señor Carlos Castañeda.

Por lo tanto, siendo las 07:58 p.m. se somete a votación la pregunta **¿Aprueba que el Señor Carlos Arturo Castañeda - presidente de Consejo Intervenga hasta por 10 minutos en este punto?** con un quórum decisorio del 64.40% OKAMI y equivalente a 76 votos, se cierran las votaciones a las 08:00 p.m., NO aprueban los 10 minutos de intervención con 43.22% y el 16.95% SI aprueban el tiempo de intervención.

Aprueba que el Señor Carlos Arturo Castañeda -
Presidente de Consejo Intervenga hasta por 10 minutos
en este punto?



Dado lo manifestado por la asamblea, únicamente se le autorizaron dos minutos para la intervención del Señor Carlos Castañeda presidente del Consejo y su intervención se expone a continuación:

Carlos Arturo Castañeda Casa 73 presidente del consejo: Menciona estar de acuerdo con todo lo que se haga bajo los parámetros de la ley. Informa que esta de acuerdo con



que no debe representar una propiedad, para lo que el autoriza ante la asamblea quitar los votos de esa representación. En el tema de estatutos, menciona que estos se deben respetar, pero que sin en ellos hay algo que no esta acorde a la ley, quien los debe quitar es un juez. En cuanto a la auditoria, se solicitó en la asamblea pasada, pero el presidente de la asamblea hizo caso omiso. En cuanto a la documentación emitida por el consejo, solo dos personas no la recibieron, 82 casas firmaron y 30 casas se les entregó por debajo de la puerta; por lo tanto, de las 82 casas el 72% si recibieron. Expone que el consejo No está de acuerdo con la forma en como se esta violando el articulo 39 que menciona que cuando se cita a una asamblea, se cita bajo unos parámetros específicos. Reitera que no se opone a la auditoria.

Silverio Camargo casa 73: Recapitula sobre la administración de la Señora Francy Soto por aproximadamente 5 años consecutivos. Menciona que nunca se preocupaba por su reelección anual pues abogaba en palabras textuales "*a mi me reelige el consejo o sea que no hay ningún problema*", pone de manifiesto que en las empresas se hace al menos una auditoria en el mes, por lo que pasaron cinco años y jamás se hizo una auditoria sorpresiva para revisar las gestiones de estados financieros. Menciona que la asamblea es displicente en acostumbrarse al consejo de la administración brindando todo el apoyo. Sin embargo, reconoce que, con estas investigaciones, se querían postular los mismos que estaban con la Señora Francy.

Olga Casa 40: Menciona que debe haber transparencia en todo lo que ha pasado en la anterior administración. Solicita que se haga un recuento de los hechos sucedidos ya que aun ella presenta dudas. En nombre propio requiere una explicación de cómo se están haciendo los ajustes de los dineros entregados para obra que no se realizó. Esta de acuerdo con se que haga una "junta" refiriéndose al consejo. Invita al respeto y a la cordialidad.

Dado el informe presentado por la administración y las intervenciones de los asambleístas, la señora presidente solicita someter a votación lo siguiente:

- Aprobación/desaprobación para cambio de consejo, de ser positivo, elección de nuevo consejo.



- Aprobación/desaprobación de auditoria e inicio de procesos pertinentes.
- Ratificación/cambio de administración.

Por lo tanto, siendo las 08:13 p.m. se somete a votación la pregunta **¿Aprueba el cambio del Consejo actual nombrado el pasado 11 de abril de 2021?** con un quórum decisorio del 66.94% OKAMI equivalente a 79 Votos se cierran las votaciones a las 08:15 p.m., Si aprueban el cambio del consejo con 57.62% y el 8.47% NO aprueban el cambio del consejo.

Aprueba el cambio del Consejo actual nombrado el pasado 11 de abril de 2021?



Pronunciada la asamblea, se invita a los copropietarios a postularse para el nuevo consejo año 2021. La presidente además de los requisitos que por ley se menciona para la postulación, amablemente solicita que las esposas de los anteriores consejeros no se postulen en función del requerimiento de la decisión de cambio tomado por la asamblea.

Postulante	Inmueble	Intervención
Gloria Moreno	Casa 68	20:30
Angie Celis	Casa 72	20:26
Jenny Camargo	Casa 63	20:25

Intervención



Luis Eduardo León (Usuario Elizabeth Cerón) Casa 27: Manifiesta que la señora Gloria Moreno hace parte del consejo actual del cual la asamblea votó para cambiarlo. Es decir, desea continuar como consejero. Da unas recomendaciones para la futura gestión del conjunto.

Respuesta Administradora: Basándose en los comentarios expuestos a través del chat, menciona que el señor Luis, a pesar de que es una persona pasiva, es conflictiva. En cuanto a la señora Gloria, la vieron por primera vez el día de la asamblea. Por otro lado, con relación a la entrega de informes, la administradora manifiesta que si se entregaron. Finalmente argumenta que la señora Gloria solo lleva tres meses de gestión y es contadora publica, lo cual ayuda a realizar las verificaciones pertinentes.

Sra. Marcela: Hace invitación a los asambleístas a formar parte del consejo de administración.

La pregunta 6 quedo incompleta. El operador se excusa por medio del video/audio sobre esta situación. Ver Video Zoom hora 20:35:30 La pregunta quedaría así: **Aprueba que el consejo de administración sea conformado por la señora Gloria Moreno Casa 68, Angie Celis Casa 72 y Jenny Camargo Casa 63?** Por lo tanto, siendo las 08:32 p.m. se somete a votación la pregunta **¿Gloria Moreno Casa 68 - Angie Celis Casa 72 - Jenny Camargo Casa 63?** con un quórum decisorio del 65.25% OKAMI equivalente a 77 Votos se cierran las votaciones a las 08:35 p.m., Si aprueban las personas que conformaran en nuevo consejo de administración con el 56.78%. El 1.69% NO aprueban y el 5.93% votan en blanco.

Gloria Moreno Casa 68 - Angie Celis Casa 72 - Jenny Camargo Casa 63

SI
56.78%
NO
1.69%
VOTO EN BLANCO
5.93%



Se procede con la siguiente votación. La señora presidente menciona que, para el tema



Uro. La Margarita
Agrupación de Vivienda
**QUINTAS de
SANTA CECILIA I**
Estepa II

Calle 48A sur No. 1716-05
Tel.: 305 0630 - Bonaire, B.S.
Nº 1837 071256-0
Pers. Jurídica Según N.º 1837
08-11-Dic-2019
Proyecto Horizontal Ley 1716-2011

de la auditoria, se solicitarán las cotizaciones para su realización y se elegirá la que mejor le convenga a la copropiedad.

Por lo tanto, siendo las 08:38 p.m. se somete a votación la pregunta **¿Aprueba la ejecución de la auditoria desde el año 2011 a la fecha y el inicio de los procesos legales que sean pertinentes?** con un quórum decisorio del 65.25% OKAMI equivalente a 77 Votos se cierran las votaciones a las 08:41 p.m., Si aprueban la ejecución de la auditoria desde el año 2011 a la fecha y el inicio de los procesos legales pertinentes con el 62.71%. El 1.69% NO la aprueban.

¿Aprueba la ejecución de la auditoria desde el año 2011 a la fecha y el inicio de los procesos legales que sean pertinentes?



La siguiente votación va en relación con la ratificación de la Sra. Luz Yojhana Leal González como administradora de la copropiedad.

Por lo tanto, siendo las 08:45 p.m. se somete a votación la pregunta **¿Esta usted de acuerdo con que la Sra. Yojhana Leal continúe con la administración hasta el periodo de 01 de abril de 2022?** con un quórum decisorio del 68.64% OKAMI equivalente a 81 Votos se cierran las votaciones a las 08:47 p.m., Si aprueban la continuidad de la administradora hasta el 01 de abril de 2022 con el 57.62%. El 8.78% NO la aprueban y el 3.39% votaron en Blanco.



Urb. La Margarita
Agrupación de Vivienda
**QUINTAS de
SANTA CECILIA I**
Etapas II

Calle 49A sur No. 4-20-20
Tel.: 805 0600 - Bogotá D.C.
N.º: 831 072 2500
Pers. Jurídica Según R.M. No. 174
de 11 Diciembre 2014
Propiedad Horizontal Ley 871 de 2014

¿Esta usted de acuerdo con que la Sra. Yojhana Leal continúe con la administración hasta el periodo de 01 de abril de 2022?



OKAMI
68.64%
PARTICIPACION
Votos: 81

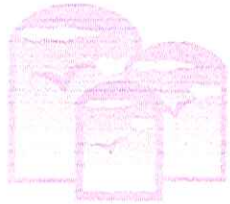
La pregunta de cierre es relacionada con el derecho de impugnación por parte de los propietarios. Hace la aclaración que la impugnación es por punto tratado mas no de la asamblea, siendo la asamblea quien avaló varias votaciones en un mismo punto. Si se inicia algún tipo de impugnación, propone que la asamblea avale el inicio del proceso judicial también a esa persona, porque se considera detrimento patrimonial.

Hace la aclaración que debido a que no cuenta con caja menor, la Sra. Yojhana Leal personalmente se vio en la situación de pagar al operador el 50% de los dineros correspondientes al inicio de la asamblea, para lo cual, solicita aprobación por parte de la asamblea para los giros pertinentes.

Intervención empresa logística: Manifiesta el proceso de contratación del operador con la administración fue correcta, constituido legalmente ante la cámara de comercio cuyo fin único es ofrecer los ambientes para realizar una reunión. En cuanto al cobro en la cotización se pasó la forma de pago.

Finalmente, la presidenta menciona que se iniciaron procesos de denuncia por hostigamiento ante el ministerio de trabajo.

Por lo tanto, siendo las 08:57 p.m. se somete a votación la pregunta **¿En caso de presentarse una impugnación, la asamblea certifica que estuvo de acuerdo con llevarla a cabo de manera extraordinaria del día 24 de Julio de 2021? con un quórum decisorio del 65.25% OKAMI equivalente a 77 Votos se cierran las votaciones a las 08:59**



Urb. La Margarita
Agrupación de Vivienda

QUINTAS de
SANTA CECILIA I
Etapa II

Calle 48A sur No. 2273-25
Tel.: 305 0500 - Bogotá D. C.
NIT: 801 572 188 2
Pers. Jurídica Seg. In. Soc. No. 1-16
del 11 de mayo de 2015
Propiedad Horizontal Ley 671 de 2001

- Anexo 2: Representación Legal Quintas de Santa Cecilia I
- Anexo 3: Comunicado de consejo exigiendo la cancelación de la asamblea.
- Anexo 4: Correo electrónico donde no permiten asamblea ni uso de datos en plataforma.
- Anexo 5: Informe y solicitud de inicio de procesos urgentes para la copropiedad
- Anexo 6: Concepto sobre vigencia administrador. Documento emitido por el Abogado Dr. William Alfonso Orjuela.
- Anexo 7: Informe Operador logístico OKAMI Votación y Quorum.

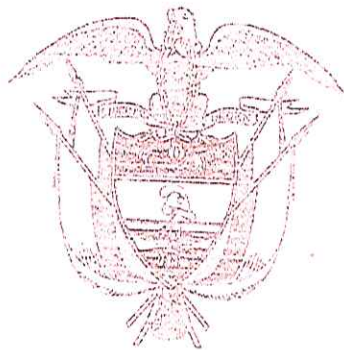
LUZ YOJHANA LEAL GONZÁLEZ
PRESIDENTE ASAMBLEA

COMITÉ DE VERIFICACIÓN DE LA REDACCION DEL ACTA

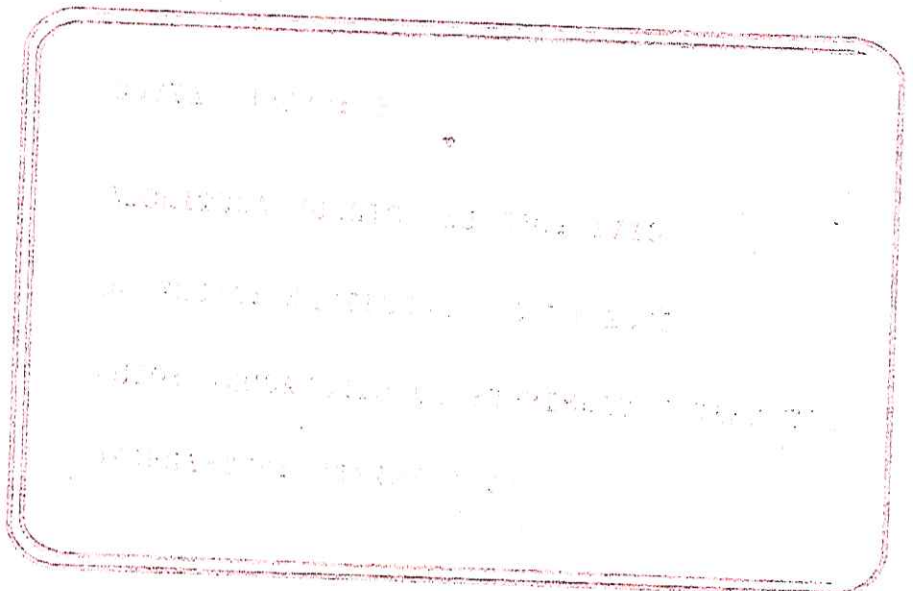
FIRMA

DIANA MELISSA CASALLAS	CASA 39	_____
LUDY GARCIA	CASA 21	_____
PATRICIA BUITRAGO	CASA 87K-18	_____
GLORIA MARTINEZ	CASA 45	_____
RAFAEL SOLER	CASA 76	_____

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA 64
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.



PABLO MENDEZ BARAJAS
NOTARIO



República de Colombia
Notaria 61

0009120



FORMULARIO DE CALIFICACION
NOTARIA SESENTA Y UNA DE BOGOTA D. C.

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 1713 MIL SETECIENTOS TRECE DE FECHA Septiembre cuatro (4) de dos mil tres (2.003)

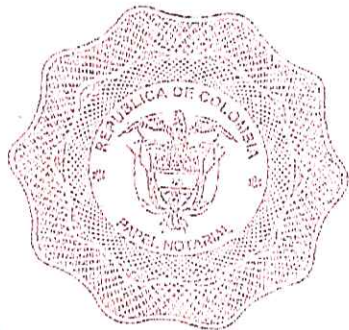
CLASE DE ACTO: REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y LOS ESTATUTOS DE LA URBANIZACIÓN LA MARGARITA AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS QUINTAS DE SANTA CECILIA I - II ETAPA NIT 830.072.258.2. PERSONA INTERVINIENTE: FRANCY SOTO URBANIZACIÓN LA MARGARITA AGRUPACIÓN DE VIVIENDAS QUINTAS DE SANTA CECILIA I - II ETAPA UBICACIÓN: Bogotá Distrito Capital

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS Contenidos en ESCRITURA Nro. 4394 de fecha 22-07-96 en NOTARÍA 21 de SANTAFE DE BOGOTÁ LOTE 2 DE LA SUPERMANZANA OCHO B. con área de 9.548,55 MTS2 (SEGÚN DECRETO 1711 DE JULIO 6/84).

COMPLEMENTACION: CAPITALIZADORA COLPATRIA S.A. Y SEGUROS COLPATRIA S.A. Y SEGUROS DE VIDA COLPATRIA S./A./ADQ.ASI; CAP.COI P.S.A. POR COMPRA DEL 20% DERECHOS DE CUOTA A CASTRO HÉCTOR MANUEL, POR ESCRITURA #1015 DEL 19-04-1994 NOTARÍA 45 DE BOGOTÁ. PARTE POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 25% A CASTRO HÉCTOR MANUEL, POR LA ESCRITURA #1014 DEL 19-04-1994 NOTARÍA 45 DE BOGOTA.-PARTE POR COMPRA AL MISMO CASTRO HÉCTOR MANUEL POR LA ESCRITURA #1013 DEL 19-04-1994 NOTARÍA 45 DE BOGOTA, DERECHOS DE CUOTA EN PROPORCIÓN DE UN 25%.-SEGUROS DE VIDA COLPATRIA S.A. ADQUIRIÓ POR COMPRA DERECHOS DE CUOTA 15% A CASTRO HÉCTOR MANUEL, POR ESCRITURA #1017 DEL 19-04-1994 NOTARÍA

4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración.
5. Elegir y remover al Administrador.
6. Elegir y remover al Revisor Fiscal.
7. Aprobar las reformas a los estatutos.
8. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
9. Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.
10. Decidir, salvo en caso que correspondiera al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001 y en los presentes estatutos, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.
11. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
12. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.
13. Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en los presentes estatutos.

Artículo 52°. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal, y los propietarios de bienes privados podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a los presentes estatutos. La Impugnación solo podrá intentarse dentro de los (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.



propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá

entregar copia del acta a quien se la solicite.

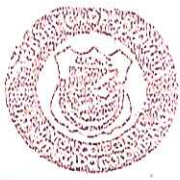
Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada su pena de sanción de carácter policivo.

Artículo 50°. OBLIGATORIEDAD: Las decisiones de la asamblea general de propietarios, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en estos estatutos, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los usuarios y ocupantes del conjunto.

Artículo 51°. NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675 de 2001, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Aprobar o desaprobar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año.
3. Aprobar el presupuesto anual del conjunto, y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

M



República de Colombia



49019797416

Esta hoja pertenece a la Escritura Pública Número: 3.345. De Fecha: Diciembre cuatro (04) del año dos mil catorce (2014), otorgada en la Notaría Sesenta y una (61) del Círculo de Bogotá D.C.

LA OTORGANTE,

Francy H. Soto G.

FRANCY HELENA SOTO GARZÓN

C.C. No. 57.984.053

Estado Civil: Unión Libre

Dirección: Calle 48A sur No 870-49 sur 29

Tel: 4734461 CEL: 3208680191

Actividad Económica: Administradora

Correo electrónico: francyhelena.1969@hotmail.com

En representación de la URBANIZACIÓN LA MARGARITA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA QUINTAS DE SANTA CECILIA 1º - II ETAPA

Nit. 830.072.258-2

Dirección: Calle 48A sur No 870-49

Tel: 3050630 CEL: 3108822042

Actividad Económica:

Correo electrónico: quimbosdecentrocal@48.com.co



HUELLA



Este notario personal reconoce la validez de escrituras otorgadas en esta oficina y otorgadas en el extranjero.

República de Colombia



PABLO MENDEZ BARAJAS
NOTARIO(A) SESENTA Y UNA (61) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Impreso en Colombia

Este notario personal para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el notario

Sección de Notarías