

**P 2022-00161 CONTESTACION DEMANDA**

Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 22/07/2022 11:39 AM

Para: marlon-rrz793@hotmail.com <marlon-rrz793@hotmail.com>

 6 archivos adjuntos (10 MB)

Acta 27 de septiembre de 2018 los olivos (2).pdf; acta de conciliación en equidad 07-05-2021.pdf; acta de asamblea los olivos marzo 25 de 2017.pdf; ACTA ASAMBLEA MARZO 24 DE 2018.pdf; foto 1 (1).pdf; escrito contestación demanda.pdf;



*Consejo Superior  
de la Judicatura*

**Julián Mazo Bedoya**

Secretario

Juzgado 14 Civil Circuito de Oralidad de Medellín

Seccional Antioquia-Chocó

 [ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co)

 Teléfono: +57-2 32 15 92

 Carrera. 52 42-73 Piso 13 Of. 1307  
Medellín Antioquia

---

**De:** Carlos Mario Cataño <carlosmcatano@gmail.com>

**Enviado:** viernes, 22 de julio de 2022 11:06 a. m.

**Para:** Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
consejoadmonurbaolivos@gmail.com <consejoadmonurbaolivos@gmail.com>; janethsierra2703@gmail.com  
<janethsierra2703@gmail.com>; claramunera65@gmail.com <claramunera65@gmail.com>;  
jejuligui@yahoo.es <jejuligui@yahoo.es>

**Asunto:** JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN DEMANDANTES: CLARA PATRICIA MUNERA LONDOÑO, GLORIA ELENA MUNERA LONDOÑO y GUILLERMO ALBERTO MONTOYA BETANCUR DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS PROCESO VERBAL - IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA ASUNTO ...

Señor

**JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN**

**DEMANDANTES:**

CLARA PATRICIA MUNERA LONDOÑO, GLORIA ELENA MUNERA LONDOÑO y GUILLERMO ALBERTO MONTOYA BETANCUR

**DEMANDADO:** CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS

**PROCESO VERBAL - IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA**

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DE DEMANDA

**RADICADO** 05001310301420220016100

**CARLOS MARIO CATAÑO** mayor y de la ciudad de Medellín , identificado con la cédula de ciudadanía número 71.786.439, expedida en Medellín y portador de la Tarjeta Profesional número 108.844 del consejo superior de la judicatura, con dirección de correo electrónico [carlomcatano@gmail.com](mailto:carlomcatano@gmail.com)., obrando como apoderado de la señora **MARCELA MARIA ALVAREZ AGUDELO** identificada con la cédula de ciudadanía número 43.601.847, con dirección de notificación del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS**: calle 77BB # 80-49 de la nomenclatura oficial del municipio de Medellín Departamento de Antioquia, correo electrónico [consejoadmonurbolivos@gmail.com](mailto:consejoadmonurbolivos@gmail.com) quien actúa en calidad de presentante legal **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS** en virtud del poder que me ha conferido mediante el presente escrito contesto la demanda interpuesta por parte de **CLARA PATRICIA MUNERA LONDOÑO, GLORIA ELENA MUNERA LONDOÑO y GUILLERMO ALBERTO MONTOYA BETANCUR**



---

**CARLOS MARIO CATAÑO.**

**Cédula de ciudadanía número** 71.786.439 de Medellín

**Tarjeta profesional número** 108.844 del C.S. de la J.

#### **NOTIFICACIONES CARLOS MARIO CATAÑO**

Celular: 3128345647

Dirección: Calle 52B 79-56 Apto 301 Edificio Yucatán de la nomenclatura oficial del municipio de Medellín Correo electrónico: [carlosmcatano@gmail.com](mailto:carlosmcatano@gmail.com)

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

Señor

**JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN**

**DEMANDANTES:**

CLARA PATRICIA MUNERA LONDOÑO, GLORIA ELENA MUNERA LONDOÑO y GUILLERMO ALBERTO MONTOYA BETANCUR

**DEMANDADO:** CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS

**PROCESO VERBAL** - IMPUGNACIÓN DE ACTA DE ASAMBLEA

**ASUNTO:** CONTESTACION DE DEMANDA

**RADICADO** 05001310301420220016100

**CARLOS MARIO CATAÑO** mayor y de la ciudad de Medellín , identificado con la cédula de ciudadanía número 71.786.439, expedida en Medellín y portador de la Tarjeta Profesional número 108.844 del consejo superior de la judicatura, con dirección de correo electrónico [carlomcatano@gmail.com](mailto:carlomcatano@gmail.com)., obrando como apoderado de la señora **MARCELA MARIA ALVAREZ AGUDELO** identificada con la cédula de ciudadanía número 43.601.847, con dirección de notificación del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS:** calle 77BB # 80-49 de la nomenclatura oficial del municipio de Medellín Departamento de Antioquia, correo electrónico [consejoadmonurbolivos@gmail.com](mailto:consejoadmonurbolivos@gmail.com) quien actúa en calidad de representante legal **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS** en virtud del poder que me ha conferido mediante el presente escrito contesto la **demanda** interpuesta por parte de **CLARA PATRICIA MUNERA LONDOÑO, GLORIA ELENA MUNERA LONDOÑO y GUILLERMO ALBERTO MONTOYA BETANCUR**

En los siguientes términos:

**I. RESPUESTA A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**RESPUESTA FRENTE AL HECHO 1.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso:

En primer lugar, la escritura pública a que hace alusión la apoderada de la parte demandante no es de 1991 y por el contrario es de 1.992

En segundo lugar, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, en su artículo 11, literal A, numeral 9 los parqueaderos **NO** se denominan los parqueaderos como BIENES COMUNES ESENCIALES

la ley 675 establece que

Los bienes esenciales son aquellos que indica el artículo 3 de la Ley 675 del 2001, denominados como indispensables para la existencia y estabilidad de la propiedad horizontal y necesarios también para usar los bienes privados.

Entre los denominados bienes comunes que son esenciales se encuentran:

- El terreno sobre o bajo el cual están las construcciones o instalaciones de servicios públicos.
- Los cimientos, la estructura y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados.
- Fachadas, techos y losas que sirven de cubierta a cualquier nivel.

Así las cosas, resulta imperativo que en la escritura o reglamento de la propiedad horizontal se incluya la determinación de los bienes comunes, con su respectiva indicación de esencial si contienen dicha característica.

Por tanto, deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante.

**FRENTE AL HECHO 2.** Es cierto de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal

**FRENTE AL HECHO 3.** No es cierto, por cuanto en muchas ocasiones se han dejado vehículos en las noches mal estacionados (atravesados), porque todas las celdas están ocupadas

Cabe anotar, que desde el año 2017 se ha visto la necesidad de reglamentar el uso racional de parqueadero teniendo en cuenta el nivel de ocupación (34 celdas– frente 46 casas) dado las constantes discusiones entre los mismos propietarios y la administración del conjunto residencial

Tanto es cierto que se han presentado problemas por el uso de los parqueaderos, que la apoderada de la parte demandante en la redacción del hecho cuarto de la demanda hace alusión a los mismos problemas que se presentan

En orden de ideas, varias casas del conjunto residencial tienen entre dos y tres vehículos como son las casas 217, 221, 123 y 102 lo cual ha derivado que muchos propietarios de vehículos de otras casas dejen sus vehículos atravesados argumentando también su derecho al uso y goce de las áreas comunes para el parqueo de vehículos



Así las cosas y buscando soluciones a estos problemas en reunión con la **MARIA INES VEELEZ** propietaria de la casa 212 del conjunto residencial en su calidad de **VEEDORA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL** se le hizo un llamado de atención por parte de esta manifestando que los vehículos a travesados en la copropiedad ante una emergencia no se tendría salida de un vehículo generando problemas judiciales a la copropiedad.

Por tanto, deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante.

**FRENTE AL HECHO 4.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso:

Porque si bien es cierto se presentan las situaciones que se manifiesta por parte de la apoderada de la parte demandante no es cierto que no se haya revisado la decisión.

La señora administradora del Conjunto Residencial LOS OLIVOS, del momento, **DIANA PATRICIA HENAO ESCOBAR** presentó ante el conjunto residencial y mas concretamente ante la asamblea de copropietarios del año 2018 el estudio respectivo realizado con un profesional del derecho sobre la legalidad del cobro de la sanción por el uso del Parqueadero.

La profesional del derecho la abogada **DAHIANA ALEJANDRA MONTOYA** en asamblea explicó que el cobro se podía realizar bajo el concepto de sanción por el uso de los parqueaderos de visitantes, pero dejando en claro que esta decisión debía plasmarse en el manual de convivencia de la copropiedad.

Frente a esta manifestación de la profesional del derecho, la asamblea por acta acepta la recomendación y se aprueba mediante acta

Cabe anotar, que la restricción a que hace alusión la apoderada de la parte demandante, fue frente a los vehículos adicionales del cual ya tiene un uso y goce cada casa.

**FRENTE AL HECHO 5.** Es cierto

**FRENTE AL HECHO 6.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante teniendo en cuenta que el acuerdo llegó en la conciliación no fe lo que se manifiesta por parte de la apoderada por el contrario lo que se acuerda es que no tendría restricción alguna para su ingreso

**FRENTE AL HECHO 7.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante **como paso a explicar**

Es cierto que en la asamblea se propuso modificar y aprobar el denominado manual de convivencia en su punto 10, referente a Parqueaderos, con el cual se pretende dotar al Concejo de Administración y al comité de convivencia del Conjunto residencial Los Olivos, de herramientas para hacer restricciones al uso y goce del parqueadero y hacer cobros de sanciones de tipo monetario

Pero no es cierto que esta asamblea se realiza sin haber dado cumplimiento al anterior acuerdo conciliatorio, el día 26 de marzo de 2022.

La apoderada de la parte demandante quiere hacer ver al juez que una asamblea no se puede realizar sin que se resuelvan situaciones anteriores con cada propietario

Las asambleas ordinarias de cada año se realizan de manera autónoma sin tener consideraciones de otro orden.

**FRENTE AL HECHO 8.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante, puesto que las observaciones que hace la señora **Libertad Sierra** de la casa 217, si se hicieron en una hoja aparte y se le envió a su correo electrónico.

**FRENTE AL HECHO 9.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante En el listado que se anexa al escrito de demanda aparecen 38 firmas y son 46 casas, se inicia con el 70%, pasamos con 32 casas.

No le consta a mi representada y deberá demostrarse dentro del proceso, porque si bien cierto los hechos que se describe se desprenden de la documentación aportada con la presentación de la **demanda** a mi representada no le constan las manifestaciones que se realizan por parte del apoderado de la parte demandante.

Cabe anotar, que la decisión que fue adoptada por la asamblea no requiere de acuerdo a la ley la mayoría 70 %, por cuanto no se está cambiando la destinación del bien

Ahora bien, en ningún momento se está disminuyendo el uso y goce del bien, por el contrario, se está dando un uso racional del bien en beneficio de cada uno de los copropietarios

**FRENTE AL HECHO 10.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante.

**FRENTE AL HECHO 11.** Es cierto.

**FRENTE AL HECHO 12.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante **como paso a explicar**

En primer lugar, si es cierto que se envió un comunicado.

En segundo lugar, no es cierto que se estén exponiendo a que les desbalijen los carros o sea hurtados.

El señor GUILLERMO MONTTOYA no deja su carro en la calle, él mismo lo manifestó en una reunión que él mismo cita por medio de correo electrónico del conjunto residencial con fecha del 06 de mayo del presente año. (reunión que quedó plasmada en acta).

Por su parte, la señora **CLARA MUNERA** bajo su propia responsabilidad deja un vehículo tipo buseta en la bahía de la unidad cerca de la portería a vista de los señores de oficios varios y cámaras de seguridad.

Cabe anotar, que no es responsabilidad del conjunto residencial el parqueo del vehículo adicional, es decir, la copropiedad en lo que concierne a las áreas comunes de parqueo de vehículos busca garantizar la equidad en el uso y goce de parqueadero.

Así las cosas, en ningún momento la copropiedad en cabeza de la administradora ha autorizado el parqueo de vehículos por fuera del conjunto residencial ni por un miembro del consejo (no está dentro de sus funciones, tal como lo dice el reglamento).

**FRENTE AL HECHO 13.** No es cierto y deberá demostrarse dentro del proceso las manifestaciones que se realizan por parte de la apoderada de la parte demandante **como paso a explicar**

El día 25 de abril de 2022, el señor Guillermo Montoya mediante a través de correo electrónico (consejoadmonurbaolivos@gmail.com), envió derecho de Petición para que le fuese expedida una copia del Acta de Asamblea General Ordinaria del día 26 de marzo de 2022 con todos sus anexos.

Frente a esta petición se les respondió que esa información iba en contra del Habeas data de todos y cada uno de los asistentes a la asamblea

Así las cosas, cabe aclarar que las pruebas aportadas por parte de la apoderada de la parte demandante no fueron obtenidas de manera legal es decir por el conducto regular como debe haber sido

Por otro lado, el señor juez debe tener en cuenta que la disponibilidad parqueadero de áreas comunes según los índices de copropiedad a cada le correspondería utilizar una celda de parqueadero por 22 días al mes y no eres celdas de parqueo por 30 días como se viene presentado por parte del demandante.

**FRENTE AL HECHO 14. Es cierto que** están legitimados para actuar, por ser propietarios de las casas 221, 118 y 217, respectivamente, del Conjunto Residencial LOS OLIVOS, toda vez que se desprende de la documentación aportada.

## **II. A LAS PRETENSIONES**

Actuando en nombre y representación de la señora **MARCELA MARIA ALVAREZ AGUDELO** identificada con la cédula de ciudadanía número 43.601847.065, en calidad de presentante legal **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS**, me OPONGO a todas las pretensiones de la **demanda**.

Solicito, de manera consecucional, se **CONDENE** a la parte demandante al pago de las costas y agencias en derecho que se causen en este proceso.

## **III. DEFENSA Y EXCEPCIONES**

Además de la defensa y las excepciones planteadas al dar respuesta a los hechos de la **demanda** y de las que resulten probadas en el proceso, formulo las siguientes defensas y excepciones:

### **FALTA DE CAUSA PARA PEDIR**

No le asiste el derecho a los señores **CLARA PATRICIA MUNERA LONDOÑO, GLORIA ELENA MUNERA LONDOÑO y GUILLERMO ALBERTO MONTOYA BETANCUR** a solicitar inexistente o invalida la decisión tomada por la Asamblea General Ordinaria de propietarios del Conjunto Residencial LOS OLIVOS, ubicada en la calle 77 BB No. 80-49, que se efectuó el día 26 de marzo de 2022, en lo referente a la MODIFICACION Y APROBACION AL MANUAL DE CONVIVENCIA SECCION PARQUEADERO Las decisiones tomadas por parte de la asamblea de copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS**, representado legalmente por la señora **MARCELA MARIA ALVAREZ AGUDELO** identificada con la cédula de ciudadanía número 43.601847.065, siempre fueron acorde a los postulados de nuestra legislación colombiana y en especial a lo que tiene que ver con la ley 675 de 2001

## **BUENA FE**

Las decisiones tomadas por parte de la asamblea de copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS**, representado legalmente por la señora **MARCELA MARIA ALVAREZ AGUDELO** identificada con la cédula de ciudadanía número 43.601847.065, siempre fueron acorde a los postulados de nuestra legislación colombiana y en especial a lo que tiene que ver con la ley 675 de 2001.

## **V. MEDIOS DE PRUEBA**

Solicito respetuosamente se decreten y practiquen los medios de prueba que se enuncian a continuación:

### **INTERROGATORIO DE PARTE AL DEMANDANTE**

En audiencia que al efecto se disponga, se citará a la parte demandante para que absuelva el interrogatorio de parte, que en forma verbal o escrita formularé.

## **DOCUMENTALES**

- A. Acta de asamblea de marzo de 2017.
- B. Acta de asamblea de marzo de 2018.
- C. Acta de asamblea de septiembre de 2018.
- D. Acta de conciliación de mayo de 2021.
- E. Ocho fotografías de las áreas comunes de parqueadero

## **VI. ANEXOS**

Poder para actuar.

## **VII. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES**

El suscrito las recibirá en

### **NOTIFICACIONES CARLOS MARIO CATAÑO**

Celular: 3128345647

Dirección: Calle 52B 79-56 Apto 301 Edificio Yucatán de la nomenclatura oficial del municipio de Medellín Correo electrónico: [carlosmcatano@gmail.com](mailto:carlosmcatano@gmail.com)

## **NOTIFICACIONES**

**MARCELA MARIA ALVAREZ AGUDELO** identificada con la cédula de ciudadanía número 43.601847.065, en calidad de presentante legal **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS**.

Dirección del **CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS**: calle 77BB # 80-49 de la nomenclatura oficial del municipio de Medellín Departamento de Antioquia, correo electrónico [consejoadmonurbolivos@gmail.com](mailto:consejoadmonurbolivos@gmail.com)

Del Señor Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Cataño' with a stylized initial 'C'.

---

**CARLOS MARIO CATAÑO.**

**Cedula de ciudadanía número** 71.786.439 de Medellín

**Tarjeta profesional número** 108.844 del C.S. de la J.

**NOTIFICACIONES CARLOS MARIO CATAÑO**

Celular: 3128345647

Dirección: Calle 52B 79-56 Apto 301 Edificio Yucatán de la nomenclatura oficial del municipio de Medellín Correo electrónico: [carlosmcatano@gmail.com](mailto:carlosmcatano@gmail.com)





Programa Nacional de Justicia en equidad

## ACTA DE CONCILIACION EN EQUIDAD

RADICADO No. 031 Año 2021

Fecha: 07 / 05 / 2020 HORA: 3 PM. PACE/ Lugar: \_\_\_\_\_  
Municipio: Medellin Departamento: Antioquia

A la presente audiencia de Conciliación fueron invitados las siguientes personas:

### SOLICITANTE (S)

Nombres y Apellidos: CLARA PATRICIA MONERA LONDOÑO  
C.C. 43.092.158 de Medellin Edad: 56  
Género: F ☒ M ( ) LGBTI ( ). Nivel educativo: tecnologa.  
Ocupación u Oficio: Independiente.  
Pertenece a alguna etnia: NO.  
Vereda o Barrio: Robledo. Municipio: Medellin  
Departamento: Antioquia Dirección: Cle 77bb # 80-49.  
Teléfono: 3146471826. Urb. Los Olivos Casa 221

### SOLICITANTE (S)

Nombres y Apellidos: Guillermo Alberto Montoya Betancur  
C.C. 21.618.981 de Medellin Edad: 59.  
Género: F ( ) M ☒ LGBTI ( ). Nivel educativo: tecnologo.  
Ocupación u Oficio: tecnologo electricista.  
Pertenece a alguna etnia: NO.  
Vereda o Barrio: Robledo. Municipio: Medellin  
Departamento: Antioquia Dirección: Cle 77bb # 80-49.  
Teléfono: 300 533 3048.

### CONVOCADO (S) O INVITADO (S)

Nombres y Apellidos: DIANA PATRICIA HENAO ESCOBAR.  
C.C. 43.200.622. de \_\_\_\_\_ Edad: 41.  
Género: F ☒ M ( ) LGBTI ( ). Nivel educativo: Profesional.  
Ocupación u Oficio: Contadora Publica y Administradora.  
Pertenece a alguna etnia: NO.  
Vereda o Barrio: Bello, La Primavera Municipio: Bello.  
Departamento: Antioquia Dirección: Calle 57 # 68 - c - 65  
Teléfono: 3147710126.



CONVOCADO (S) O INVITADO (S)

|                                                          |                                      |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Nombres y Apellidos: <u>Andres Felipe Restrepo Henao</u> |                                      |
| C.C. <u>71.793.430</u>                                   | de <u>Medellin</u> Edad <u>41</u>    |
| Género: F ( ) M (X) LGBTI ( )                            | Nivel educativo: <u>tecnico</u>      |
| Ocupación u Oficio: <u>Auxiliar de Enfermería</u>        |                                      |
| Pertenece a alguna etnia: <u>NO</u>                      |                                      |
| Vereda o Barrio: <u>Robledo</u>                          | Municipio: <u>Medellin</u>           |
| Departamento: <u>Antioquia</u>                           | Dirección: <u>Calle 77 bb #80-49</u> |
| Teléfono: <u>302 352 41 91</u>                           |                                      |

ASUNTO: \_\_\_\_\_

HECHOS Y PRETENSIONES

La Señora Clara Patricia y el Señor Guillermo Montoya son Copropietarios en La Urbanización Los Olivos, y Presentan una liquidación por no estar de Acuerdo con la Junta Administradora por decretar una cuota sancion a los Parqueros de la Unidad, considerando ellos que los ilegal y Ademas esta en Contra del Reglamento de Propiedad horizontal.

La Sra Diana Henao y el Señor Andres Restrepo Henao se presentan como Administradora de la Unidad y el Como integrante de la Junta Administradora de la Unidad y Ademas habitante de la misma.

En el momento tienen una Restricción de que si la Señora Saca uno de sus Vehículos no lo puede ingresar nuevamente.

ACUERDO CONCILIATORIO

Las partes en presencia de DARIO GIRALDOX identificado (a) con cédula de Ciudadanía No. 70555307 de ENVICADO en calidad de CONCILIADOR(A) EN EQUIDAD, nombrado por el Tribunal Superior de Medellin, mediante Acuerdo No. 023 del 04 del año 2019 luego de exponer sus puntos de vista sobre los motivos del conflicto acuerdan:

PUEDEN SER TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL si el Conciliador en Equidad ha sido nombrado dentro de una agencia de Distrito Judicial como por ejemplo las ciudades capitales de Departamento y los Distritos Especiales (Bogotá, Medellín, Barranquilla, etc). En otros casos puede ser el Juez Promiscuo Municipal o el Juez Primero Civil Municipal.





RADICADO No. 031 Año 2021,

- La Sra Clara y el Señor Guillermo proponen como Arreglo que:

legalmente les demuestran que es LEGAL la cuota, sin infringir el Reglamento de propiedad horizontal, mientras hagan esto se levante la Restricción de la Salida y entrada de sus Vehículos y que en el momento que les demuestran la legalidad de este Cobro, ellos pagaran lo adeudado a la Administración por este Rubro.

La Sra DIANA y el Señor ANDRÉS Aceptan el pacto temporal para Cese con los inconvenientes de Convivencia.

#### CONSTANCIA DE APROBACION

Los abajo firmantes libre y voluntariamente declaran estar de acuerdo con la presente Acta. El suscrito Conciliador en Equidad advierte a las partes que de acuerdo con los Artículos 66 y 67 del Código de Procedimiento Civil, el Cese litigando y presta Mérito



El Decreto 1818 de 1998, artículo 90 establece: El procedimiento para la Conciliación en Equidad deberá regirse por principios de informalidad y celeridad que orienten a las partes para que logren un arreglo amigable (Artículo 108 de la Ley 446 de 1998 que modifica el artículo 86 de la Ley 23 de 1991).

Firma:

Nombre:

C. C. No.:

Firma:

Nombre:

C. C. No.:

Firma:

Nombre:

C. C. No.:

Firma:

Nombre:

C. C. No.:

Nombre Conciliador:

Firma:

Nombramiento: Resolución ( ) Acuerdo (x)

No.

Fecha:

de

tel. 312 234 0597

Tribunal Superior de Medellín

Se expide copia original a cada una de las partes que han intervenido en la presente audiencia de conciliación en equidad. El primer original reposa en los archivos del Punto de Atención de Conciliación en Equidad del municipio de o en De acuerdo con el artículo 89 de la Ley 23 de 1991, ésta copia se presume auténtica.

**CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS P.H.**  
**NIT. 800.152.221-5**

**ACTA ASAMBLEA ORDINARIA**

FECHA: 24 de marzo de 2018

HORA: 2:00 pm

LUGAR: Caseta del conjunto residencial

La Administradora Diana Patricia Henao, da comienzo a la **asamblea ordinaria** de propietarios a las 2:20 pm, con un quórum del 67 %.

**Orden del día de la Citación:**

- 1- Verificación del quorum
- 2- Lectura y aprobación del orden del día
- 3- Elección de presidente y secretario de la asamblea
- 4- Elección de comisión verificadora y firma del acta
- 5- Lectura del acta anterior
- 6- Informe de gestión del año 2017
- 7- Análisis y aprobación de estados financieros
- 8- Informe de veedor
- 9- Análisis y aprobación de presupuesto
- 10- Elección consejo de administración
- 11- Elección comité de convivencia
- 12- Propositiones y varios

La administradora propone modificar el orden del día, con la intervención de la abogada Dahiana Alejandra Montoya, quedando como el punto 6 en el orden del día, y adicionar la elección del veedor con el punto de informe del veedor, quedando en el punto 9.

La Asamblea aprueba por unanimidad el cambio propuesto.

El orden del día queda aprobado de la siguiente manera:

- 1- Verificación del quorum
- 2- Lectura y aprobación del orden del día
- 3- Elección de presidente y secretario de la asamblea
- 4- Elección de comisión verificadora y firma del acta
- 5- Lectura del acta anterior
- 6- Intervención abogada



- 7- Informe de gestión del año 2017
- 8- Análisis y aprobación de estados financieros
- 9- Informe de veedor y elección del nuevo veedor
- 10-Análisis y aprobación de presupuesto
- 11-Elección consejo de administración
- 12-Elección comité de convivencia
- 13-Proposiciones y varios

#### **Desarrollo:**

1. Con un quorum del 67% se inicia la asamblea, donde se puede deliberar y tomar decisiones.
2. La administradora Diana Henao realiza la lectura del nuevo orden del día, con las modificaciones propuestas, se somete a votación la aprobación del mismo, la asamblea lo aprueba por unanimidad.
3. Para presidente de la asamblea se postula el señor Faber Ramírez de la casa 105, el cual es aprobado por unanimidad por la asamblea.

Para secretario de la asamblea se postula la señora Diana Henao Administradora, el cual es aprobado por unanimidad por la asamblea.

4. Como comisión verificadora del acta son nombrados los propietarios:

Janeth Sierra casa 217  
Martha Cecilia Muñoz casa 107  
María Inés Vélez casa 212

5. La Administradora Diana Henao realiza a lectura del acta del año 2016.
6. La abogada Dahiana Alejandra Montoya, comienza su intervención con el tema ley 675 de 2001 Y reglamentación del parqueadero común, hace aclaración de que en el reglamento de propiedad horizontal de la unidad no se especifica si los parqueaderos de visitantes se encuentran en zona común y que se deben revisar los planos de la copropiedad para la identificación de los mismos.

Los parqueaderos se encuentran dentro de los bienes comunes esenciales y son aquellos que me permiten disfrutar mi propiedad privada. Por ley 675 de 2001 Los parqueaderos de visitantes no pueden ser designados de uso exclusivo; el artículo 22 dice que los parqueaderos comunes si pueden ser designados como de uso exclusivo y pueden ser reglamentados por la asamblea que es el máximo órgano de la copropiedad, al ser comunes todos los copropietarios tienen derecho al uso de los mismos, cuando es inferior el número de parqueaderos al de vehículos se utilizan por orden de llegada y por

un solo vehículo no se puede privar el derecho, pero resulta inequitativo cuando una persona tiene dos o más vehículos, en estos casos lo que se hace es reglamentar el uso del parqueadero mediante aprobación de la asamblea y lo llevan al manual de convivencia en donde se cobra una sanción o mensualidad.

La abogada recomienda que la decisión sobre el uso y valor de la sanción sea tomada por asamblea y sea llevada al manual de convivencia, para que sea válida se debe informar a todos los copropietarios por medio de circular.

El otro punto a tratar es la vinculación laboral de los empleados que se desempeñan en la portería.

La superintendencia de vigilancia dice que para prestar el servicio en portería se debe contar con una licencia, la cual solo la tienen las empresas de seguridad, la superintendencia de industria y comercio es la encargada de la inspección y control de esta actividad y la unidad al no tener dicha licencia puede incurrir en la falta y podría pasar que la unidad entre en una investigación previa y un proceso sancionatorio por la ley 1437 y formulación de cargos.

La abogada recomienda evaluar qué modelo es mejor para la contratación del personal, explicando a que riesgos se expone debido a que los empleados de la unidad realizan labores de vigilancia, porque tienen el control del ingreso y salida de personas y vehículos, además de anunciar a los visitantes y manejo de cámaras de seguridad.

La administradora hace aclaración que tienen contrato laboral uno como vigilante y otro como oficios varios.

Un residente pide aclaración que si en el contrato no están claro el cargo no hay problema.

La abogada aclara que en derecho laboral priman la realidad sobre lo escrito.

Debido a que las copropiedades son personas jurídicas con una representación legal y un consejo de administración y en caso de demandas por parte de los empleados, respondería la unidad es decir los copropietarios con sus bienes además, de que deben cumplir con toda la normatividad laboral y de seguridad y salud en el trabajo y son responsables de todo lo que pueda suceder con dichos empleados.



Después de debatir el tema la asamblea concluye que no sería viable la tercerización del servicio debido a que no tienen los fondos suficientes para realizar contrato con una empresa de seguridad, lo cual ya lo habían intentado en años anteriores y no fue posible realizar los pagos y quedaron varios meses sin porteros.

7. El señor Faber Ramírez presenta el informe de gestión de la administración y el Consejo de Administración del año 2017, el cual se anexa al acta.
8. Análisis y aprobación de estados financieros: La administradora informa que existen diferencias en los estados financieros a diciembre 31 de 2017, entre la cartera del informe del contador y el de la administración de algunos propietarios, y ajustes de proveedores y conciliaciones bancarias.

El señor Felipe contar de la Unidad, pide disculpas a la asamblea por las inconsistencias presentadas y se compromete a conciliar las cuentas y hacer la revisión para entregar a la asamblea extraordinaria los estados financieros saneados.

La propuesta es aplazar la aprobación de los estados financieros hasta que se realice una revisión completa y citar a asamblea extraordinaria para aprobarlos en el mes de mayo de 2018.

La administradora solicita que para la asamblea extraordinaria se cuente con el informe del veedor sobre los estados financieros a diciembre 31 de 2017 el cual será elegido en esta asamblea.

En cuanto a cartera en mora se habla de las casas 207 y 210, el abogado en el informe no tiene conocimiento de pago que realizó la casa 210 en diciembre y no saben si ya se le cancelaron las agencias de derecho por este caso, el caso de la casa 207 se vencieron términos y no pudo continuar el proceso de embargo por lo cual se decide cambiar el abogado para los casos nuevos y cerrar los casos que el tenía a su cargo para lo que la administradora hará la verificación.

9. Informe de veedor: El veedor no presento informe debido a que se sentía impedido por falta de conocimiento sobre el tema.

Se eligió por unanimidad de la asamblea como veedora a la señora María Inés Vélez casa 212, quien será la veedora durante el año 2018, no se hará cargo del año 2017.

10. Análisis y aprobación de presupuesto: La administradora pasa tres propuestas para el presupuesto

- Incrementar \$20.000 pasando de \$150.000 a \$170.000, con el cambio de los empleados a empresa de vigilancia.
- Incrementar el mínimo lo cual da déficit y sin dinero para mantenimiento, implementos de aseo etc.
- Incrementar \$15.000 y que los empleados sigan igual.

Se aprueba el presupuesto con una cuota de administración de \$160.000, el retroactivo de enero a marzo se facturara en los meses de abril, mayo y junio, quedando estos tres meses con un valor de \$170.000, además se aprobó una cuota extraordinaria de \$60.000, la cual se facturara en el mes de julio de 2018. A partir del mes de agosto la cuota será por los \$160.000.

#### 11. Elección Consejo de Administración 2018

Jenny Montoya casa 217  
 Luz Amparo Suaza casa 116  
 Faber Ramírez casa 105  
 Ana Lucia Velásquez casa 104  
 Gloria Rentería casa 106  
 Marcela Álvarez casa 209  
 Clara Patricia Munera casa 221

#### 12. Elección comité de convivencia

Vilma Agudelo casa 211  
 María Libia Ramírez casa 103  
 Dana Catalina Gutiérrez casa 218  
 Estela Sastoque casa 205

#### 13. Propositiones y varios

- Informe Gaseosa por la encargada Luz Amparo Suaza, se cuenta con \$1.561.000 en efectivo de las utilidades de la venta de la gaseosa, se dice a la asamblea que una posible destinación de este dinero sería para la reparación del parqueadero.
- La Asamblea aprueba retirar el cobro de los parqueaderos a las casas que se les facturó dicho concepto en el año 2017, el señor Juan Guillermo de la casa 112 lo dono y va a aprovechamiento.
- Se aprueba el cobro de la sanción por el uso inadecuado del parqueadero, todos los residentes tienen derecho a 1 vehículo sin cobro.

Votación: 21 votos a favor y 2 en contra las casas 221 y 218.



Se adicionará al manual de convivencia y se socializará a través de circular, se apoyará en la abogada para que la publicación cumpla con la legalidad.

- Se aprueba sanción mensual por uso de parqueadero de la siguiente manera: Carro \$20.000 moto \$10.000.  
Votación: 19 votos a favor; en caso de tener carro y moto paga el de menor valor.

El cobro de la sanción por parqueadero se hará a partir de abril.

- Coeficiente de ampliación de las casas, queda claro que debe hacerse un estudio por que afecta el reglamento de propiedad horizontal y que sin la asesoría legal no es un tema para definir en la asamblea.
- La señora Janeth Sierra casa 217, designada por la asamblea anterior para el caso de la ampliación de la casa 218, informa que se debe realizar demanda administrativa, ella se ofrece a realizarla sin cobrar con asesoría de la abogada Dahiana Montoya.
- La propietaria de la casa 121, aclara a la asamblea que la ampliación de su casa quedó aprobada por la asamblea del año 2007 y adicional en el año 2014 hay otra aprobación de dichas ampliaciones y ella tiene las actas.
- La abogada Janeth Sierra de la casa 217, aclara a la señora propietaria de la casa 121, que la asamblea nunca aprobó la ampliación de su casa, que lo único que autorizo y aprobó la asamblea fue el cerramiento de las zonas verdes ubicadas en el costado occidental en límites con la carrera 82 de los primeros pisos de las casa 108 a 123 y la zona verde lateral del primer piso de la casa 107, y cumpliendo las siguientes condiciones: Que se ajuste a un diseño único, que el uso es exclusivo para zona verde o jardín, se prohíbe cualquier tipo de construcción, se prohíbe este espacio para lavadero, patio o bodega y que ese uso queda restringido a los propietarios de los primeros pisos, los cuales quedan obligados a mantener en buen estado de presentación la zona verde o jardín; aprobada mediante asamblea de marzo 17 del año 2002.
- La administradora aclara a la asamblea que se debe hacer el proceso legal con todos lo que hubieran realizado una ampliación por fuera de lo establecido en el reglamento y que no fuera aprobado por la asamblea.

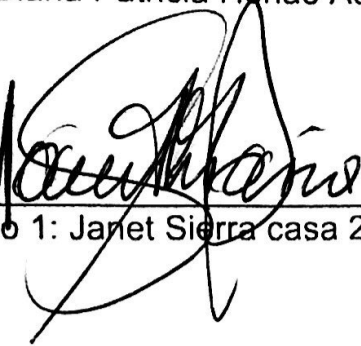
Siendo las 6:52 pm se da por terminada la Asamblea.



Presidente: Faber Ramírez casa 105

Diana Patricia Henao E.

Secretaria: Diana Patricia Henao Administradora



Comisionado 1: Janet Sierra casa 217

Comisionado 2: Martha Cecilia Muñoz casa 107



Comisionado 3: María Inés Vélez casa 212

**|CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS P.H**  
**NIT.800.152.221-5**  
**ACTA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

Medellín, 27 de septiembre de 2018

Hora. 7:00pm

Lugar: caseta del conjunto residencial

Orden del día:

1. Verificación del Quórum y aprobación del orden del día.
2. Elección del Presidente y secretario de la asamblea.
3. Elección de la comisión para revisar y firmar el acta
4. Lectura del acta anterior.
5. Análisis y aprobación de los estados financieros
6. Parqueadero
7. Propositiones y varios

**DESARROLLO**

1. Verificación de Quórum.

Se cuenta con el coeficiente necesario para dar inicio a la asamblea (se anexa listado)

2. Elección de Presidente y secretario de la Asamblea.

Como presidente de la asamblea se postula el señor Faber Andres Ramírez apoderado casa 205 y como secretaria la Sra. Marcela María Álvarez Agudelo casa 209; ambas postulaciones fueron aceptadas por la asamblea.

3. Elección de la comisión para revisar y firmar el acta.

La comisión encargada para revisar y firmar el acta quedo conformada por la señora Marta Cecilia (Casa 107), Doña Ana Lucia (casa 104) , Doña Gloria (Casa 106)

4. lectura del acta anterior

El señor Faber Ramírez da lectura al acta anterior correspondiente a la fecha 30 de agosto 2018 el acta es leída y aprobada.

5. Análisis y aprobación de estados financieros.

Antes de realizar el análisis se presenta el señor Oscar Bohórquez para dar explicaciones acerca de los estados financieros, aclara que la situación por la cual no continuo en la unidad fue por fuerza mayor y no por despido o algo similar, explica la forma en que fue entregada la unidad, teniendo en cuenta que nunca había recibido nada y a él le toco organizar toda la información, explica que para la rendición de cuentas nunca fue oficiado de la forma adecuada, solo recibí, aclara, una carta el 9 de agosto para asistir al 10, lo que era casi imposible y aunque no fue citado a la asamblea el asiste para dar claridades, “respondí el mismo día de la



citación y aclaro que si llegara a existir algún faltante demostrado, con toda seguridad de caso lo devolveré” nunca hizo falta pagar las obligaciones, la copropiedad fue entregada el día 17 de diciembre de 2017, por que hasta el momento se hacen estos reclamos?, solicita ser oficiado como debe ser “ si usted dice que yo soy un ladrón, usted me tiene que denunciar ante las entidades correspondientes “ solicita hacer un análisis, por que como lo dicen si en la propiedad hace falta casi \$ 2,000.000 saltaría a la vista por que es de conocimiento la escasez de recurso con el que se trabaja en la unidad, explica que hace 9 meses no tiene los documentos, pregunta si se hicieron flujo de efectivo y si realmente falta plata? A su modo de ver la auditoria estuvo sesgada.

Doña Marta casa107 Propone que Doña Ana Lucia casa104 el señor Oscar Bohórquez y Diana, administradora se sienten y hagan las claridades o que lo audite un tercero, propone una moción de orden y recuerda que la citación es para otra cosa, no es para recriminar y hablar de lo que fue.

El señor Faber aclara que en ningún momento se habló de robo y da lectura del acta de las reuniones

Realizadas los días 10 y 17 de septiembre en las cuales se revisó la contabilidad, (Anexo acta).

El señor Oscar reafirma su posición y solicita ser citado oficialmente y de ser cierto que existe una falta de dinero el lo repone, pero a su vez de ser mentira la acusación procederá a realizar la respectiva demanda por calumnia.

Don Luis Eduardo, casa108-208. Refiere sobre la disposición que mantuvo el señor Oscar para dar claridades siempre que se le solicitaron mientras el estuvo como veedor y por el contrario expresa su desacuerdo ante una posible demanda, puesto que no hay garantías debido al tiempo y circunstancias en las cuales se recibió la contabilidad.

Doña Ana Lucia propone una reunión de Oscar con la comisión designada para revisar el tema contable a lo que el Señor Oscar hace una contra propuestas, reunirse con un contador externo y la administradora para aclarar cada tema e insiste que de ser cierto la falta de dinero él se hará responsable, por que el esta en desacuerdo de la forma como se puso en juego su nombre.

Don Abel, casa114. Refiere la asamblea pasada y los hallazgos realizados en el tema contable y propone avanzar.

Doña Gloria, casa106 pide hacer claridad en la forma como se refiere a los hechos y las palabras utilizadas ya que no son las más adecuadas.

Don Oscar pide disculpas por lo airado de sus palabras y aclara que su intención no es demandar y pide que hagan el ejercicio de revisar y preguntar si efectivamente alguna vez se incumplió con los pagos y obligaciones.

Doña Ana Lucia vuelve a proponer la revisión con un tercero.

El señor Juan Guillermo refiere a como se hicieron los trabajos mientras el estuvo administrando y de las faltas que se hicieron en administraciones pasadas y del por que nunca sentaron a los responsables a dar cuentas.

El señor Faber Ramírez hace una moción de procedimiento y solicita continuar con el objetivo de la reunión ya que los temas y la forma en que se esta dando la asamblea no son los apropiados.

Don Oscar Bohórquez hace la claridad de: una cosa son los estados financieros y otra cosa es el hecho de que el actuar de él este en tela de juicio.

Ante la llegada de la señora Diana administradora se hace un recuento de la asamblea y los temas hasta el momento tratados y se hace la propuesta de hacer la votación debido a la suficiente ilustración. La primera pregunta es ¿Quiénes están de acuerdo con elegir una terna para la revisión de nuevo de la contabilidad? (Teniendo en cuenta que el gasto extra debe de salir de los propietarios)

Esta pregunta es aprobada con 29 votos y se vuelve a hacer la salvedad que la tercera persona seleccionada debe ser un externo y que debe haber una cuota extra para el pago de esta persona.

Se prosigue con la pregunta ¿Quién esta de acuerdo con no aprobar los estados financieros?

Con un resultado de 7 personas las cuales fueron:

Sra. Marta Cecilia Muñoz casa 107

Sra. Clara Munera casa 221

Sra. Gustavo casa 220

Sra. Ana Lucia 104

Sra. María Martínez 204

Sra. Marina Zapata 203

Quedan aprobados los estados financieros del año 2.017.

Se aclara que pueden ser aprobados pero que igualmente estarán sujetos a modificaciones según la revisión realizada por la terna designada.

## 6. parqueaderos

La asamblea pregunta el por que de nuevo se va a tratar el tema, a lo que la Señora Diana administradora responde que en estos momentos tiene una citación de la casa de la justicia y que necesita rectificar nuevamente por la asamblea la decisión sobre el tema y que el cobro será sobre el parqueadero de los visitantes y que en el parqueadero común solo se puede parquear un carro por propietario, el segundo carro deberá ser parqueado en el de visitantes y poder así cobrar la multa.

El señor Juan Guillermo pregunta si la casa de justicia si tiene la competencia para decidir sobre ese tema y propone nuevamente que se debe de hacer un ejercicio de lo justo, el cual es pagar por el carro extra que se tenga de un mismo propietario.

Doña Amparo hace un llamado a la unidad y a la solidaridad, propone un panorama en donde el pago del carro extra podríamos recoger 250.000 al mes y recuerda que ya habíamos condonado una deuda a esas personas que no habían pagado en su momento.

Doña Diana recuerda que todos los miembros del consejo deben de estar a paz y salvo con la unidad para poder pertenecer a este.

El señor Faber Ramírez hace la propuesta de mandar a votación el tema del parqueadero, a lo que la asamblea en pleno decide que el carro extra debe de ser parqueado en la celda para visitantes, ratificando lo anteriormente decidido en la pasada asamblea.

Quien tiene más de un vehículo debe de parquear en el de visitantes y si llega un visitante se debe de retirar el vehículo extra (En caso de estar lleno).

Ante la pregunta de quien no esta de acuerdo nadie levanto la mano.

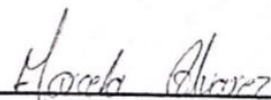
La asamblea se da por terminada a las 9:30 pm

FIRMAS:



---

Presidente: Faber Andrés Ramírez Giraldo casa 105

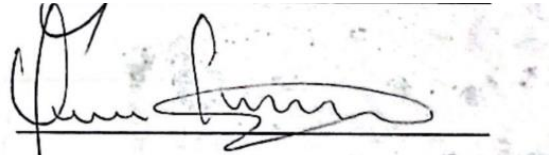


---

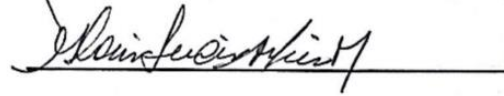
Secretaria: Marcela Álvarez casa 209



Ana Lucia Velásquez casa 104

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ana Lucia Velásquez', written over a horizontal line.

Gloria Rentería casa 106

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gloria Rentería', written over a horizontal line.

Marta Muñoz casa 107

|                                                                                                                                               |       |                                               |      |                     |                                                         |                              |                 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|-----------------------------------------------|------|---------------------|---------------------------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| <b>CONJUNTO RESIDENCIAL LOS OLIVOS P.H</b><br><b>NIT: 800.152.221-5</b><br><b>ACTA</b><br><b>ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS</b> |       |                                               |      |                     | <b>Oscar Armando Bohórquez.</b><br><b>Administrador</b> |                              |                 |
| <b>FECHA :</b>                                                                                                                                | Marzo | 25                                            | 2017 | <b>HORA INICIO:</b> | 2:00 P.M.                                               | <b>HORA FINALIZACIÓN:</b>    | 6:00 P.M.       |
| <b>TIPO DE REUNIÓN:</b>                                                                                                                       |       | Asamblea general ordinaria de copropietarios. |      | <b>MODERADOR:</b>   |                                                         | Sr: Oscar Armando Bohórquez. |                 |
| <b>LUGAR :</b>                                                                                                                                |       | Caseta del conjunto residencial y casa 114.   |      |                     | <b>ELABORADA POR:</b>                                   |                              | Oscar Bohórquez |

#### ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del Quórum y aprobación del Orden del día.
2. Elección de presidente y secretario de Asamblea.
3. Elección de la Comisión para revisar y firmar el acta.
4. Lectura del acta anterior.
5. Informe de gestión administrativa año 2016.
6. Análisis y aprobación del balance a 31 de diciembre de 2016.
7. Informe de veedor.
8. Presentación y aprobación de presupuesto para el año 2017.
9. Elección de consejo de administración.
10. Elección de comité de convivencia.
11. Propositiones y varios.

#### DESARROLLO

- ✓ **Verificación Del Quórum.**
- ✓ Se cuenta con un Quorum del 89.11%. (Coeficiente de participación). Suficiente para dar inicio a la Asamblea ordinaria 2017. Se anexa lista de copropietarios.



| CASA | PROPIETARIO                 | COEFICIENTE | APODERADO              |
|------|-----------------------------|-------------|------------------------|
| 101  | ANDRES FELIPE RESTREPO      | 2,1447%     | PURIFICACIÓN URIBE     |
| 102  | GUILLERMO GARCIA            | 2,1447%     | JUAN GUILLERMO GARCIA  |
| 103  | LUIS EMILIO ORTIZ           | 2,1447%     | LIBIA RAMIREZ          |
| 104  | ANA LUCIA VELASQUEZ Q.      | 2,1447%     | MARTHA CECILIA MUNOZ H |
| 105  | MARIO RAMIREZ               | 2,1447%     |                        |
| 106  | GLORIA LUCIA RENTERIA       | 2,1447%     |                        |
| 107  | MARTHA CECILIA MUNOZ H      | 2,2439%     |                        |
| 108  | FERNANDO ALVAREZ            | 2,2780%     |                        |
| 109  | ALEX PATIÑO                 | 2,1755%     | ELVIA NAVARRO          |
| 110  | JULIO HDO. CORTES RODRIGUEZ | 2,1755%     |                        |
| 111  | ELVIA NAVARRO               | 2,1755%     |                        |
| 112  | LINA MARIA PEREZ            | 2,1755%     |                        |
| 114  | CLARA GARCIA                | 2,1755%     | EDGAR LOPEZ            |
| 116  | AMPARO SUAZA                | 2,1755%     |                        |
| 117  | OMAR SILDARRIAGA            | 2,1755%     | LUZ AMPARO SUAZA       |
| 118  | OSCAR SUESCUN               | 2,1755%     |                        |
| 119  | YANETH LUCIA DIAZ F.        | 2,1755%     |                        |
| 120  | MARIA ANGELICA GARCIA SOTO  | 2,1755%     |                        |
| 121  | STELLA POSADA               | 2,1755%     |                        |
| 122  | CLAUDIA MERCADO VELEZ       | 2,4230%     | CLARA MUNERA           |
| 201  | ANA TERESA MORENO           | 2,1447%     | ANA MILENA GIRALDO     |
| 202  | BLANCA ROSA GOMEZ           | 2,1447%     |                        |
| 204  | MARIA AVILA MARTINEZ        | 2,1447%     |                        |
| 205  | STELLA SASTOQUE             | 2,1447%     |                        |
| 206  | FANNY SUAREZ                | 2,1447%     |                        |
| 207  | FREDDY URIBE                | 2,1447%     |                        |
| 208  | FERNANDO ALVAREZ            | 2,1447%     |                        |
| 209  | MARCELA ALVAREZ             | 2,1447%     |                        |
| 210  | SANDRA MARIA JIMENEZ        | 2,1447%     |                        |
| 211  | VILMA AGUDELO               | 2,1447%     |                        |
| 212  | MARIA INEZ VELEZ            | 2,1447%     | CLARA MUNERA           |



|                   |                            |         |                   |
|-------------------|----------------------------|---------|-------------------|
| 213               | ESSAU LOPERA               | 2,1447% | LUZ AMPARO SUAZA  |
| 214               | ABEL QUINTERO GUTIERREZ    | 2,1447% | CAROLINA CHAVERRA |
| 215               | ELKIN VILLEGAS             | 2,1447% | LINA MARIA PEREZ  |
| 216               | ALEYDA URREGO/BERTA GONZLE | 2,1447% | LIBERTAD SIERRA   |
| 217               | GUILLERMO MONTOYA          | 2,1447% | LIBERTAD SIERRA   |
| 218               | SHIRLEY MEDINA             | 2,1447% |                   |
| 219               | GILBERTO VANEGAS           | 2,1447% | CLARA MUNERA      |
| 220               | GUSTAVO ADOLFO MEJIA       | 2,1447% | CLARA MUNERA      |
| 221               | CLARA MUNERA               | 2,1447% |                   |
| 223               | JAVIER GIRALDO             | 2,4690% |                   |
| TOTAL COEFICIENTE |                            | 89,11%  |                   |

## 2. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea.

- ✓ Como presidente de la asamblea se postula la señora Yaneth Sierra apoderada de la casa 217 y como secretario el señor Oscar Armando Bohórquez. Ambas postulaciones fueron aceptadas por la asamblea.

## 3. Elección de la comisión para revisar y firmar el acta.

- ✓ La comisión encargada para revisar y firmar el acta quedo conformada por los señores Juan Guillermo García (casa 102), Libertad Sierra (casa 217), Faber Ramírez (casa 105).

## 4. lectura del acta anterior.

- ✓ El señor Oscar Armando Bohórquez realiza la lectura del acta anterior, correspondiente a la asamblea extraordinaria del 10 de diciembre de 2016. Durante la lectura del acta, se presentaron intervenciones de algunos asistentes para preguntar por la respuesta que la oficina de registro le dio a la señora Enid Parra propietaria de la casa 215, sobre el tramite adelantado para legalizar sus áreas, a lo que el señor Oscar Bohórquez explico que a la señora Enid Parra se le hizo entrega del acta para que diera continuidad a su trámite, pero que hasta la fecha no se tiene notificación de la respuesta que le dio esta entidad a la señora, además explico que está a la espera de fijar cita para verificar que este todo en orden, dando cumplimiento a la tarea que dejo la asamblea.

El acta leída es aprobada.



## 5. Informe de Gestión Administrativa.

- ✓ El señor Oscar Armando Bohórquez, presenta a la asamblea su informe de gestión en el periodo 2016, integrado por las actividades más relevantes ejecutadas durante ese periodo y explicando claramente las gestiones realizadas por la administración de la unidad y en compañía del consejo de administración, explica también la estructura administrativa y los servicios de la unidad. Durante la lectura del informe preguntan por qué el veedor de la unidad no se encuentra presente, a lo que se responde que el señor Eduardo no asistió por situaciones personales de su trabajo, pero que envió el informe para ser leído y el poder para ser representado. (El informe de gestión entregado, hace parte de los anexos de la presente acta).
- ✓ En este punto también interviene la señorita Carolina Chaverra presidenta del comité de convivencia para dar su informe sobre las actividades realizadas en la unidad. Los asistentes de la asamblea agradecen a este comité su importante labor.
- ✓ La señora Amparo Suaza, quien maneja la venta de gaseosas, también rinde el informe de esta actividad permanente, donde entrega el dato del inventario a la fecha y las ganancias obtenidas las cuales superaron los \$600.000 durante el año 2016.
- ✓ El administrador explicó a la asamblea que los fondos recaudados con la venta de gaseosas y con la actividad de integración del día de la familia, se apoyará el proyecto de instalación de cámaras en la unidad.

## 6. Análisis y aprobación del balance a 31 de diciembre de 2016.

- ✓ El señor Juan Felipe González, contador de la copropiedad explicó a la asamblea el balance general a diciembre 31 de 2016, con las siguientes cifras:

### BALANCE GENERAL A DICIEMBRE DE 2016

#### ACTIVO

|                                   |                   |
|-----------------------------------|-------------------|
| CORRIENTE                         | \$20,667,765      |
| DISPONIBLE                        | \$2,065,187       |
| Caja general y menor              | \$38,000          |
| Caja Social 2450                  | \$2,027,187       |
| DEUDORES                          | \$18,602,578      |
| Cuentas por cobrar a propietarios | \$18,587,578      |
| Otros                             | \$15,000          |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>               | <b>20,667,765</b> |

|                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| <b>PASIVO</b>                      |                     |
| <b>CORRIENTE</b>                   |                     |
| Cuentas por pagar                  | \$4,556,409         |
| Proveedores                        | \$4,556,409         |
| Aportes de seguridad social        | \$812,200           |
| Pasivos estimados y provisiones    | \$1,108,344         |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                | <b>\$2,635,865</b>  |
| <b>PATRIMONIO</b>                  | <b>\$4,556,409</b>  |
| Resultado del Ejercicio            | \$10,338,221        |
| Resultado de ejercicios anteriores | \$2,095,311         |
| Reserva ley 675                    | \$3,677,824         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>            | <b>\$16,111,356</b> |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>   | <b>20,667,765</b>   |

#### ESTADO DE RESULTADOS

A DICIEMBRE DE 2016

#### INGRESOS OPERACIONALES

|                                       |                     |
|---------------------------------------|---------------------|
| Ingresos Por cuotas de Administración | \$77,280,000        |
| <b>TOTAL INGRESOS OPERACIONALES</b>   | <b>\$77,280,000</b> |

#### GASTOS OPERACIONALES DE ADMON.

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Personal                          | \$54,291,509        |
| Honorarios                        | \$2,850,000         |
| Servicios                         | \$6,174,223         |
| Mantenimiento y reparación        | \$4,182,880         |
| Gasto Diversos                    | \$783,398           |
| <b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b> | <b>\$68,282,010</b> |
| <b>EXCEDENTE OPERACIONAL</b>      | <b>\$8,997,990</b>  |

#### INGRESOS NO OPERACIONALES

|                              |                    |
|------------------------------|--------------------|
| Intereses a administración   | \$3,320,304        |
| Intereses Bancarios          | \$1,564            |
| Reintegro de costos y gastos | \$0                |
| Aprovechamientos             | \$312,606          |
| <b>OTROS GASTOS</b>          | <b>\$2,294,243</b> |
| Financieros                  | \$1,519,243        |
| Provisiones                  | \$775,000          |
| <b>EXCEDENTE NETO</b>        | <b>10,338,221</b>  |

Durante la presentación del informe, el administrador advirtió que no se envió de manera comparativa los balances, dado que, en los archivos recibidos, no se tenía el informe cerrado al 2015. Esta observación la realizó, dado que la señora Ana Lucia Velásquez, manifestó que se debía tener esta información para la asamblea y fue ella quien gentilmente compartió los balances del 2015 para realizar los comparativos.

En la discusión de los informes financieros se entregaron todas las explicaciones y aclaraciones pertinentes, sobre los gastos y el comportamiento de las cuentas por cobrar. Se explicó también, que el saldo en cartera de la casa 217, fue castigado contra los resultados de periodos anteriores y que se entregó paz y salvo a los dueños de dicho inmueble.



El balance fue aprobado por mayoría, a excepción de la señora Martha Cecilia Muñoz propietaria de la casa 107 y representante de Ana Lucia Velásquez, propietaria de la casa 104, ya que se encuentra en desacuerdo con el tratamiento que se dio a la cartera de la casa 217.

## 7. Informe del veedor

- ✓ la señora Yaneth Sierra presidenta de la asamblea da lectura al informe de veeduría año 2016 enviado por el señor Luis Eduardo Álvarez veedor de la copropiedad.

El informe es aprobado por la asamblea y hace parte de los anexos de la presente acta.

## 8. Presentación y aprobación de presupuesto para el año 2017.

- ✓ El administrador presentó el presupuesto para el año 2017, explicando con claridad todos los ingresos y gastos estimados así:

| INGRESOS                | PRESUPUESTO AÑO 2017 |
|-------------------------|----------------------|
| Cuota de administración | 82,689,600           |
| Cuota extra seguro      | 1,782,047            |
| Aprovechamientos        |                      |
| SUBTOTAL                | 84,471,647           |

| GASTOS                                  | PRESUPUESTO AÑO 2017 |
|-----------------------------------------|----------------------|
| PERSONAL                                |                      |
| Salarios, horas extras y aux. de trans. | 41,677,596           |
| Prestaciones sociales                   | 20,680,995           |
| Dotación                                | 1,080,000            |
| Subtotal Personal                       | 63,438,591           |
| HONORARIOS                              |                      |
| Contabilidad                            | 2,740,800            |
| Subtotal Honorarios                     | 2,740,800            |
| SERVICIOS                               |                      |
| Seguros                                 | 1,782,047            |
| Servicios de administración             | 7,200,000            |
| Facturación                             | 469,200              |
| Acueducto y saneamiento                 | 398,972              |
| Energía Eléctrica                       | 876,562              |
| Tasa de aseo                            | 166,436              |
| Teléfono                                | 1,090,752            |
| Subtotal Servicios                      | 11,983,969           |
| MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN              |                      |

|                                         |            |
|-----------------------------------------|------------|
| Mantenimiento de zonas verdes           |            |
| Mantenimiento general de la copropiedad | 984,900    |
| jardinería                              | 1,502,500  |
| Mantenimientos eléctricos               | -          |
| Mantenimiento de puerta vehicular       | 400,000    |
| Mantenimiento de puerta peatonal        | 50,000     |
| Mantenimiento extintores                | 300,000    |
| Subtotal mantenimiento y Rep.           | 70,000     |
| Subtotal gastos diversos                | 3,307,400  |
| GASTOS DIVERSOS                         | 695,000    |
| Elementos de aseo                       |            |
| Útiles papelería y fotocopias           | 360,000    |
| Taxis y buses                           | 170,000    |
| Gastos de asamblea                      | 45,000     |
| FINANCIEROS                             | 120,000    |
| Gastos financieros                      |            |
| Subtotal financieros                    | 1,450,000  |
| Subtotal Gastos                         | 1,450,000  |
| PROVISIONES                             | 83,615,760 |
| Reserva legal                           |            |
| Subtotal provisiones                    | 855,392    |
| TOTAL GASTOS                            | 855,392    |
| DIFERENCIA INGRESOS Y GASTOS            | 84,471,152 |
|                                         | 495        |

Para la realización de este presupuesto, se hace necesario incrementar la cuota de administración en un 7% y retroactivar el aumento a enero de 2017.

Se aprueba por mayoría, con la oposición de una copropietaria, quedando así la cuota de administración con un valor de \$150.000 pesos. El retroactivo se cobrará en cuotas de \$5.000 pesos hasta el mes de septiembre de 2017.

#### 9. Elección del consejo de administración.

Para la elección de consejo de administración, se presentó la discusión de dos planchas así:

##### Plancha 1

- ✓ Sr. Faber Ramírez (105)
- ✓ Sra. Marcela Álvarez (209)
- ✓ Sra. Amparo Suaza (116)
- ✓ Sra. Gloria Rentería (106)

##### Plancha 2

- ✓ Sr. Juan Guillermo García (102)
- ✓ Sra. Marcela Álvarez (209)



- ✓ Sra. Amparo Suaza (116)
- ✓ Sra. Gloria Rentería (106)

Por mayoría se decidió que el consejo de administración quede conformado por los miembros de la plancha número 1.

#### 10. Elección del comité de convivencia.

Para el comité de convivencia se nombraron los siguientes miembros.

- ✓ Alejandra Restrepo Romero (213)
- ✓ Danna Gutiérrez Medina (218)
- ✓ Benjamín Giraldo Cardona (223)

Se contará también con el apoyo de la anterior presidenta, Carolina Chaverra.

#### 11. Propositiones y varios.

- ✓ Se aprobó cobrar cuota por carro adicional en el parqueadero, quedando así un valor de \$20.000 por cada casa que tenga dos carros y \$10.000 por cada carro siguiente, estos valores serán cobrados previo censo de vehículos y se incluirá en la factura de la administración, donde los pagos se abonarán primero a este concepto. El consejo de administración debe analizar el reglamento y las normas legales que apliquen para este fin.
- ✓ Con respecto a las ampliaciones de la casa 108 y 208, se solicitó comprobar la veracidad de las escrituras presentadas por el señor Luis Eduardo Álvarez. Para este fin se contará con el apoyo de la señora Yaneth Sierra.
- ✓ Se aprobó que quienes quieran desafectar las ampliaciones podrán hacer la solicitud al consejo de administración sin necesidad de citar asamblea.
- ✓ Por unanimidad de la asamblea se aprobó que la señora Amparo Suaza, siguiera a cargo de la venta de las gaseosas.

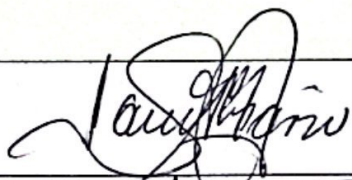


- ✓ Por mal manejo de mascotas proponen acogerse al código de policía y aprueban que se incremente la multa por el valor de una cuota de administración, después de hacer llamado de atención y tener prueba del mal manejo de la mascota.
- ✓ El administrador propone proyecto para pintar las fachadas, el cual se debe estudiar con el consejo de administración y trasladar la información a los propietarios.
- ✓ Para colocar motor a la puerta vehicular se propone hacer evento para la recaudación del dinero.
- ✓ Se aprueba que, con el dinero del comité de convivencia, la venta de las gaseosas y el recaudo de cartera se instalen las 7 cámaras.
- ✓ Se nombró como veedor de la unidad al señor Jaime Suescun de la casa 118.

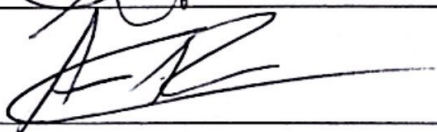
Siendo las 6:00 pm se da por terminada la sesión.

Firmas:

Presidente:



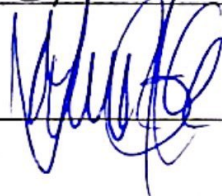
Secretario:



Comisionado 1:



Comisionado 2:



Comisionado 3:

























