

RV: RAD: 05001310301620190024900 - Contestación a la Reforma de la demanda

Juzgado 16 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto16me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Miércoles 19/05/2021 16:33

Para: Maria Alejandra Cuartas Lopez <mcuartal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (3 MB)

Contestación a la reforma.pdf;



Verónica Tamayo Arias

Secretaría
Juzgado 16 Civil Circuito de Oralidad de Medellín
Seccional Antioquia-Chocó

✉ ccto16me@cendoj.ramajudicial.gov.co

☎ Teléfono: +57-2 32 25 20

📍 C.A. 52 42-73 Piso 13 Of. 1310 Medellín-Antioquia

De: Kevin Felipe Rios Hernandez <solucionesjuridicascol11@gmail.com>

Enviado: lunes, 26 de abril de 2021 11:51 a. m.

Para: Juzgado 16 Civil Circuito - Antioquia - Medellín <ccto16me@cendoj.ramajudicial.gov.co>; wilson guizado hernandez <wilsongh54@outlook.com>

Asunto: RAD: 05001310301620190024900 - Contestación a la Reforma de la demanda

26 de Abril de 2021.

Señor: Juez 16 Civil del Circuito de Medellín

Asunto: Contestación a la Reforma de la demanda

Radicado: 05001310301620190024900

Demandada: Edificio Horizontes P.H.

Muy buenos días, por medio del presente escrito adjunto me permito dar contestación a la reforma de la demanda.

Nota: Se envía copia de este correo al apoderado de la parte demandante, en cumplimiento del decreto 806 y demás normas relativas del CGP.

Kevin Felipe Rios Hernández

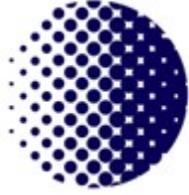
Director Jurídico

Soluciones Jurídicas

t: +57 (4) 3638923 m: 3004593392 - 3137379160

d: Cra. 84B No 15a - 40, Oficina 201 - Belén Aliadas - Medellín

e: solucionesjuridicascol11@gmail.com web:www.solucionesjuridicascol.com



Soluciones Jurídicas

Su mejor aliado

Síguenos en nuestras redes sociales, y entérate de los tips legales que brindamos diariamente.





Medellín, 26 de Abril de 2021

SEÑOR
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLÍN
E.S.D.

REFERENCIA: DECLARATIVO – IMPUGNACIÓN DE ACTAS DE ASAMBLEA
DEMANDANTE: MARIA NATALIA VALENCIA ARBOLEDA
DEMANDADO(A)S: EDIFICIO HORIZONTES PH.
RADICADO: 05001310301620190024900

KEVIN FELIPE RIOS HERNANDEZ, abogado con T.P. 324686 del C.S.J mayor de edad con cedula de ciudadanía: 1216718204, apoderado de la Propiedad Horizontal **EDIFICIO HORIZONTEZ PH**, identificada con el Nit: **811011678**, con domicilio principal en la ciudad de Medellín y representada legalmente por **MARÍA HELENA SUAREZ GÓMEZ** vecina de la ciudad de Medellín e identificada con la cedula de ciudadanía: 42990352, en virtud del poder especial, amplio y suficiente, para que adelante y lleve hasta su culminación la representación que me ha otorgado, el cual acepto, por éste escrito y doy respuesta a la demanda, así:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto.

AL SEGUNDO: Es cierto.

AL TERCERO: No me consta, pues nunca se ha dado cumplimiento al artículo 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal vigente, así como al Parágrafo Primero del mismo artículo, En donde se expresa la obligación del copropietario de informar a la administración de la copropiedad de manera escrita, dentro de un lapsus de tiempo de 30 días siguientes a la adquisición del inmueble, para efectos de incluir al nuevo propietario en el libro de registro de copropietarios, es por esto que nos atenemos a lo que se llegue a probar dentro del proceso.

AL CUARTO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se entrarán a separar en aras a dar claridad a esta contestación:

Hecho Primero - “Desde el año 1996 el incremento de la expensa común ordinaria para el local comercial 102 del Edificio Horizontes ha sido el Índice de Precios al Consumidor, conforme lo señala el



artículo 42 de la reforma al reglamento de propiedad horizontal (escritura 1.164, del 30 de Julio de 2003, Notaria 6 de Medellín):

Respuesta a este hecho: Es Falso, la parte demandante presenta un artículo del Reglamento de Propiedad Horizontal descontextualizado y de manera temeraria elude el artículo 41 del mismo texto que para efectos de claridad entraré a transcribir y explicar:

“Capítulo IX

Contribución de los Propietarios

Artículo 41. Norma del Presupuesto. La elaboración presupuestal general de ingreso, gastos y reservas, deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos:

1. **El Administrador y el Consejo de Administración en forma conjunta, deberán elaborar un presupuesto general de ingreso, gastos y reservas que fueren necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes** y hará la distribución entre los propietarios de unidades inmobiliarias privadas de conformidad con los porcentajes de participación establecido en el artículo 32 del presente reglamento teniendo en cuenta para ello, el superávit, déficit y el fondo de improviso. Copia de este presupuesto y del balance general de la vigencia inmediatamente anterior, con el correspondiente estado de superávit o déficit, deberá remitirse a cada copropietario conjuntamente con la carta citoria a la Asamblea General Ordinaria.

2. **El Administrador de la persona jurídica, deberá presentar el presupuesto a la Asamblea Ordinaria que deberá reunirse de conformidad con lo que más adelante se estipule en este reglamento. La aprobación del presupuesto requerirá la mayoría absoluta de los derechos representados en la respectiva reunión siempre y cuando exista quórum.**

3. Si transcurrido el término fijado en este reglamento para la celebración de la asamblea ordinaria ésta no se hubiere llevado acabo o si celebrado no se aprueba dentro de la misma, presupuesto alguno, regirá provisionalmente el presentado por el Administrador.

4. **El presupuesto aprobado, regirá con retroactividad al primero (01) de enero del año correspondiente a su aprobación y hasta el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año.**

5. **Si los ingresos presupuestados resultaren insuficientes, el administrador convocará a una asamblea general extraordinaria, a fin de proponer los reajustes presupuestales y la distribución de ello entre los propietarios de unidades inmobiliarias privadas.**” (Negrilla y Subraya propias).

Con lo anterior observamos que dentro del mismo Reglamento de Propiedad Horizontal que adjunta como prueba dentro del libelo de la demanda la parte demandante, que la expensa común ordinaria para **TODOS** los copropietarios y no sólo para el local 102, ha sido el que presentan conjuntamente la Administración y el Consejo de Administración para su aprobación al máximo órgano de la Propiedad Horizontal, su Asamblea, y **NO** como lo pretende hacer ver la parte demandante, que ha sido el Índice de Precios del Consumidor, pues lo que presenta el artículo 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal,

es una **medida provisional** hasta que se apruebe el presupuesto general de la copropiedad de la forma enunciada en el artículo 41 del mismo texto, para mayor claridad entraré a transcribir dicho artículo 42.

*“Artículo 42. Ajuste Automático: **Si la Asamblea de Propietarios no hubiera acordado mecanismos que permitan actualizar el presupuesto para los meses iniciales del siguiente año, para evitar déficit en el flujo de fondos, a partir del 1 de enero y durante ese lapso regirá el presupuesto vigente en el año precedente, incrementando en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor – IPC, para los colombianos de estrato medio, durante el año calendario inmediatamente anterior y según la información oficial suministrada por el DANE o la entidad que haga sus veces.**” (Negrilla y Subraya propias).*

Con lo anterior podemos concluir válidamente, que la Administración o el Consejo de Administración no están obligadas a aumentar el presupuesto general y con ello las expensas comunes, según lo que aumente el IPC, sino que ambos, de acuerdo a las especiales necesidades de la copropiedad ponen a consideración de la Asamblea general de copropietarios un presupuesto teniendo en cuenta entre otros factores, inversiones, mejoras, reparaciones, depreciaciones y aumento del IPC, el cual podrá ser o no aprobado por dicho órgano colegiado, aunque este aumento supere el sólo valor porcentual del IPC, valga la aclaración.

Hecho Segundo – “Que para los últimos años las cuotas de administración han correspondido a los siguientes valores: Para el año 2016 la suma de \$ 194.000”.

Respuesta a este hecho: Es Cierto, según Acta de Asamblea General del 12 de Marzo de 2016.

Hecho Tercero – “Para el año 2017 se incrementó el 5.75% a partir del 1 de Enero hasta el 1 de Abril, para un total de \$ 205.000”.

Respuesta a este hecho: Es Cierto, según lo estipula el artículo 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Horizontes P.H.

Hecho Cuarto – “Pero a partir del 1 de abril de 2017 hasta el 5 de diciembre de 2018 se incrementó en la suma de \$662.000”.

Respuesta a este hecho: Es Cierto, según acta de asamblea extraordinaria del 1 de abril de 2017.

Hecho Quinto – “En esta última fecha, mediante sentencia del Tribunal Superior de Medellín anulo parte del acta 41 de 2017, ordenando retomar como incremento de cuota de administración para el local 102, lo señalado por el IPC, en consecuencia, para el año 2018 quedó en la suma de \$ 213.000.

Respuesta a este hecho: Es Cierto, según consta en lo aportado por la parte demandante.

AL QUINTO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se entrarán a separar en aras a dar claridad a esta contestación, es de anotar, que adicional a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, pareciera adjuntar la transcripción del audio de pasados procesos, los cuales en sí mismos no constituyen hechos, sino más bien parecieren pruebas:



Hecho Primero: “En reunión de la Asamblea General Extraordinaria realizada el día 1 de abril de 2017 en el edificio Horizontes P.H., se decidió por la mayoría de los copropietarios, representada en un porcentaje de coeficientes del 71.2176, que se le incrementara al local 102 un 222.92% más”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, sin embargo, se debe realizar la siguiente aclaración, y es que, no fue una decisión de amentar exclusivamente el aporte del local 102, sino en general del presupuesto, en donde en una errada concepción de un abogado anterior se realizaron unas particiones por módulos de contribución inexistentes, tal como lo decidió la sentencia que adjunta la parte demandante en audios.

Hecho Segundo: “Es decir, que ya realizado el aumento del año 2017 a la suma de \$ 205.000, se le aumentara nuevamente 222.92%, equivalente a la suma de \$ 457.000, para así pagar un total de expensas común necesaria la suma de \$ 662.000;”

Respuesta a este hecho: Es parcialmente Falso, es falso que se hubieran realizado 2 incrementos en las cuotas de administración al local 102 o a cualquier copropietario en el año 2017, lo que sucedió fue lo descrito en el artículo 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual realizó un reajuste de las cuotas, automáticamente desde el 1 de enero y hasta la celebración de la asamblea (1 de abril de 2017), por el valor del IPC tal como se explicó líneas arriba, **el cual fue provisional.**

Es Cierto, que, una vez realizada la asamblea del 1 de abril de 2017, se realizaron los aumentos respectivos de presupuesto los cuales quedaron como relata la parte demandante, tal como lo prescribe el artículo 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Hecho Tercero: “En otras palabras, del año 2016 al año 2017 se incrementó al local comercial 102, un porcentaje de 241.23%, representado en una suma adicional de \$ 468.000, para un gran total de cuota de administración de \$ 662.000”

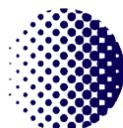
Respuesta a este hecho: Es Cierto, tal como consta en las actas de asamblea de 2016 y 2017.

Hecho Cuarto: “Este aumento fue declarado nulo tanto en primera como en segunda instancia, en el proceso: Demandante: MARIA NATALIA VALENCIA ARBOLEDA, demandado: Edificio Horizontes P.H., radicado 05001310301320170034900”.

Respuesta a este hecho: Es Cierto, tal como consta en los audios aportados, referentes al radicado 05001310301320170034900.

El resto de escritos presentando en este hecho, corresponden a transcripciones de audios, por lo que no son hechos, sino pruebas de que existió un fallo condenatorio en contra del Edificio Horizontes P.H., tanto en primera como en segunda instancia, por esa razón no se entrará a dar un juicio de valor.

AL SEXTO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se entrarán a separar en aras a dar claridad a esta contestación:



Hecho Primero: “En asamblea general ordinaria del Edificio Horizontes del día 22 de Marzo de 2018, se decidió y aprobó la “*Ratificación de las cuotas de administración distribuidas por módulos de contribución*” acto jurídico que fue impugnado por la señora MARIA NATALIA VALENCIA ARBOLEDA, correspondiente a su trámite el señor Juez Diecisiete Civil del Circuito de Medellín, radicado 05001310301720180024200.

Respuesta a este hecho: Es Cierto, tal como consta en el acta de asamblea del 22 de marzo de 2018.

Hecho Segundo: “Mediante Fallo de primera instancia el señor Juez Diecisiete se decretó la nulidad absoluta de la “*Ratificación de las cuotas de administración distribuidas por módulos de contribución*”.

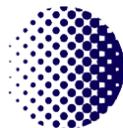
Respuesta a este hecho: Es Cierto.

AL SÉPTIMO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se entrarán a separar en aras a dar claridad a esta contestación, es de anotar, que adicional a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, pareciera adjuntar la transcripción del audio de pasados procesos, los cuales en sí mismos no constituyen hechos, sino más bien parecieren pruebas:

Hecho Primero: “Para el año 2019, desde el 1 de Enero al 30 de Marzo se incrementó según el IPC, correspondiendo a la suma de \$ 221.000; pero en Asamblea General Ordinaria del 30 de marzo de 2019, se aumentó un 33% para un total de \$ 314.550, con efectos retroactivos al 1 de enero de la misma anualidad, porcentaje obviamente superior al 3.18% que resulta ser el IPC para el año 2019”.

Respuesta a este hecho: Es Cierto, pero vale la pena recordar los artículos 41 y 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Horizontes P.H. anteriormente transliterados en respuesta al hecho cuarto, y es que, se pretende mostrar por la parte demandante dos cosas, 1. Que la forma de incrementar el presupuesto general de la copropiedad es con base al artículo 42, y 2. Que su incremento se debe hacer desde el 1 de enero de cada año y según el IPC del año inmediatamente anterior; estas conclusiones implícitas del enunciado si son falsas, si tenemos en cuenta lo ya mencionado en el artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal, lo cual quiere decir, que la Asamblea General, como máximo órgano de toma de decisiones de una Propiedad Horizontal según la ley 675 del 2001, tiene la facultad de aprobar o improbar las propuestas de presupuestos, esto quiere decir por ejemplo, que es posible que un año, se determine un presupuesto mensual de \$ 3.000.000 y que al otro año, debido a mejoras comunes, arreglos en áreas comunes entre otros gastos, se determine un presupuesto mensual de \$ 9.000.000, el cual deberá ser dividido según el porcentaje de coeficiente de cada copropietario, el cual dará como resultado su cuota de administración, (con las particularidades del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Horizontes, el cual cuenta con 2 módulos de contribución); además a ello es importante revisar el numeral 4 del artículo 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal líneas atrás transliterado, en el que prescribe que el presupuesto aprobado en asamblea general tendrá efectos retroactivos desde el 1 de enero de esa anualidad.

Hecho Segundo: “En asamblea general ordinaria del día 30 de marzo de 2019 del Edificio Horizontes, el Doctor Ramiro Henao, presentó a la Asamblea al Doctor Luis Felipe Flórez, quien manifestó conocer



las sentencias referidas y haber leído el Reglamento del Edificio Horizontes, presentando a los asistentes la misma fórmula velada de incremento de las cuotas de administración, así se manifestó el referido Doctor Flórez”.

Respuesta a este hecho: Es Cierto, tal como consta en los audios de la asamblea del 30 de marzo de 2019.

Después de este hecho presentan las transliteraciones de la asamblea general ordinaria celebrada el 30 de marzo del año 2019, a lo cual se repite, no son hechos, sino pruebas o incluso, análisis de pruebas que debieran realizarse en audiencia de manera oral, es por esta misma razón que no se dará un juicio de valor de las mismas.

Hecho Tercero: “En la asamblea ordinaria del 30 de marzo de 2019 se aplicó la misma ecuación de la asamblea extraordinaria del 1 de abril de 2017 y de la asamblea ordinaria del 22 de marzo de 2018, para, de forma subrepticia, aumentar las cuotas de administración de los locales comerciales, ver anexo 10 (folio 40 del anexo) sobre presupuesto por módulos en contraste con el acta 41 (paginas 13, 14 y 15 del anexo)”.

Respuesta a este hecho: No me consta.

Hecho Cuarto: La Asamblea General Ordinaria del 30 de Marzo de 2019, se retomó la misma falsa formula con la siguiente ecuación aleatoria, ver anexo 10 (folio 10 del anexo): en la columna dos, se encuentra el presupuesto de la unidad; en la columna tres se distribuyó por porcentajes imaginarios; en la columna 4 el valor del servicio según el porcentaje para los locales, pero esos porcentajes y por ende sus valores no existen en el reglamento ni en la ley.

Respuesta a este hecho: No me consta.

Hecho Quinto: “Esta tabla de Excel fue con la cual se ilustró a los copropietarios en la asamblea para enseñar los presuntos módulos 1 en las columnas 3 y 4 destinado a los locales comerciales, y módulo 2 en las columnas 4 y 5 para los apartamentos y parqueaderos (ver anexo 11 y 12);

Respuesta a este hecho: Es cierto.

Hecho Sexto: “además de que no existen en el reglamento ni en la ley, presenta las siguientes incongruencias:”.

Repuesta a este hecho: No me consta.

Hecho Séptimo: “a) la suma se la columna vertical 4, de la cual se dedujo el valor a pagar de los locales, denominada en su encabezado – locales – no da \$ 694.350 sino \$820.200”.

Respuesta a este hecho: Es falso, para ello, me permitiré transliterar los valores introducidos en el folio 40 del anexo de la parte demandante: +\$682.200 por Servicio de Terceros, +\$81.350 por Mantenimiento y reparaciones, +\$44.500 por Diversos, +\$21.200 por gastos bancarios y -\$134.900, por concepto otros

ingresos, esto quiere decir que este último valor se resta al total de la suma de los otros valores, pues constituye un ingreso para la propiedad horizontal y no un egreso y en tal calidad disminuye su cuota de administración. Sin embargo, la parte demandante pareciere sumar todos los valores indiscriminadamente y es por tal razón que su resultado es \$ 820.200.

Hecho Octavo: “En el ítem “más otros ingresos”, que es un haber de capital, se destina, esta vez, el menor porcentaje del 5% para los locales, y el 95% para los parquederos y apartamentos”.

Respuesta a este hecho: Es Cierto.

AL OCTAVO: No me consta.

AL NOVENO: Es cierto, el módulo de contribución número 1 del artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Horizontes, hace contribuyentes a todos los copropietarios en sus coeficientes de participación; dentro del módulo 2, excluye a los locales de dicha contribución y por ende en dicho modulo los coeficientes de propiedad varían.

AL DÉCIMO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se entrarán a separar a efectos de dar mayor claridad a la contestación:

Hecho primero: “Con forme a esta ecuación falsa, en reunión de la Asamblea General Ordinaria realizada el día 30 de Marzo de 2019 en el Edificio Horizontes P.H., se decidió por la mayoría de los copropietarios, representada en un porcentaje de coeficientes del 68,7707, que se le incrementara al local 102 un 29.618% más, es decir, que ya realizado el aumento del año 2019 a la suma de \$ 221.000 (según el 3.18 IPC, artículo 42 el Reglamento), se le aumentara nuevamente un 29.618%, equivalente a la suma de \$ 93.000, para así pagar un total de expensa común necesaria la suma de \$314.000”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, sin embargo, vale la pena aclarar, que la parte demandante hace parecer que el aumento realizado en la asamblea general ordinaria fuese irregular, sin embargo, como se ha explicado durante toda esta contestación, desde el 1 de enero de cada año aplica un incremento automático basado en el IPC del año anterior, y es aplicable hasta que se defina uno por asamblea general acorde al artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Hecho segundo: “En otras palabras, del año 2018 al año 2019 se incrementó al local comercial 102 un porcentaje de 33%, representado en la suma adicional de \$ 101.000, para un gran total de cuota de administración de \$ 314.550, (hora 4:35:12), (anexo 12).”.

Respuesta a este hecho: Es cierto.

AL DECIMO PRIMERO: Es cierto, sin embargo, es importante aclarar que la asamblea celebrada el 30 de marzo de 2019 fue una asamblea **ORDINARIA**, en tal calidad según los artículos 187 y 422 del código de comercio, así como el parágrafo primero del artículo 39 de la ley 675 del 2001, permiten tomar decisiones a la Asamblea General, aunque estas no se encontraren inmersas dentro de la citación respectiva.



AL DECIMO SEGUNDO: Es falso, el artículo 21 de la escritura pública número 2631, no habla de expensas comunes y en todo caso, si fuese cierto, es un Reglamento que fue modificado varias veces y cuya última reforma y por ende el que actualmente rige, es la escritura pública 1164 del 30 de julio de 2003, a la cual siempre se ha hecho referencia en la presente demanda, dichas expensas comunes se encuentran establecidas dentro del capítulo VIII de la escritura pública número 2631.

AL DECIMO TERCERO: Es cierto.

AL DECIMO CUARTO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se entrarán a separar a efectos de dar mayor claridad a la contestación:

Hecho primero: “Conforme con el numeral anterior, las cuotas de administración se calculan con base en el coeficiente de copropiedad”.

Respuesta a este hecho: Es cierto.

Hecho segundo: “Para el local 102 este coeficiente es del 3.1203% según el mismo artículo 31”.

Respuesta a este hecho: Es parcialmente cierto, ese sí es el coeficiente propiedad del local 102, sin embargo, el artículo 31 no trae la división de coeficientes sino el artículo 32.

Hecho tercero: “Pero deberá excluirse del pago de los servicios de ascensor por ser un local exterior y encontrarse en el primer piso (artículo 29, parágrafo 3, de la ley 675 de 2001)”.

Respuesta a este hecho: Es cierto y por eso nunca se ha cobrado este rubro a los locales comerciales ni al consultorio del primer piso, el mismo se encuentra estipulado en el parágrafo del artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Hecho cuarto: “Además deberá excluirse del pago del servicio de vigilancia que se encuentra en la portería (parágrafo del artículo 32 del reglamento;”.

Respuesta a este hecho: Es falso, el parágrafo del artículo 32 nunca habla del servicio de vigilancia, sino del servicio de portería en sí mismo, para efectos de claridad me permitiré transliterar dicho parágrafo:

“PARAGRAFO. Los locales y el consultorio del primero piso no contribuyen a las expensas que se causen por concepto de mantenimiento y reparación de ascensores, escaleras, servicio de portería y otros conceptos definidos por el Consejo de Administración.” (subraya y negrilla propias).

En conclusión, no podemos equiparar portería con el servicio de vigilancia en tanto el servicio de vigilancia vela por la **protección de las áreas privadas del edificio, externas e internas, así como por las áreas comunes**, en tal razón me permito también transliterar el artículo 29 de la ley 675 de 2001:



*“ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, **seguridad y conservación de los bienes comunes**, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.*

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con la paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.” (Subrayas y negrilla propias).

Es la misma ley 675 de 2001 la que determina las expensas comunes necesarias y dentro de uno de los elementos de las mismas, están los **servicios para garantizar la seguridad**, y es innegable que como se anotó anteriormente, que una empresa de seguridad privada vela precisamente por garantizar una seguridad no sólo a los bienes privados sino a los comunes de los cuales también son dueños los locatarios del primer piso.

Tanto es así, que dentro del otro sí al contrato 0430, del servicio de vigilancia actual de la copropiedad, con la empresa de seguridad CORAZA, se contempló dentro de su primera cláusula la instalación de medios tecnológicos consistentes en equipos y herramientas, con el fin de prevenir, disminuir y controlar los riesgos existentes y latentes, para de esta forma garantizar la preservación de los derechos existentes sobre los activos y bienes de uso común; además de esto, la empresa CORAZA se comprometió a realizar rondas de seguridad externas, para generar una mayor percepción de seguridad en los locales y el consultorio del primer piso. (Folios 31 y 32 de la contestación).

Hecho quinto: “Aunque este fue modificado en la misma asamblea tiene aplicación hasta que no se declare nulo o se cumpla la condición para su vigencia expuesto en la misma asamblea”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, dicha modificación requerirá escritura pública y sólo obliga a las partes en tanto se registre esa escritura nueva en la oficina de registro de instrumentos públicos.

Hecho sexto: “En el módulo 2 del artículo 32 se ordena el pago de los gastos de administración, reparación y mantenimiento de los bienes comunes que corresponden a los apartamentos y parqueaderos, excluyendo a los locales comerciales externos”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, los locales comerciales y el consultorio, como se detalló líneas arriba, no contribuyen en el módulo 2 del artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

AL DECIMO QUINTO: Es cierto, según consta en el acta de asamblea del 30 de marzo de 2019.

AL DECIMO SEXTO: Es falso, el artículo 29 de la citada escritura pública (NO VIGENTE), habla del carácter de las cuotas, en tanto les confiere un carácter real, más nunca habla de lo transliterado por la parte demandante ni mucho menos de lo que dice ella que habla, a lo último cita también el artículo 21, sin embargo, éste sólo habla de la distribución de coeficientes, la cual repito, no puede ser tenida en cuenta, en tanto es una escritura pública que ha sido modificada varias veces y la actualmente vigente es la 1164 del 30 de julio de 2003.

AL DECIMO SEPTIMO: Es cierto, de acuerdo al mismo artículo 33 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

AL DECIMO OCTAVO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se entrarán a separar a efectos de dar mayor claridad a la contestación:

Hecho primero: “Conforme a lo anterior, la cuota de administración se calcula así: Del presupuesto aprobado para el año 2019 por la suma de \$ 10.054.000 mensuales”.

Respuesta a este hecho: Es parcialmente cierto, en tanto el presupuesto aprobado para el año 2019 en: \$ 10.054.000 mensuales, según consta en el acta de asamblea del 30 de marzo de 2019, es falso que así se calcule la cuota de administración.

Hecho segundo: “Se debe descontar el valor del ascensor \$ 477.000”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, acorde a lo ya enunciado líneas arriba en relación al párrafo del artículo 32.

Hecho tercero: “más el valor de la vigilancia en portería \$ 7.054.000”.

Respuesta a este hecho: No es cierto, en tanto ya se explicó que nunca se ha excluido el valor de vigilancia por parte del artículo 32, ni ningún artículo del Reglamento de Propiedad Horizontal, ni tampoco así la ley 675 del 2001, por el contrario, como ya se explicó el artículo 29 de la ley 675 de 2001 explica que la seguridad y conservación de bienes comunes constituye una expensa común necesaria y, por ende, **todos los propietarios de bienes privados están obligados a su pago.**

Sin embargo, es de aclarar que el **7 de septiembre de 2019** se llevó a cabo la asamblea extraordinaria número 44, en donde se pretendía corregir los posibles yerros de la asamblea del **30 de marzo de 2019**, pues se pretendía evitar la presente demanda de impugnación de actas de asamblea; en reuniones con el demandante, se había acordado realizar una serie de propuestas de modificación en relación a asuntos que consideraba problemáticos el ya mencionado, y aunque en su momento el demandante se negó a firmar un acta transaccional, por parte de la administración se cumplió todo lo dicho en esa

reunión; entre ello, el tema de, para no entrar en discusiones, no incluir el rubro de vigilancia al presupuesto del módulo 1, y por ende no hacer responsable de su pago a los locales, en tanto se protocolizara la nueva modificación al reglamento de propiedad horizontal y se registrara el mismo en la oficina de registro de instrumentos públicos, en dicha modificación, se establecía la modificación del artículo 32, en donde expresamente se les hacía responsable a los locales y consultorio de dicho pago de vigilancia y así no dejar a la interpretación su cobro (pese a que como ya se explicó la legalidad y procedencia de dicho cobro).

Hecho cuarto: “dando como resultado la suma de \$ 2.523.000”.

Respuesta a este hecho: Es falso, en tanto la sumatoria que realiza descuenta el rubro de vigilancia, el cual como se ha explicado, no debería descontarse.

Hecho quinto: “el porcentaje del coeficiente del local 102 es de 3.1203 (obviamente de un total de 100%, art. 32 del reglamento)”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, conforme al artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Hecho sexto: es decir, nos da como resultado de cuota de administración para el año 2019, la suma de \$ 78.725.

Respuesta a este hecho: Descontando imaginariamente la suma de vigilancia si daría ese valor, por lo que sería cierto, sin embargo, ya se explicó que no es equiparable portería con el servicio de vigilancia; pues la vigilancia pretende resguardar la seguridad e integridad de **TODO** el edificio tanto internamente protegiendo bienes comunes, como privados, así como externamente protegiendo igualmente bienes comunes y privados, el personal de vigilancia está capacitado para brindar apoyo en caso de emergencias y un sin número de funciones más, que velan es precisamente por lo enunciado en el ya citado artículo 29 de la ley 675/2001.

AL DECIMO NOVENO: Es cierto, conforme al artículo 42 del reglamento de propiedad horizontal, ya ampliamente citado anteriormente.

VIGESIMO: Es cierto, ese es el valor que se debió cobrar, sin embargo, por un yerro aritmético que fue corregido en la asamblea # 44 del 7 de septiembre de 2019 fue corregido en su totalidad.

VIGESIMO PRIMERO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se procederá a separarlos para darles una contestación separada y para efectos de dar claridad a la misma:

Hecho primero: “Se tiene que en la asamblea general ordinaria del Edificio Horizontes P.H. del día 30 de marzo de 2019, la administradora MARIA ELENA SUAREZ G. contrató los servicios jurídicos del Abogado RAMIRO HENAO ECHEVERRY y del Doctor LUIS FELIPE FLOREZ”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, tal como consta en el audio de la asamblea del 30 de marzo de 2019.

Hecho segundo: “Quienes en su presentación se manifestaron sobre el módulo 1 del artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal (este último lo leyó expresamente, hora 4:08:00)”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, tal como consta en el audio de la asamblea del 30 de marzo de 2019.

Hecho tercero: “Este artículo es una definición de que es el coeficiente de participación, tal como se denomina el “ARTÍCULO 32. COEFICIENTE DE PARTICIPACIÓN,” no es un módulo que indique que a los 6 locales deben pagar el 45.31% del total del 6.906% (tomado de un 100%, o 0,0691 (tomado de una unidad “1”) del presupuesto aprobado por la asamblea general de propietarios”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, tal como consta en la misma prueba anexada por la parte demandante, anexo 10, folio 40, si miramos la tabla de manera horizontal, encontraremos que, en la parte inferior, lo último escrito aparece como: “SUMA DE PRESUPUESTO MODULO 1” y en la columna “índices en decimales” aparece: “0,00068879”, lo cual sin índice de decimales nos da: 0,068879, **el cual es la sumatoria de todos los coeficientes de los locales y el consultorio**, en ese específico 0,068879, cada local debe aportar su 100% de coeficiente, para dar un total aportado por todos los 5 locales y el consultorio de un 100% de aporte frente a ese 0,068879 de presupuesto de ellos.

Hecho cuarto: “Ese presunto modulo está destinado a la administración de todo el edificio, y así dice “y administración de todo el edificio”, no sectoriza como lo ordena el artículo 31 de la ley 675 de 2001.

Respuesta a este hecho: Es falso, es de aclarar que cuando la parte demandante cita el siguiente texto: “y administración de todo el edificio”, lo hace específicamente del **módulo de contribución 1**, inmerso en el artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal, dice él que no se sectorizan lo módulos, pero olvida leer lo que prosigue después del módulo 1 en el mismo artículo 32, el cual dice **módulo 2** “*aplicable a los gastos de administración, reparación, mantenimiento de los bienes comunes que corresponde a los apartamentos y parqueaderos.*” En éste último módulo el mismo reglamento no les da coeficiente de participación a los locales ni al consultorio, lo que quiere decir que ellos **no** aportan a ese módulo, sin embargo, en el módulo 1, el cual la parte demandante dice que es el único existente, si les da coeficiente de participación a todas las unidades inmobiliarias, lo que los hace partícipes de todos sus rubros contenidos en él.

Hecho quinto: “Ese módulo no es aplicable a los locales comerciales”.

Respuesta a este hecho: Cuando la parte demandante habla de “este módulo” habla del módulo 1, el cual como he explicado evidentemente si es aplicable a los locales comerciales y consultorio, tanto es así que el mismo reglamento les otorga un coeficiente de participación en el mismo, sin embargo en el módulo 2 no se les aplica cobro alguno, pues no tienen participación en el mismo, para más claridad por favor revisar el artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal, y mirar las columnas 3 y 5, con los nombres respectivamente: **TABLA N°1 (haciendo alusión al módulo 1) y TABLA N°2 (haciendo alusión al módulo 2)**, y si vemos, los primeros 6 enlistados en la segunda hoja del listado de propiedades, aparecen los locales y el comercial y en la TABLA N° 1 les da un coeficiente y en la TABLA



Nº2 no les da el coeficiente, en tanto no participan de ella, todo esto acorde precisamente al artículo 31 de la ley 675 de 2001, citada anteriormente por la parte demandante.

Hecho sexto: “El artículo 33 del Reglamento de propiedad horizontal dice que los factores para calcular la cuota de administración son invariables, solo debe aplicarse el coeficiente en relación con el presupuesto.”.

Respuesta a este hecho: Es parcialmente cierto, pues es una interpretación del artículo errada, para más ilustración me permitiré transliterar el mismo:

*“ARTICULO 33. DETERMINACIÓN DE LA CUOTA E INVARIABILIDAD DE LOS FACTORES. En consecuencia, el valor total presupuestado para cada año, le deberán ser aplicados los índices porcentuales antes indicados a efectos de establecer por cada unidad cerrada, la cuota de administración con que deberá contribuir cada propietario de un bien de uso particular o exclusivo en la conservación de los bienes de uso común. **Los factores de participación no sufrirán variaciones por los cambios que presente en el valor comercial o catastral de los bienes de dominio particular**, salvo los que disponga la ley o los copropietarios, estos últimos con sujeción al presente reglamento o artículo 28 de la ley 675 de agosto de 2001.”.* (Negrilla y subraya propias).

Con lo anterior podemos concluir válidamente, que los factores **sólo son invariables en tanto los cambios que presente en el valor comercial o catastral de los bienes de dominio particular**, no como lo dice la parte demandante como invariables per sé, por otro lado, si es cierto que son los coeficientes establecidos en el artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal los únicos que podrán ser aplicados para el cobro de presupuestos.

AL VIGESIMO SEGUNDO: Es cierto, en tanto existe el artículo 41 del Reglamento de Propiedad Horizontal, específicamente en el numeral 4, la cual ya fue citada anteriormente en respuesta al hecho cuarto; el cual reza: 4. **El presupuesto aprobado, regirá con retroactividad al primero (01) de enero del año correspondiente a su aprobación y hasta el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año**, con lo que repito, no es necesario aprobar algo que ya se encuentra suplido por el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente.

AL VIGESIMO TERCERO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se procederá a separarlos para darles una contestación separada y para efectos de dar claridad a la misma:

Hecho primero: “Con esta propuesta del orden del día en relación a la aprobación de cuota de administración por módulos de contribución, no puede asumirse como cambio de reglamento, en especial del artículo 32, por cuanto este requiere más del 70% (artículo 72 numeral 5 de la escritura pública número 1164 del 30 de Julio de 2003; notaria 6 de Medellín, artículo 46 numeral 5, ley 675 de 2001) y fue aprobado con un 68,7707, además de que no era la intención de la asamblea por cuanto no se erigió como orden del día de la modificación de los módulos del reglamento de la copropiedad, ni se incluyó en la respectiva citación”.

Respuesta a este hecho: Es cierto, en tanto no se buscaba con la aprobación del presupuesto crear más módulos de los 2 ya existentes o eliminar alguno, no se entiende de dónde concluye la parte



demandante que se hizo una modificación al reglamento de propiedad horizontal cuando se hizo la aprobación del presupuesto del año 2019, la única modificación al reglamento que existió fue la adelantada en relación a la modificación del artículo 32, la cual pretendía modificar específicamente su párrafo, pero nunca modificar los módulos de contribución, la votación de esa modificación se encuentra en el numeral 12 de la citación, prueba anexada por la parte demandante en el anexo número 9, y se aprobó con el **78,3601**, cumpliendo así con el artículo 72 numeral 5 de la escritura pública número 1164 del 30 de julio de 2003 y el artículo 46 numeral 5 de la ley 675 de 2001, ver anexo 10, folios 56, 57 y 58. Todas pruebas anexadas por la propia parte demandante.

Hecho segundo: “En sentido contrario, si la finalidad era de modificar los módulos de contribución, como reforma al reglamento, tal como indirectamente se propuso, no existió quorum al efecto, por lo cual no puede tenerse como cuota de administración la suma de \$ 314.550, por haber sido un efecto de esa propuesta.”.

Respuesta a este hecho: Es falso que se pretendiera modificar el reglamento en la votación de aprobación al presupuesto del año 2019, sólo se aprobaron presupuestos, y para tal efecto, se cumplió con las mayorías exigidas, para el caso de mayoría absoluta.

AL VIGESIMO CUARTO: Es cierto.

AL VIGESIMO QUINTO: Es cierto, sin embargo, es importante resaltar 2 cosas, 1. Es el hecho de que se dio una explicación de explícitamente lo que se deseaba modificar y las consecuencias de hacerlo, y 2. Cuando los copropietarios hablan de que es una orden judicial o de un juez, se refieren es el hecho de que uno de los argumentos utilizados por el demandante en una de sus numerosas demandas ante la copropiedad fue precisamente ese, que el artículo 32 podría generar cierta confusión, por lo que en aras de evitar esa confusión se pretendía modificarlo; sin embargo, creo que es un punto que no debe ser tenido en cuenta en este proceso, pues **esta modificación al artículo 32 y a otros artículos fueron ratificadas, explicando debidamente todas las consecuencias en una asamblea posterior, celebrada el 7 de septiembre de 2019, en donde se ratificó esta decisión y se corrigieron algunos puntos de las cuotas de administración, tal como se explicó líneas arriba, en aras de evitar este pleito judicial.**

AL VIGESIMO SEXTO: Es falso, se puede evidenciar dentro de la misma citación que explícitamente enunciaba el texto actual de reglamento y cómo quedaría de darse la aprobación de modificación de dicho punto, también es de anotar que antes de la votación todos tuvieron oportunidad de hablar acorde al reglamento de la asamblea, el cual fue aprobado por unanimidad, remitirse al anexo 10 aportado por la parte demandante. En todo caso, repito, este asunto fue deliberado nuevamente en la asamblea del 7 de septiembre de 2019.

AL VIGESIMO SEPTIMO: Es cierto, y fueron participes, no sólo en sus intervenciones, sino en su participación en la votación, remitirse a los folios 56, 57 y 58 del anexo 10 de la parte demandante, que son prueba de ello.



AL VIGESIMO OCTAVO: Es falso, nunca se menciona en las más de 4 horas de audios de la asamblea que si votaban en contra o si no votaban iban a tener una **sanción pecuniaria ni mucho menos judicial o incluso penal, al referirse a fraude a resolución judicial**, lo que se trató de explicar, reitero, fue que ese artículo, por su redacción, ha sido el originador de varias demandas por parte del mismo abogado y propietaria, y que, para evitar dichas anormalidades, se hacía imperativo dicho cambio.

AL VIGESIMO NOVENO: Es cierto, pues esta es una consecuencia necesaria, si se modifica el artículo 32, el cual contiene los módulos de contribución, si se realiza un cambio en la cantidad en que aporta cada inmueble, la consecuencia lógica es que cambia su aporte al total del presupuesto del edificio.

TRIGESIMO: En realidad no es un hecho, sino una transliteración a una obra literaria y a unos audios, por lo que no me consta que digan eso.

TRIGESIMO PRIMERO: Es falso que resulte ilegal hacer estas autorizaciones al consejo de administración, en tanto, como ya se explicó anteriormente, si el presupuesto de copropiedad mensual es de 100 pesos y los locales sólo contribuyen a 3 pesos porque varios rubros no se incluyen en su módulo de contribución, es apenas lógico, que si se modifican esos módulos, para que ahora contribuyan con 5 pesos, que necesariamente se tenga que modificar su cuota de administración individual, dicho cálculo se realiza, según lo previsto en el artículo 33 del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual parece citar el demandante a conveniencia, pero parece olvidarlo en otras situaciones, además es de resaltar que aunque dado el caso que fuese cierto, debemos tener en cuenta que el **artículo 81 numerales 8 y 9 del Reglamento de Propiedad Horizontal, permiten respectivamente, delegar al consejo de administración funciones, por parte de la asamblea general y además, que la distribución del presupuesto entre copropietarios es una de sus funciones innatas, entonces, todo lo argumentado por la parte demandante es realmente lo desajustado a derecho**, me permito transliterar dicho artículo:

“ARTÍCULO 81. FUNCIONES. Son funciones del consejo de administración:

...

8. Desempeñar las funciones que le delegare la asamblea de propietarios de unidades inmobiliarias privadas en cuanto fueren delegables.

*9. Elaborar conjuntamente con el administrador el presupuesto general y una **distribución de él entre los propietarios de unidades inmobiliarias privadas del edificio HORIZONTES P.H.** según los índices de copropiedad contenidos en el artículo 32 del presente reglamento”. (Subraya y negrilla propias).*

Con lo anterior, podemos ver que no sólo es una consecuencia lógica el hecho de que las cuotas de administración variarían con la modificación del artículo 32 del reglamento de propiedad horizontal, en cuanto ésta modificación pasara a escritura pública y se protocolizara, sino, que la administración en compañía del consejo de administración tienen la facultad explícita de realizar ese ajuste, una vez este protocolizado.



AL TRIGESIMO SEGUNDO: Es falso, esta autorización está contenida como ya se explicó en el Reglamento de Propiedad Horizontal., artículo 81, numeral 9.

AL TRIGESIMO TERCERO: Es cierto, así aparece en los audios aportados, relacionados a la asamblea del 30 de marzo de 2019.

AL TRIGESIMO CUARTO: No es un hecho, sino una transliteración del audio de la asamblea del 30 de marzo de 2019, por tanto, no se entra a dar un juicio de valor.

AL TRIGESIMO QUINTO: Es cierto, sin embargo, debe tenerse en cuenta, que es una cuota extraordinaria aprobada legalmente, en cumplimiento de la ley 675 de 2001 en tanto a mayorías y quórum, así mismo cumple con lo dicho en el Reglamento de Propiedad Horizontal, es de aclarar que la finalidad del cobro de esta cuota extra, no es como dice la parte demandante “para pagarle a los locales lo que se les adeuda”, sino para cubrir un déficit generado al flujo de caja de la copropiedad, en tanto el flujo de caja afecta a toda la copropiedad, pues es dinero destinado a proveedores, mantenimiento del edificio, y en general todo lo estipulado en el artículo 29 de la ley 675 de 2001, **TODOS** los copropietarios deben aportar al mismo, según su módulo de contribución (para el caso el módulo 1) y según sus coeficientes de propiedad, para el caso del local 102, **0,031203**.

AL TRIGESIMO SEXTO: Debido a la existencia de varios hechos dentro de uno mismo, se procederá a separarlos para darles una contestación separada y para efectos de dar claridad a la misma:

Al numeral 1.: Es cierto, según la parte documental allegada por la parte demandante.

Al numeral 2.: No es cierto, pues hasta el día de contestación de esta reforma a la demanda se tiene en el libro de Registro de Propietarios y se factura a nombre de: Omar Ramírez, como obligación de los copropietarios está establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se debe informar este cambio de propiedad, y se debe solicitar una paz y salvo de la administración para perfeccionar la escritura pública, nada de lo anterior se ha realizado y por tanto se tiene como propietario al señor Omar Ramírez.

Esta afirmación anterior tiene sustento jurídico en el artículo trece y su parágrafo primero del reglamento de propiedad horizontal, en donde reza lo siguiente:

*“Artículo 13. Requisitos para ser considerado propietario. Para ser considerado propietario de una unidad con todas las consecuencias inherentes a dicho carácter, será suficiente la adquisición a cualquier título y en cualquier forma reconocida por el derecho, siempre y cuando se haya perfeccionado el traspaso del derecho de dominio mediante la correspondiente anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente. Desde ya, quien transfiere el dominio como quien lo adquiere, **se encuentran obligados a notificar a la administración mediante comunicación escrita, el nombre, apellido, dirección, teléfono y domicilio del nuevo propietario y la fecha, número, notaría y particularidades del acto de su adquisición.**”*

Además, deben comprobarse tales circunstancias con la exhibición que deberá hacerse al administrador dentro de los treinta (30) días siguientes al de la adquisición de los títulos de propiedad para su anotación en el libro de registro de propietarios.



Parágrafo 1. De no cumplirse las anteriores formalidades y solamente para los efectos del presente reglamento, continuará considerándose como propietario quien figura en el libro de registro de propietarios, sin perjuicio de que el nuevo adquirente también permanezca sometido a las disposiciones de este reglamento.

Con esto podemos evidenciar varias situaciones: 1. A folios 71 y 72 de la demanda, se encuentra el recuento del Libro de Registro de Propietarios, y en esta figura como propietario del apartamento 903 el señor: **Omar Ramírez**, incluso al día de responder esta reforma a la demanda, se desconocía esta situación del verdadero propietario. 2. Al no cumplir con las formalidades estipuladas en el artículo 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal y dando cumplimiento a su primer párrafo, la administración de la P.H. Horizontes, debía y en efecto reconoció en asambleas al señor **Omar Ramírez**, como propietario del apartamento 903 (así como también fue él quien siempre asistió), 3. No es posible que se imponga a la administración de una copropiedad, la carga de estar constantemente comprando certificados de libertad y tradición de los inmuebles que la componen, pues además de requerir tiempo y esfuerzo, requiere unos costos que incrementarían las cuotas de administración.

Por lo que lo solicitado por la parte demandante en este apartado, como quiera que es, que se descuente este porcentaje de propiedad al quorum decisorio de la asamblea, no tiene cabida legal alguna.

Al numeral 3.: No es Cierto, tenemos que la razón social de Multiportafolio s.a.s. hasta antes del 29 de agosto de 2018 fue Inversiones Pérez Cardona, lo que quiere decir que son la misma persona jurídica, compartiendo el mismo NIT; aunado a lo anterior, tenemos que el aviso de este cambio de Razón social se dio sólo después de dicha asamblea; por lo que en el libro de registro de propietarios al momento de la realización de la asamblea objeto de esta Litis, aún figuraba la antigua razón social.

Sin embargo, no deja de ser cierto, que son la misma persona jurídica y que el poder cumple con todos los requisitos para ser considerado como tal. (Se adjunta como prueba, el certificado de Existencia y Representación de esta sociedad, para probar dicha situación.).

Por lo que lo solicitado por la parte demandante en este apartado, como quiera que es, que se descuente este porcentaje de propiedad al quorum decisorio de la asamblea, no tiene cabida legal alguna.

Al numeral 4.: No es cierto, Si bien el señor **Omar Ramírez** propietario del cuarto útil 023 no firmó en el apartado del propietario del cuarto útil, no es menos cierto que firmó como asistente en el apartamento 903, (quien para la administración también era propietario de dicho inmueble), por lo que podemos entender que **SÍ** asistió a la asamblea y **SÍ** votó en la misma.

Por otro lado, debe también considerarse la grave contradicción en que entra el demandante, en tanto en el numeral 2, afirma que esta misma persona asistió a la asamblea como propietario del apartamento 903, y en el numeral 4 afirma que no asistió.

Por lo que lo solicitado por la parte demandante en este apartado, como quiera que es, que se descuente este porcentaje de propiedad al quorum decisorio de la asamblea, no tiene cabida legal alguna.



Del numeral 5 al numeral 13.: No es Cierto, debe considerarse que el poder se otorga para representar al propietario en su integridad de inmuebles, dentro de la asamblea de copropietarios, el apartado en el que indica “*como apoderado de*” dentro de los poderes que se envían como ejemplo por parte de la administración de la Copropiedad, sólo tiene la intención de enunciar que dichos sujetos sí tienen un interés en la asamblea, pero no el de limitar la representación del poderdante sólo en el porcentaje de participación de uno de sus inmuebles.

Esto también encuentra sustento, en la prohibición del fraccionamiento de votos, el cual se encuentra estipulado en el artículo 59 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

*“Artículo 59. Prohibición de Fraccionar los Votos. El mandatario de un propietario, sea este persona natural o jurídica, **no puede en las reuniones de asamblea fraccionar el voto de su representado o mandante**, pero si fuere representante o mandatario de dos o más propietarios, ésta prohibición no se opone a que ésta persona vote en cada caso siguiendo por separado las instrucciones de cada representado o mandante, pero sin fraccionar el voto correspondiente a cada uno de ellos”* (Negrilla y subraya fuera de texto).

Con lo que, entendiendo que cada poder, 1. Se otorga para **representar al propietario** en la toma de decisiones dentro de la Asamblea General de Propietarios, 2. Que existe prohibición expresa en el Reglamento de Propiedad Horizontal de fraccionar votos, por lo que de un u otro modo por dichos inmuebles se tendría que votar en el mismo sentido, 3. Que pretender que se delimite cada unidad inmobiliaria sobre la cual está otorgando poder, no sólo vulneraría el reglamento de propiedad horizontal, sino que sería solicitar un exceso de formalidad, nunca expresado por nuestra normativa.

Por lo que lo solicitado por la parte demandante en este apartado, como quiera que es, que se descuenta este porcentaje de propiedad de los parqueaderos de los poderdantes, al quorum decisorio de la asamblea, no tiene cabida legal alguna.

Al numeral 14.: No es cierto; si se cuenta con el poder con el que actuó el señor Oscar David Santa, sin embargo, es importante aclarar, que sólo después de finalizada dicha asamblea se informó a la Administración de la copropiedad que la nueva propietaria era: María del Carmen Orrego, quien figura como poderdante en dicho poder.

También, es pertinente enunciar, que este poder y otros dos (El de Juan Carlos Pelaez y el de Ligia Alejandra Velez estaban traspapelados y por eso no se adjuntaron en la contestación de la demanda, por lo que ahora se aportarán) - (Se adjunta como prueba el poder otorgado por la señora María del Carmen Orrego a Oscar Santa, el 15 de Marzo de 2019.)

Por lo que lo solicitado por la parte demandante en este apartado, como quiera que es, que se descuenta este porcentaje de propiedad al quorum decisorio de la asamblea, no tiene cabida legal alguna.

Al numeral 15.: No nos consta, nos atenemos a lo que se logre probar dentro del proceso.

Al numeral 16.: No es cierto; Si se cuenta con el poder para actuar otorgado por el Señor Juan Carlos Peláez a Luz Elena Giraldo, sin embargo, como se explicó líneas atrás, este poder se encontraba



traspapelado y por esto no se aportó en la contestación de la demanda. (Se adjunta como prueba el poder otorgado por el señor Juan Carlos Peláez a la señora Luz Elena Giraldo, el 15 de Marzo de 2019.)

Por lo que lo solicitado por la parte demandante en este apartado, como quiera que es, que se descuente este porcentaje de propiedad al quorum decisorio de la asamblea, no tiene cabida legal alguna.

Al numeral 17.: Es parcialmente cierto; Es cierto que la apoderada, cedió su poder sin tener facultad para hacerlo, sin embargo, **NO es cierto** que el porcentaje coeficiente de propiedad sea de: “1,8074” como lo expresa la parte demandante, sino que la señora María Luz Morelia, propietaria del apartamento 1102, es sólo dueña del coeficiente de propiedad del: **1,4373**, estos porcentajes son plenamente visibles en el Reglamento de Propiedad Horizontal, dentro del parágrafo del artículo 32.

Por lo que lo solicitado por la parte demandante en este apartado, como quiera que es, que se descuente el 1,8074% del coeficiente de propiedad al quorum decisorio de la asamblea, no tiene cabida legal alguna.

Al numeral 18.: No nos consta.

Al numeral 19.: Es parcialmente cierto; es cierto que quien hace la afirmación de votar es una mujer, sin embargo, esta mujer era la acompañante del apoderado y estaban tomando la decisión conjuntamente; también es de aclarar que el sistema de votación de la copropiedad no se basa exclusivamente en la votación oral que se realice, sino, que esta consta del depósito de una balota con el sentido del voto, en dicha balota consta además la unidad inmobiliaria que representa, el sentido del voto; por lo que no es sólo “la afirmación de una mujer en sentido favorable del voto”, sino una expresión escrita del mismo, por lo que no tiene sustento jurídico alguno, que el demandante solicite ahora que se descuente este coeficiente de propiedad.

Al numeral 20.: Es parcialmente cierto; es cierto que la señora Deyanira firmó como propietaria, quizá por un descuido, sin embargo, si se cuenta con un poder válidamente otorgado por la señora Ligia Alejandra Velez a la señora Deyanira Sepúlveda; como se enunció líneas arriba dicho poder se encontraba traspapelado por lo que no se había aportado anteriormente. (Se adjunta como prueba el poder otorgado por la señora Ligia Alejandra Velez a la señora Deyanira Sepúlveda, el 15 de Marzo de 2019.).

Aún con todo esto, se advierte al juzgador, que esta decisión, aunque se tomó válidamente, **no se llevó a cabo**, y por el contrario fue modificada por una asamblea posterior celebrada el: 7 de septiembre de 2019, en la que se decidió realizar una reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal diferente a la aprobada en esta asamblea de marzo; por lo que jurídicamente no es dable para la administración realizar por ejemplo esta modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobada en marzo de 2019, si hasta septiembre del mismo año no se había adelantado y en ese mismo mes de septiembre de 2019, se tomó la decisión por asamblea extraordinaria de realizar una modificación al reglamento de propiedad horizontal muy diferente a la que se propuso en marzo.



AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Se realiza un juramento por daño emergente de \$2.198.000, sin embargo, no se explica de donde realmente sale este dinero, se dice que del artículo 26, numeral 1, sin citar norma jurídica alguna en específico, deduce la parte demandada que se refiere al Código General del Proceso, sin embargo, se dice en el artículo 26 numeral 1, que la determinación de la cuantía se haga por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación; y si hacemos la fórmula matemática que el mismo demandante propone el resultado no da el mismo valor (Cuota de administración año 2019: **314.550** x 12 meses que tiene un año = **3.774.600**); en todo caso, sea cual sea la fórmula imaginaria que practicó sería desfasada, pues 1. Dice que multiplica el valor de la cuota de administración por todo el año 2019, sin embargo, impetra la demanda el 17 de mayo de 2019, lo que quiere decir que sólo se habían causado 5 cuotas de administración, por lo que el valor real sería de: \$ **1.572.750**, si tenemos en cuenta el valor aprobado por la asamblea general de copropietarios el 30 de marzo de 2019, sin embargo, ese tampoco sería el valor, porque lo que alega la parte demandante es que existe un desfase entre el ajuste automático del artículo 42 del Reglamento de Propiedad Horizontal (En el cual la cuota había quedado en **\$221.000**), y el que se aprobó, en el cual la cuota quedó en: **\$314.550**, por lo que tenemos que la diferencia y objeto de disputa del proceso es de: \$ **93.550** mensuales, lo que multiplicado por 12, (un año) daría un valor de: \$ **1.122.600**, sin embargo, también sigue siendo errado, porque debe ser calculado al momento de interponer la demanda, según el mismo artículo citado, por lo que sería: \$ 93.550 x 5 (al mes de mayo se habían causado 5 cuotas de administración), lo que nos da un total real de: \$ **467.750**, como vemos que la cifra real, es notoriamente menor al 50% solicitado por la parte demandante (\$2.198.000), se debe condenar al demandante al pago de la sanción contemplada en el artículo 206 inciso 4 equivalente al 10% de la diferencia, para el caso: $2.198.000 - 467.750 = 1.730.250$, y su diez por cierto, equivale a: \$ **173.025**.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda en contra del Edificio Horizontes P.H, ya que no existió una vulneración legal o reglamentaria en la aprobación a la cuota de administración, a la modificación al párrafo 32 del reglamento de copropiedad, a la autorización al consejo para modificar la cuota de administración y mucho menos existió vulneración alguna, en la aprobación en las cuotas extras de junio y diciembre y que por el contrario como se ha explicado en toda esta contestación se hizo un procedimiento ajustado a derecho.



Es importante resaltar que los hechos y peticiones generadores de este pleito judicial, fueron de nuevo aceptados en la Asamblea General Extraordinaria # 44, del 7 de septiembre de 2019, para mayor claridad me permitiré transliterar los numerales específicos:

“5. Aprobación de cuota de administración del 2019.

6. Modificación al párrafo del artículo 32 Reglamento de la Copropiedad.

7. Aprobación de cuota de administración del 2019, con los cambios en el módulo 1, de haberse aprobado la modificación al párrafo del artículo 32 del Reglamento de la Copropiedad.”

Es de aclarar también en relación a la cuota extraordinaria, que lo autorizado por la asamblea general ordinaria del 30 de marzo de 2019, habla de 2 cuotas de administración mensuales repartidas en 2 pagos, 1 en junio y otro en diciembre; siendo así, **al modificar la cuota de administración del año 2019, necesariamente la cuota extraordinaria cambia por este valor resultante**, y en consecuencia, y en consecuencia, **TODAS** las peticiones de la parte demandante carecen de fondo, al haber sido modificadas por una asamblea posterior; y aun sabiendo esto (pues participó de dicha asamblea, la parte demandante) prosiguió con la notificación de esta demanda (la cual fue posterior a la realización de la última asamblea del 7 de septiembre de 2019).

DEFENSAS Y EXCEPCIONES

Además de las defensas planteadas al dar respuesta a los hechos de la demanda y de las que resulten probadas en el proceso, propongo desde ahora las siguientes:

1. Cumplimiento de exigencias legales y reglamentarias.

Explica la parte demandante dentro de su primera petición que existen unas violaciones a los siguientes artículos, de los siguientes Reglamentos y Normas:

A. Reglamento de Propiedad Horizontal – Escritura Pública 1164 del 30 de julio de 2003.

Artículo 31 – Referente a la determinación y cálculo del coeficiente de copropiedad, al cual se debe explicar **NUNCA** se hizo modificación alguna a dicho coeficiente de ninguna unidad inmobiliaria en dicha asamblea del 30 de marzo de 2019, en tanto no se hizo una modificación a coeficiente alguno, no se hizo una violación a la determinación de dicho coeficiente, el cual ya fue definido por el artículo 32 del mismo reglamento, y sobre el cual se tienen en cuenta las votaciones y las participaciones en las expensas ordinarias y extraordinarias, como se puede observar a lo largo de todas las votaciones que se llevaron a cabo en dicha asamblea, ver anexo 10 aportado por la parte demandante.

B. Reglamento de Propiedad Horizontal – Escritura Pública 1164 del 30 de julio de 2003.

Artículo 32 – Referente a la determinación del coeficiente de participación en expensas comunes, participación en asamblea general y la proporción de los derechos sobre bienes privados de cada uno de los copropietarios; en este artículo, es de evidenciar que las votaciones inmersas dentro de dicha



asamblea, las cuales se pueden ver dentro de las mismas pruebas allegadas por la parte demandante en especial el anexo 10, se puede observar que **todas las votaciones** se hicieron en relación a dicho porcentaje de copropiedad; en relación a la distribución de las expensas comunes, es de anotar que si se cometió un error en dicha asamblea y es en relación a que se estipuló un cobro para el local 102 de: **\$ 314.550** (anexo 10, folio 40 de las pruebas aportadas por la parte demandante) cuando en realidad debió cobrarse: **\$ 307.450,431**, tal como se explicó en respuesta al hecho **vigésimo** el cual explica lo siguiente: Si tenemos que el total del presupuesto es: **9.577.000** (valor resultante de tener el valor total del presupuesto que es de: **10.054.000** menos el valor mensual de ascensores, el cual es un rubro que no se cobra a los locales y consultorios del primer piso, según el párrafo del artículo 32, el cual tiene un valor de: **477.000**), y el porcentaje de copropiedad del local 102 es de: **3,1203** (para el módulo 1, según el artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal), tenemos que la multiplicación es la siguiente: **9.577.000 x 0,031203 = 307.450,431** (0.031203, resulta de dividir 3.1203 entre 100, que es el porcentaje total), en este sentido se acepta que hubo un error aritmético, y que se aprobó una cantidad de dinero correspondiente a cuota de administración para el local 102 desfasada en: **\$7.100** pesos, pero **esto no quiere decir que exista una violación al artículo 32 del reglamento de propiedad horizontal, sino que existió un error al momento de realizar la fórmula**. Es de aclarar que aun existiendo éste error, es inocuo, porque **éste se corrigió en la asamblea del 7 de septiembre de 2019** (es decir posterior), en donde se estipuló cobrar al local 102 el valor de: **\$ 75.136**, en tanto se le iba a descontar el valor de vigilancia a todos los locales y consultorio del primer piso, hasta tanto se protocolizara las modificaciones al reglamento que se aprobaron en dicha asamblea, incluyendo de nuevo la modificación al párrafo del artículo 32 el cual cambiaría su cuota de administración hasta el valor de: **\$ 298.831**, (valores que incluso se encuentran dentro de las peticiones del demandante).

C. Reglamento de Propiedad Horizontal – Escritura Pública 1164 del 30 de julio de 2003.

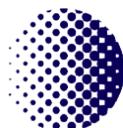
Artículo 33 – Referente a la determinación de la cuota de administración; a este respecto, valga aclarar lo ya enunciado en el literal B, y es que, si hubo un error aritmético al momento de determinar la cuota de administración del local 102, sin embargo, la misma fue corregida en asamblea posterior del 7 de septiembre de 2019.

D. Reglamento de Propiedad Horizontal – Escritura Pública 1164 del 30 de julio de 2003.

Artículo 42 – Referente Al Ajuste Automático, es evidente que la misma parte confiesa en el hecho séptimo que desde el 1 de enero de 2019 hasta la celebración de la asamblea del 30 de marzo de 2019, se realizó un aumento a la cuota de administración correspondiente al IPC del año inmediatamente anterior, en tanto el mismo demandante acepta que se hizo el incremento automático y acorde al IPC del año inmediatamente anterior, no hay lugar a afirmar que hubo una violación a dicho artículo.

E. Reglamento de Propiedad Horizontal – Escritura Pública 1164 del 30 de julio de 2003.

Artículo 72, numeral 5 – Referente a mayorías calificadas y en específico a lo referente a modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal, es extraño que relacione un artículo que se refiere a las modificaciones o reformas que se realizan al Reglamento de Propiedad Horizontal, en una petición que



se relaciona con la aprobación de cuotas de administración, en todo caso, es importante aclarar que la votación del presupuesto y sus cuotas se aprobó con un porcentaje del: **68,7707** según el mismo demandante confiesa en el hecho vigésimo tercero, y como la aprobación del presupuesto y sus cuotas no se encuentra dentro de los numerales del artículo 72, su aprobación se debe hacer con mayoría absoluta, la cual superó con creces, en atención a que el presupuesto requiere mayoría absoluta y no mayoría calificada del artículo 72, es que podemos concluir que no hubo vulneración a dicha normativa, ahora en análisis a la única aprobación que requería una mayoría calificada, es decir la aprobación de modificación del artículo 32 en su párrafo, cabe anotar que dicha propuesta fue aprobada con un mayoría de: **78,3601**, siendo entonces acorde a lo establecido en dicha normativa.

F. Reglamento de Propiedad Horizontal (**NO VIGENTE**) – Escritura Pública 2631 del 15 de julio de 1996.

Artículo 21 – Referente a los coeficientes de copropiedad; es de aclarar que esta escritura pública fue modificada en su totalidad posteriormente y que la actualmente vigente es la 1164, aun así, se explica que no hubo vulneración en tanto no es un coeficiente actual, en dicha escritura se asigna un coeficiente de: **6.3079** al local 102, lo cual haría mucho más gravosa su cuota de administración (ver anexo 3, artículo 21 aportado por la parte demandante), en tanto es un reglamento reformado en su totalidad por escrituras públicas posteriores, no puede predicarse incumplimiento de una norma **NO VIGENTE**.

G. Reglamento de Propiedad Horizontal (**NO VIGENTE**) – Escritura Pública 2631 del 15 de julio de 1996.

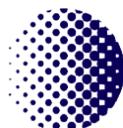
Artículo 29 – Referente al carácter real de las cuotas de administración; es de aclarar que esta escritura pública fue modificada en su totalidad posteriormente y que la actualmente vigente es la 1164, aun así, se explica que no hubo vulneración en tanto en la asamblea del 30 de marzo de 2019 no se pretendió modificar dicho carácter, ni se podría haber vulnerado en una asamblea, sino que de darse una vulneración a esta norma ya derogada se haría en el momento de realizar una transferencia de dominio de una unidad inmobiliaria, en donde las deudas por concepto de administración que recaiga sobre el bien lo perseguirán a él, indiferentemente del propietario que lo posea.

H. Ley 675 del 2001.

Artículo 25 – “*Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:*

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

2. *El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.*



3. *El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.*”

Dicho artículo hace referencia al mismo literal B, que hacía referencia al artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal Escritura Pública 1164, por lo que se pide se tenga en cuenta la misma explicación.

I. Ley 675 del 2001.

Artículo 26 – Referente a la determinación del coeficiente de copropiedad. A lo cual se explica lo mismo que en el literal A de la presente excepción de mérito, y es que no se realizó modificación alguna a dicho coeficiente y en tanto siguen vigentes los coeficientes descritos en la escritura pública 1164, no se pudo vulnerar su determinación y en consecuencia no hubo violación a dicha normativa.

J. Ley 675 del 2001.

Artículo 27 - *“FACTORES DE CÁLCULO EN EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO MIXTO Y EN LOS CONJUNTOS COMERCIALES. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.”*

Con base a lo anterior, podemos concluir que sólo se puede efectuar una vulneración a dicho artículo si se realizara una modificación en los módulos de contribución del artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal y siempre que se desconociera en dicha modificación el coeficiente de copropiedad que se ha establecido en el mismo artículo, como no se dio una modificación al artículo 32 referente a los módulos, sino al parágrafo del mismo en el sentido de eliminar de los factores en que no contribuyen los locales y el consultorio del primer piso a la portería, no podría considerarse que hubo dicha vulneración a dicho artículo.

K. Ley 675 del 2001.

Artículo 28 – Referente a la modificación de coeficientes. Y es que como se ha explicado en toda esta contestación, nunca existió una modificación a los coeficientes de copropiedad, en tanto no hubo objetivamente dicha intención ni tampoco se hizo en la realidad no es dable predicar una vulneración a dicho artículo.

L. Ley 675 del 2001.

Artículo 46, numeral 5 – Referente a las mayorías calificadas, en específico a la reforma al reglamento de propiedad horizontal, como ya se explicó, sólo existió una reforma al reglamento de propiedad horizontal y se aprobó con un porcentaje del: **78,3601** (Folios 56,57 y 58 del anexo 10 de pruebas de la parte demandante), en este sentido **NO existió en ningún caso** violación a las mayorías calificadas; y en todo caso, cita esta norma para sustentar su pretensión de nulidad absoluta de la determinación de la cuota de administración y la misma se aprueba con mayoría absoluta, y para el caso fue de: **68,7707** Según el hecho vigésimo tercero del libelo de la demanda.



M. Ley 675 del 2001.

Artículo 39 – Referente a los Requisitos Formales de las Asambleas. Para el caso en concreto fue una asamblea ordinaria, celebrada el **30 de marzo de 2019** (dentro del límite estipulado dentro de la misma, la cual reza que debe celebrarse dentro de los 3 primeros meses del año) **y su convocatoria se efectuó con más de 15 días de anticipación**, por lo que es confuso que sustente su petición en artículos sobre los cuales nunca se expresó, pues de ser esta su finalidad, hubiese hablado de que la asamblea se celebró fuera del término para ser considerada ordinaria o por otro lado que su citación se hizo sin tener en cuenta los términos previstos dentro de este artículo. Dado que como se explicó, la asamblea se celebró dentro de los 3 primeros meses del año y que su citación se realizó con una antelación superior a los 15 días calendario es que podemos concluir que no existe violación alguna a este artículo.

N. Ley 675 del 2001.

Artículo 37 – inciso dos - *“Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.”* Como se puede evidenciar en los audios de la asamblea ordinaria del 30 de marzo de 2019, **se dio la oportunidad de hablar a los copropietarios conforme al REGLAMENTO DE ASAMBLEA aprobado en la misma**, ambas pruebas aportadas por la parte demandante, alega igualmente que en subsidio se declare la nulidad relativa por error, fuerza o dolo, sin embargo es de aclarar que el local 102 votó en contra de esta decisión y por tanto declarar su voto como nulo por error, fuerza o dolo no cambiaría su resultado en tanto se aprobó con una mayoría del: 78,3601, ahora bien en relación a la existencia o no de un vicio del consentimiento nunca se aportan pruebas o se narra dentro de la demanda hechos constituyentes de error, fuerza o dolo, conforme a lo estipulado en los artículos: 1502, 1508, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515 del Código Civil Colombiano ni mucho menos frente a lo estipulado en las sentencias: Sentencia SC de 11 de abril de 2000, rad. 5410; Sentencia SC de 5 de octubre de 1939, G.J. XLVIII, 720; Sentencia SC1681-2019; 15/05/2019, entanto es en su cabeza en quien recae la carga probatoria.

Sin embargo, es importante aclarar que esta petición de declarar nula la modificación al artículo 32 del Reglamento de Propiedad Horizontal, **tampoco sería dable, pues fue ratificada en asamblea del 7 de septiembre de 2019.**

O. Reglamento de Propiedad Horizontal – Escritura Pública 1164 del 30 de julio de 2003.

Artículo 60 – Referente a la celebración y citación de la asamblea, Como se ha explicado anteriormente, se celebró una asamblea ordinaria, dentro de los 3 primeros meses del año y con una citación a la misma con un termino superior a los 15 días calendario, lo que implica que se dio pleno cumplimiento a dicho artículo reglamentario.

2. Quorum Deliberatorio.



Tal como lo estipula el acta de asamblea # 43, del 30 de marzo de 2019, anexo 10 de la parte demandante en el folio 2, la asamblea inicia con un QUORUM DELIBERATORIO del **82,45%**, lo que quiere decir que para todos los efectos, esta asamblea quedó formalmente constituida y tenía las facultades para sesiones y tomar decisiones válidamente, tal como se demostró dentro de toda esta contestación, cada una de las decisiones registradas dentro del orden del día cumplió con las mayorías requeridas, la única decisión que implicaba una mayoría calificada, como se ha repetido ampliamente, fue la de decidir modificar el reglamento de propiedad horizontal, la cual se aprobó, se repite, con una mayoría del: **78,3601**, todo esto es fácilmente evidenciable en el anexo 10 de la parte demandante.

3. Peticiones no vigentes.

Como se viene expresando desde la contestación de los hechos, **TODAS LAS PETICIONES** presentes en la demanda fueron contempladas dentro de una asamblea posterior del 7 de septiembre de 2019, frente a cada petición me permitiré demostrar que ya fue corregida en dicha asamblea extraordinaria.

A. Petición de declarar nula la cuota ordinaria aprobada en la asamblea del 30 de marzo de 2019.

Dicha modificación se dio en el numeral 5 del orden del día de la asamblea del 7 de septiembre de 2019, la cual reza: *“Aprobación de cuota de administración 2019”*.

B. Petición de declarar nula la decisión de modificar el párrafo del artículo 32, aprobada en la asamblea del 30 de marzo de 2019.

Dicha modificación fue reiterada en el numeral 6 del orden del día de la asamblea del 7 de septiembre de 2019, la cual reza: *“Modificación al párrafo del artículo 32 Reglamento de la Copropiedad, el cual se encuentra así: (Los locales y el consultorio del primer piso no contribuyen a las expensas que se causen por concepto de mantenimiento y reparación de ascensores, escaleras, servicio de portería y otros conceptos definidos por el consejo de administración), el citado párrafo quedaría así de ser aprobado: (Los locales y el consultorio del primer piso no contribuyen a las expensas que se causen por concepto de mantenimiento y reparación de ascensores y escaleras internas, es decir, las que se encuentran dentro de portería).”* Con esta reiteración de la decisión tomada en la asamblea del 30 de marzo de 2019, se concluye que la intención de la asamblea fue la de: **QUERER APROBAR** dicha modificación y no como lo pretende mostrar falsamente la parte demandada.

C. Petición de declarar nula la decisión de autorizar al consejo de administración para hacer las modificaciones a la distribución de la cuota de administración una vez protocolizada la modificación al reglamento.

Dicha decisión tiene 3 respuestas, **la primera** y más rápida, es que la asamblea tiene la facultad de ceder dicha función en el consejo de administración según artículo 81 numerales 8 y 9 del Reglamento de Propiedad Horizontal, permiten respectivamente, delegar al consejo de administración funciones, por parte de la asamblea general y además, que la distribución del presupuesto entre copropietarios es una de sus funciones innatas, con lo que sacamos **la segunda respuesta** y es que, es función del consejo de administración realizar la distribución del presupuesto entre copropietarios.

Sin embargo, la **tercera respuesta**, es que esta decisión fue tomada también en la asamblea del 7 de septiembre del 2019 de la siguiente forma en el numeral 7 del orden del día: *“Aprobación de cuota de*

administración del 2019, con los cambios en el módulo 1, de haberse aprobado la modificación al párrafo del artículo 32 del Reglamento de la Copropiedad, (Numeral 6 de esta citación).” Por lo que no sería dable declarar nula la decisión de una asamblea que fue ratificada en una asamblea posteriormente.

D. Petición de declarar nulas las cuotas extraordinarias.

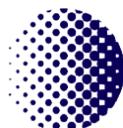
Es importante resaltar que lo argüido por la parte demandante, es que, si la cuota de administración se encuentra con un yerro y seguidamente se aprueba una cuota extraordinaria del valor de una cuota de administración ordinaria, se estaría generando una lesión a los derechos de la copropietaria del local 102, ergo, si la cuota de administración del año 2019, fue corregida por la asamblea del 7 de septiembre de 2019, la cuota extraordinaria se ciñe a este último monto definido en dicha asamblea y por consiguiente no existe dicha vulneración.

Por consiguiente el mismo numeral 5 del orden del día de la asamblea del 7 de septiembre de 2019, prueba que el yerro cometido en la multiplicación del coeficiente entre el presupuesto aprobado fue corregido y que además de ello, se cedió según lo acordado en reunión informal con los copropietarios de locales y consultorio, en sólo cobrarles el rubro de vigilancia en tanto se protocolizara la escritura pública que modificaba el párrafo del artículo 32; más bien parece esto una táctica dilatoria por parte de la parte demandante en permitir la modificación del artículo y así cobrar los rubros reales de los copropietarios.

4. Temeridad o mala fe del demandante.

La parte demandante a sabiendas que ya se había realizado una asamblea extraordinaria posterior a la asamblea ordinaria del 30 de marzo de 2019, en la cual se aprobaron las modificaciones que él expresó en reuniones informales a la administración como “problemáticas” (las cuales refiere en este proceso como peticiones), las cuales como se repite, fueron aprobadas, y en consecuencia le **arrebató todo sustento jurídico al proceso judicial en curso**, en tanto lo que se pretende declarar como nulo, fue modificado en una asamblea posterior y en todo caso si eso fuese lo que se buscare, debería impugnar dichas actas de asamblea del 7 de septiembre de 2019, pues declarando nulas unas decisiones ratificadas en asamblea posterior no generaría efecto judicial, ni real alguno; siendo así, estaríamos inmersos en el artículo 79 del Código General del Proceso; pues sólo busca el demandante obstaculizar la realización de las modificaciones al reglamento de propiedad horizontal y beneficiarse del presupuesto aprobado en la asamblea general extraordinaria del 7 de septiembre de 2019.

5. Costas judiciales y Agencias en derecho.



Señor juez, solicito se reconozcan las costas judiciales y agencias en derecho a favor de mi poderdante, pues la parte actora ha desgastado el aparato judicial injustificadamente y ha causado desgaste económico y moral a mi cliente.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. CODIGO GENERAL DEL PROCESO

Artículo 96: Contestación de la demanda.

Artículo 198: Interrogatorio de partes.

Artículo 206: Juramento estimatorio.

Artículo 79: Temeridad o mala fe.

2. CODIGO CIVIL:

Artículos 1502, 1508, 1510, 1511, 1512, 1513, 1514, 1515: Vicios del Consentimiento.

3. CODIGO DE COMERCIO:

Artículos 187 y 422: Asamblea General Ordinaria.

4. Ley 675 del 2001:

Artículos: 25, 26, 27, 28, 29, 46, 39, 37, 31.

PRUEBAS

Solicito la práctica de las siguientes:

1-TESTIMONIALES:

- WILSON ALBERTO GUIZADO HERNANDEZ (TESTIGO):

Identificado con la Cédula de ciudadanía número: 71733659, residente de Medellín, Dirección de Residencia: Calle 41 número 51 – 15, apartamento 247, teléfono de localización: 3122204681;



quien se permitirá explicar el conocimiento que tenía o no de la realización de una asamblea general extraordinaria que modificaba los apartes por él solicitados en el escrito de demanda.

2- INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito señor juez decreté el interrogatorio de parte que formulare a la demandante, cuyas preguntas se formularan en la fecha indicada por el despacho.

3- DOCUMENTALES

- Otro sí al contrato que se tiene actualmente con la empresa de vigilancia Coraza.
- Citación a la Asamblea General Extraordinaria # 44 del 7 de septiembre de 2019.
- Acta de Asamblea General Extraordinaria # 44 del 7 de septiembre de 2019.
- Audio de la Asamblea General Extraordinaria # 44 del 7 de septiembre de 2019.
- Listado de asistencia a la Asamblea General Ordinaria # 43, del 30 de marzo de 2019.
- 25 poderes de propietarios de unidades inmobiliarias del Edificio Horizontes P.H., para actuar dentro de la asamblea # 43.
- Auto del Juzgado Trece Civil del Circuito, en donde fija fecha para celebrar audiencia de exhibición de documentos – Prueba Extra Procesal.
- Certificado de Existencia y Representación de MULTIPORTAFOLIO S.A.S.
- Poder otorgado por la señora María del Carmen Orrego a Oscar Santa, el 15 de Marzo de 2019.
- Poder otorgado por el señor Juan Carlos Pelaez a la señora Luz Elena Giraldo, el 15 de Marzo de 2019.
- Poder otorgado por la señora Ligia Andrea Velez a la señora Deyanira Sepulveda, el 15 de Marzo de 2019.

ANEXOS

Adjunto los siguientes documentos:

1. El poder que me ha otorgado María Helena Suarez en representación del Edificio Horizontes P.H.
2. Los documentos anunciados en el acápite de pruebas
3. El certificado de Existencia y Representación de la Propiedad Horizontal Horizontes.
4. 2 CD'S con la presente contestación a la demanda.

Direcciones y notificaciones

El demandado: Cra 84b # 15a – 40, oficina 201, Belén Aliadas, Correo electrónico: Solucionesjuridicascol11@gmail.com, Tel: (4) 3638923 - 3004593392.



Soluciones Jurídicas

Su mejor aliado

El demandante: En las aportadas por ella en su demanda.

Atentamente,

KEVIN FELIPE RIOS HERNANDEZ

CC. 1216718204

TP: 324686 CS DE LA J



Soluciones Jurídicas

Su mejor aliado

Se solicita se tengan por aportadas las pruebas aportadas junto a la primera contestación de la demanda de manera física ya que muchas de ellas se entregaron en original y solicitamos se tengan por aportadas además las siguientes pruebas, que no se aportaron en físico, para que se añadan al expediente. – Decreto 806 –



Medellín, 15 de marzo del 2019

Señores
ASAMBLEA GENERAL
Edificio Horizontes
La Ciudad.

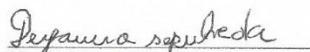
Referencia: Otorgamiento de Poder.

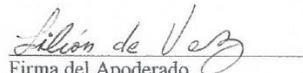
Respetados Señores,

Yo, LIGIA ALEJANDRA VELEZ, en mi calidad de propietario del apartamento N° 1202 Local N° _____, concedo poder amplio y suficiente al Señor DEYANIRA SEPULVEDA, para que me represente con pleno poder, voz y voto en la Asamblea General Extraordinaria que se celebrará en el salón social Edificio Horizontes, el día sábado 30 de marzo del 2019 a las 2:00 p.m. salón social del edificio

Mi apoderado no tiene limitaciones de ninguna naturaleza. Estoy enterado del artículo 62 del Reglamento de Propiedad Horizontal que establece expresamente que si no se obtiene el quórum requerido, la Asamblea se realizará a la hora siguiente, es decir a las 8:00 p.m. con el número de propietarios que represente por lo menos el 20% de los derechos en que se halla dividido el Edificio Horizontes.

Atentamente,


Firma del propietario
C.C. N°


Firma del Apoderado
C.C. N°



Medellín, 15 de marzo del 2019

Señores
ASAMBLEA GENERAL
Edificio Horizontes
La Ciudad.

Referencia: Otorgamiento de Poder.

Respetados Señores,

Yo, Maria del Carmen Orrego, en mi calidad de propietario del apartamento N° 204 Local N° _____, concedo poder amplio y suficiente al Señor Oscar David Santa, para que me represente con pleno poder, voz y voto en la Asamblea General Extraordinaria que se celebrará en el salón social Edificio Horizontes, el día sábado 30 de marzo del 2019 a las 2:00 p.m. salón social del edificio

Mi apoderado no tiene limitaciones de ninguna naturaleza. Estoy enterado del artículo 62 del Reglamento de Propiedad Horizontal que establece expresamente que si no se obtiene el quórum requerido, la Asamblea se realizará a la hora siguiente, es decir a las 3:00 p.m. con el número de propietarios que represente por lo menos el 20% de los derechos en que se halla dividido el Edificio Horizontes.

Atentamente,

M. del Carmen Orrego
Firma del propietario
C.C. N°

Oscar Santa
Firma del Apoderado
C.C. N°



Medellín, 03 de marzo del 2020

Señores
ASAMBLEA GENERAL
Edificio Horizontes
La Ciudad.

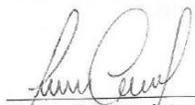
Referencia: Otorgamiento de Poder.

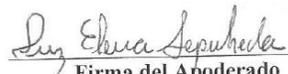
Respetados Señores,

Yo, Juan Carlos Pelaez G, en mi calidad de propietario del apartamento N° 901 Local N° _____, concedo poder amplio y suficiente al Señor Luz Elena Giraldo, para que me represente con pleno poder, voz y voto en la Asamblea General Extraordinaria que se celebrará en el salón social Edificio Horizontes, el día jueves 19 de marzo del 2020 a las 6 y 30 pm . Salón social del edificio

Mi apoderado no tiene limitaciones de ninguna naturaleza. Estoy enterado del artículo 62 del Reglamento de Propiedad Horizontal que establece expresamente que si no se obtiene el quórum requerido, la Asamblea se realizará a la hora siguiente, es decir a las 7 y 30 pm m. con el número de propietarios que represente por lo menos el 20% de los derechos en que se halla dividido el Edificio Horizontes.

Atentamente,


Firma del propietario
C.C. N° _____


Firma del Apoderado
C.C. N° _____



CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado Existencia y Representación Legal
Fecha de expedición: 19/10/2020 - 6:46:15 PM



Recibo No.: 0020308411

Valor: \$00

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cKckhvdciicTftJ

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a www.certificadoscamara.com y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario, contados a partir de la fecha de su expedición.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO

CERTIFICA

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: MULTIPORTAFOLIO S.A.S.
Sigla: No reportó
Nit: 900392148-7
Domicilio principal: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA

MATRÍCULA

Matrícula No.: 21-438937-12
Fecha de matrícula: 28 de Octubre de 2010
Ultimo año renovado: 2020
Fecha de renovación: 23 de Junio de 2020
Grupo NIIF: 2 - Grupo I. NIIF Plenas.

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Calle 20 B SUR 27 207 APTO 501
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico: lilopezcar@gmail.com
Teléfono comercial 1: 3131731
Teléfono comercial 2: 3537678
Teléfono comercial 3: 3008117445
Página web: No reportó

Dirección para notificación judicial: Calle 20 B SUR 27 207 APTO 501
Municipio: MEDELLÍN, ANTIOQUIA, COLOMBIA
Correo electrónico de notificación: lilopezcar@gmail.com
Telefono para notificación 1: 3131731
Teléfono para notificación 2: 3537678
Teléfono para notificación 3: 3008117445



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cKckhvdciicTfTJ

La persona jurídica MULTIPORTAFOLIO S.A.S. SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

CONSTITUCIÓN

CONSTITUCION: Que por Escritura Pública No. 4168, Otorgada en la notaría 16 de Medellín en octubre 26 de 2010, registrada en esta Entidad en octubre 28 de 2010, en el libro 13, bajo el número 458, se constituyó una sociedad Civil Comandita por acciones denominada:

INVERSIONES PEREZ CARDONA & CIA S.C.A

REFORMAS ESPECIALES

Escritura No.4904 del 17 de diciembre de 2010, de la Notaría 16a. de Medellín, registrada en esta Entidad el 21 de diciembre de 2010, en el libro 13o., bajo el No.647, mediante la cual, la sociedad se declara disuelta y en adelante girará bajo la razón social:

INVERSIONES PEREZ CARDONA & CIA S.C.A EN LIQUIDACION

Escritura No. 1368 de abril 13 de 2013, de la Notaría 16a. de Medellín, registrada en esta entidad el 3 de mayo de 2013, libro 13, bajo el No. 306, por medio de la cual la Asamblea de Accionistas aprueba la reactivación la sociedad INVERSIONES PEREZ CARDONA & CIA S.C.A, que se encontraba disuelta y en liquidación.

Escritura Nro. 5.315, del 6 de diciembre de 2013, de la Notaría 16 de Medellín, registrada en esta Cámara de Comercio el 11 de diciembre de 2013, en el Libro 13, bajo el Nro. 682, mediante la cual se aprobó la Disolución de la sociedad.

Acta No.19, de mayo 20 de 2016, de la Asamblea de Accionistas, registrada en esta Cámara de Comercio, en junio 01 de 2016, en el libro 13, bajo el número 164, por medio de la cual se reactiva la sociedad, de conformidad con el artículo 29 de la Ley 1429 de 2010.

Escritura Pública No. 2497 del 22 de Noviembre de 2016 de la Notaría 2da., de Medellín, inscrita en esta Cámara de Comercio el 09 de Diciembre de 2016, bajo el No. 494 del libro 13 del registro mercantil, mediante la cual se aprobó el acuerdo de Fusión por absorción entre las sociedades INVERSIONES PEREZ CARDONA & CIA S.C.A (438937-7) (ABSORBENTE) y VALOTAPE S.A.S (501619-12) (ABSORBIDA).

Que por acta número 24 del 05/10/2017, de la Asamblea de Accionistas, inscrito (a) en esta cámara de comercio el 27/11/2017 bajo el número

Página: 2 de 7



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cKckhvdciicTfTJ

1377 del libro XIII del registro mercantil, mediante la cual la Asamblea de Accionistas aprueba la reactivación de la sociedad que se encontraba disuelta por decisión de la sociedad.

Que por escritura pública número 3036 del 30/11/2017, otorgada en la notaría 2 de Medellín, inscrito(a) en esta cámara de comercio el 14/12/2017 bajo el número 1410 del libro XIII del registro mercantil, Por medio de la cual se aprueba el proyecto de fusión entre las Sociedades INVERSIONES PEREZ CARDONA & CIA S.C.A (Absorbente 438937-7) y ARRIENDOS Y ADMINISTRACIONES S.A.S. (448501-12 Absorbida).

Por Acta número 31 del 29 de agosto de 2018, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 26 de octubre de 2018, en el libro 9, bajo el número 26760, mediante la cual la sociedad se transforma de civil en comandita por acciones a sociedad por acciones simplificada y en adelante se denominará:

MULTIPORTAFOLIO S.A.S.

TERMINO DE DURACIÓN

DURACION: Que la sociedad no se halla disuelta y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL: Sector inmobiliario: La Sociedad tendrá como objeto todas las transacciones relacionadas con el sector inmobiliario, compra y venta de los mismos así como desarrollo de proyectos nuevos en diseño, gerencia, construcción, comercialización de estos nuevos inmuebles, permutas, dar en arrendamiento y tomar inmuebles en arriendo. Sector financiero y bursátil: inversiones en renta fija o variable, inversiones y operaciones bursátiles en bolsa de valores y por fuera de ella, inversiones en fondos de inversión. Así mismo, podrá realizar cualquier otra actividad económica lícita tanto en Colombia como en el extranjero. La Sociedad podrá llevar a cabo, en general, todas las operaciones, de cualquier naturaleza que ellas fueren, relacionadas con el objeto mencionado, así como cualesquiera actividades similares, conexas o complementarias o que permitan facilitar o desarrollar el comercio o la industria de la Sociedad.

CAPITAL

CAPITAL AUTORIZADO	
Valor	: \$30.000.000,00
No. de acciones	: 30.000,00
Valor Nominal	: \$1.000,00

Página: 3 de 7



CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado Existencia y Representación Legal
Fecha de expedición: 19/10/2020 - 6:46:15 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cKckhvdciIcTfTJ

Valor : CAPITAL SUSCRITO
\$23.700.000,00

Valor : CAPITAL PAGADO
\$23.700.000,00

REPRESENTACIÓN LEGAL

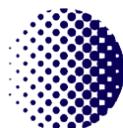
REPRESENTACION LEGAL: La representación legal de la Sociedad por Acciones Simplificada estará a cargo de una persona natural o jurídica; para la suplencia de este Representante Legal se crea el cargo de Primer Suplente, Segundo Suplente y Tercer Tuplente. El Representante Legal y el Primer y Segundo Suplente no tendrán limitaciones de ninguna naturaleza en sus actuaciones. El Tercer Suplente podrá hacer las veces del Representante Legal en todas las actuaciones derivadas del giro ordinario de esta Sociedad, con la siguiente limitación: para actos de cualquier índole que superen la cuantía de 52 salarios mínimos legales mensuales vigentes necesitará acta de aprobación expedida ya fuere por la Asamblea General de Accionistas, ya fuere por El Representante Legal o el Primero o Segundo Suplente del Representante Legal.

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: El Representante Legal y los Suplentes Primero y Segundo, no tendrán restricciones de contratación por razón de la naturaleza ni de la cuantía de los actos que celebren. Por lo tanto, se entenderá que el Representante Legal podrá celebrar o ejecutar todos los actos y contratos comprendidos en el objeto social o que se relacionen directamente con la existencia y el funcionamiento de la Sociedad.

El Tercer Suplente del Representante Legal podrá celebrar actos de toda naturaleza de la Sociedad pero hasta la cuantía que equivale a 52 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Para cuantías superiores necesitará aprobación por acta por la Asamblea General de los Accionistas o por el Representante Legal o por el Primer o Segundo Suplentes del Representante Legal.

El Representante Legal se entenderá investido de los más amplios poderes para actuar en todas las circunstancias en nombre de la Sociedad, con excepción de aquellas facultades que, de acuerdo con los estatutos, se hubieren reservado los accionistas. En las relaciones frente a terceros, la Sociedad quedará obligada por los actos y contratos celebrados por el Representante Legal.

Le está prohibido al Representante Legal o a cualquiera de sus suplentes o administradores de la Sociedad, por sí o por interpuesta persona, obtener bajo cualquier forma o modalidad jurídica préstamos por parte de la Sociedad u obtener de parte de la Sociedad aval, fianza o cualquier otro tipo de garantía de sus obligaciones personales, excepto cuando se



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cKckhvdciilcTftJ

trate de préstamos laborales.

NOMBRAMIENTOS

NOMBRAMIENTOS REPRESENTACION LEGAL

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL	LILIANA PEREZ CARDONA DESIGNACION	43.064.201
PRIMER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	OCTAVIO PEREZ CARDONA DESIGNACION	70.567.205
SEGUNDO SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	ROSALBA PEREZ CARDONA DESIGNACION	42.894.224
TERCER SUPLENTE DEL REPRESENTANTE LEGAL	MARIA CECILIA PEREZ SCHILE DESIGNACION	42.880.018

Por Acta número 31 del 29 de agosto de 2018, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 26 de octubre de 2018, en el libro 9, bajo el número 26760

REVISORÍA FISCAL

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REVISORA FISCAL PRINCIPAL	RUTH ESTELLA MUÑOZ DIAZ REELECCION	32.323.427
REVISORA FISCAL SUPLENTE	MARIA HELENA MONTOYA RUA REELECCION	39.209.618

Por Acta número 32 del 28 de marzo de 2019, de la Asamblea de Accionistas, registrado(a) en esta Cámara el 18 de diciembre de 2019, en el libro IX, bajo el número 35894.

REFORMAS DE ESTATUTOS

Tipo documento	Número	Fecha	Origen	Insc.	Fecha	Libro
Escritura Pub.	4904	17/12/2010	Not.16 Med.	000647	21/12/2010	XIII
Escritura Pub.	1368	13/04/2013	Not.16 Med.	000306	03/03/2013	XIII
Escritura Pub.	5315	06/12/2013	Not.16 Med.	000682	11/12/2013	XIII
Acta	19	20/05/2016	Asamblea	000164	01/06/2016	XIII
Escritura Pub.	2497	22/11/2016	Not.02 Med.	000494	09/12/2016	XIII
Acta	21	20/12/2016	Asamblea	000544	26/12/2016	XIII

Página: 5 de 7



CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado Existencia y Representación Legal
Fecha de expedición: 19/10/2020 - 6:46:15 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cKckhvdciicTfTJ

Acta	24	05/10/2017	Asamblea	001377	27/11/2017	XIII
Escritura	3125	07/12/2017	Not.2 Med.	001404	13/12/2017	XIII
Escritura	3036	30/11/2017	Not.2 Med.	001410	14/12/2017	XIII
Acta	31	29/08/2018	Asamblea	26760	26/10/2018	IX

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

Actividad principal: 6810

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

TAMAÑO DE EMPRESA

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Pequeña.

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$1,792,628,771.00

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU: 6810

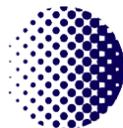
Este certificado refleja la situación jurídica registral de la persona, a la fecha y hora de su expedición.

Los actos de inscripción aquí certificados quedan en firme diez (10) días hábiles después de la fecha de su notificación, siempre que los mismos no hayan sido objeto de los recursos, en los términos y en la oportunidad establecidas en los artículos 74 y 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Este certificado cuenta con plena validez jurídica según lo dispuesto en la ley 527 de 1999. En él se incorporan tanto la firma mecánica que es una representación gráfica de la firma del Secretario de la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia, como la firma digital y la respectiva estampa cronológica, las cuales podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos PDF.

Si usted expidió el certificado a través de la plataforma virtual, puede imprimirlo con la certeza de que fue expedido por la Cámara de Comercio de Medellín para Antioquia. La persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado puede verificar su contenido, hasta cuatro (4) veces durante 60 días calendario contados a partir del momento de su expedición, ingresando a www.certificadoscamara.com y digitando el

Página: 6 de 7



Soluciones Jurídicas

Su mejor aliado

CÁMARA DE COMERCIO DE MEDELLÍN PARA ANTIOQUIA
Certificado Existencia y Representación Legal
Fecha de expedición: 19/10/2020 - 6:46:15 PM



CÓDIGO DE VERIFICACIÓN: cKckhvdciIcTfTJ

código de verificación que se encuentra en el encabezado del presente documento. El certificado a validar corresponde a la imagen y contenido del certificado creado en el momento en que se generó en las taquillas o a través de la plataforma virtual de la Cámara.

SANDRA MILENA MONTES PALACIO
DIRECTORA DE REGISTROS PÚBLICOS