

[Responder](#) [Eliminar](#) [Denunciar](#) ...

## CONTESTACION DE DEMANDA CON RECONVENCION PROCESO 2022-214 -IMPUGNACION DE DEMANDA

JULIA ELENA ARIAS DE LA ROSA <juliaariasdelarosa@yahoo.es>

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Funza

[Traducir](#) [Compartir](#) [Reenviar](#) [Responder](#) [Reenviar](#) [Responder](#) ...

Jue 18/08/2022 3:08 PM

 CONTESTACION Y SOPORTE...  
7 MB

### DOCTOR

**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE Funza, Cundinamarca**

**E-MAIL: j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**E. S. D.**

**REFERENCIA: DEMANDA PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA**

**Art 382 CGP**

**DEMANDANTE: ZULIMA AYDEE RAMÍREZ ZUÑIGA**

**DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA PH**

**RADICADO: NO. 2022-00214-00**

**ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA CON RECONVENCION**

JULIA ARIAS DE LA ROSA, abogada titulada, inscrita y en ejercicio, identificada profesional y civilmente con la tarjeta profesional 77425 del C.S.J. Y CC. 32.626.692, en uso obrando del poder conferido y en mi condición de apoderada del Representante Legal del CONJUNTO SOLERA P.H., por medio del presente escrito, me permito CONTESTAR la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

### OPORTUNIDAD

Conforme a lo preceptuado en el artículo 368 del C.G.P., el cual prevé: "Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días" y su notificación conforme a lo establecido en los artículos 291 y 292 ibidem, artículo del Decreto 806 de 2020.

Para los fines pertinente, mi prohijado fue notificado de la presente demanda el día dos (2) de agosto de 2022, por vía electrónica a su correo; según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo Octavo (8) del decreto 806 de 2020, el cual establece "la notificación personal, se entenderá realizada una vez transcurrido dos días hábiles siguientes al envió del mensaje y los términos empezaran a correr a partir del día siguientes al de la notificación".

Así las cosas, el termino para la contestación de la demanda corren a partir del nueve (9) de agosto de 2022, lo cual a la fecha presente fecha, estoy dentro del término establecido para contestar. Para el presente caso, el término para contestar la demanda vence el seis (06) de septiembre de 2022

### ANEXOS

Adjunto al presente mensaje memorial de contestación

Del señor Juez. Atentamente

DOCTORA

JULIA ARIAS DE LA ROSA

ABOGADA

[Responder](#)

[Reenviar](#)



*JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

**DOCTOR**

**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE Funza, Cundinamarca**

**E-MAIL: j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**E. S. D.**

**REFERENCIA: DEMANDA PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE  
IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA Art 382 CGP**  
**DEMANDANTE: ZULIMA AYDEE RAMÍREZ ZUÑIGA**  
**DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA PH**  
**RADICADO: NO. 2022-00214-00**  
**ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA CON RECONVENCION**

JULIA ARIAS DE LA ROSA, abogada titulada, inscrita y en ejercicio, identificada profesional y civilmente con la tarjeta profesional 77425 del C.S.J. Y CC. 32.626.692, en uso obrando del poder conferido y en mi condición de apoderada del Representante Legal del CONJUNTO SOLERA P.H., por medio del presente escrito, me permito CONTESTAR la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

#### **OPORTUNIDAD**

Conforme a lo preceptuado en el artículo 368 del C.G.P., el cual prevé: "Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días" y su notificación conforme a lo establecido en los artículos 291 y 292 ibidem, artículo del Decreto 806 de 2020.

Para los fines pertinente, mi prohijado fue notificado de la presente demanda el día dos (2) de agosto de 2022, por vía electrónica a su correo; según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo Octavo (8) del decreto 806 de 2020, el cual establece "la notificación personal, se entenderá realizada una vez transcurrido dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezaran a correr a partir del día siguientes al de la notificación".

Así las cosas, el termino para la contestación de la demanda corren a partir del nueve (9) de agosto de 2022, lo cual a la fecha presente fecha, estoy dentro del término establecido para contestar. Para el presente caso, el término para contestar la demanda vence el seis (06) de septiembre de 2022

#### **PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO FRENTE A CADA UNO DE LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** Es parcialmente cierto

**REPLICO:** Es cierto que el día 11 de febrero de 2022 fue convocada públicamente la asamblea ordinaria de manera virtual para la vigencia 2022 para el conjunto Residencial "Solera.



JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Lo que No es cierto es la asamblea fuera convocada fuera de lo establecido por la ley, ya que según el art. 39 de la ley 675 de 2001, reza: “*Reuniones*. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario”.

La asamblea por la cual se está solicitando su impugnación se llevo a cabo 16 días calendario incluyendo el día 11 de febrero, en la cual fue publicada el aviso de convocatoria para el día 26 de febrero, de una sola lectura sin llegar al análisis de la convocatoria y la práctica de la asamblea, se puede vislumbrar que pasaron más de 15 días calendario, según lo establecido por la norma descrita anteriormente, es decir la parte demandante, al parecer no realizo la consabida lectura de la convocatoria de la asamblea.

La convocatoria si cumplió con el termino establecido en el art. 39 de la ley 675 de 2001, teniendo en cuenta que los 15 días de antelación transcurrieron así:

FEBRERO 11 DE 2022: 11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 = 16 DIAS

Además, para la segunda convocatoria se llevó a cabo según lo establecido en el art. 41 de la misma ley 675 de 2001, que reza: **ARTÍCULO 41. Reuniones de segunda convocatoria.** Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo

Nos vamos a la redacción del acta de asamblea y transcribo: “Toma el uso de la palabra la señora revisora fiscal para indicar que, de acuerdo con el resultado de la última votación reportada, no se encuentra quorum presente de los propietarios para dar continuidad a la reunión, por tal razón se hace una verificación de quórum y los resultados obtenidos son:

Se suspende la asamblea para dar continuidad a los temas pendientes por tratar el próximo 02 de marzo a las 8.00 p.m. siendo las 10:04 p.m.

CONTINUACION ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS No 01-2022

CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA NIT 901.333.745-6

Siendo las 8:00 p.m. del día 02 de marzo de 2022, se da continuidad a la asamblea general ordinaria de copropietarios del Conjunto Residencial Solera, de acuerdo con el orden del día aprobado.



*JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

El quorum para esta sesión es del 50.56% siendo las 8.35 p.m. según la certificación realizada por la revisora fiscal”

Así las cosas, tanto la convocatoria como el inicio, la dirección de la asamblea y la continuación de la misma estuvieron reglamentada y siguieron las pautas establecidas por la ley 675 de 2001

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto, la convocatoria estuvo regida por la ley y las normas, por lo tanto, al parecer la demanda está sujeta a la mala fe de la parte demandante, ya que está aceptando que la asamblea si se rigió por las normas y leyes existentes para estos actos, sin embargo, utiliza el aparato judicial en detrimento a las demás personas que si necesitan de este servicio, solo por su actitud agresiva y prepotente, ya que no había necesidad de interponer demanda alguna

**AL HECHO TERCERO:** Disconforme con el correlativo.

Replico, tal como se explicó anteriormente en todas las actuaciones desde la convocatoria, los participantes se rigieron por la ley y las normas establecidas para la propiedad horizontal, es una aptitud contradictora del aquí demandante, cuando en un hecho dice que la asamblea se llevo a cabo en contra de las normas y en otra acepta que si se siguió el procedimiento regido para estas actuaciones. El acta de la asamblea recoge las expresiones de los propietarios a través de comentarios u observaciones, que se desprenden de los temas tratados en la misma

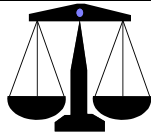
Así las cosas, replico todos los participantes estuvieron validados ya que se verifico que fueran propietarios o representados y pudieron tomar sus propias decisiones, transcribo parte del acta de asamblea de fecha 26 de febrero de 2022 así: “Toma el uso de la palabra la Sra. Yurany (revisora fiscal) de la copropiedad Siendo las 2:20 p.m. para indicar que se encuentra un quorum del 55.26% representado en 342 inmuebles con el que se puede iniciar la Asamblea General Ordinaria”

**AL HECHO CUARTO:** No es cierto

Replico: Al realizar una lectura somera del acta de asamblea, se puede ver que el Quórum y mayorías decisoria, se llevó a cabo y sujeta al art. 45 de la ley 675 de 2001, recordando que el conjunto está compuesto por 624 aptos y cada uno lo representa un propietario, y la participación y presencia virtual de los propietarios fue de 427 propietarios y representantes de cada unidad, es decir, sobrepaso el quorum que tanto esta solicitando la parte demandante, nuevamente transcribo el texto del acta de asamblea: “Toma el uso de la palabra la Sra. Yurany (revisora fiscal) de la copropiedad Siendo las 2:20 p.m. para indicar que se encuentra un quorum del 55.26% representado en 342 inmuebles con el que se puede iniciar la Asamblea General Ordinaria”. Es decir, la elección del presidente de la asamblea y votaciones siguientes estuvieron regidas por las normas y leyes existentes para la copropiedad, se puede vislumbrar otra vez la mala fe de la parte demandante

**AL HECHO QUINTO:** No es cierto

Replico: Tal como se explico anteriormente, desde la convocatoria hasta la actuación de la asamblea, los participantes se sujetaron a la norma y la ley 675 de 2001. Ahora, es de precisar que el extremo demandante incurre en un tosco error cuando indica que no se estableció el quorum decisorio ni deliberatorio, sin haber realizado una somera lectura del acta de asamblea y se hubiera



JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

dado cuenta que no solo había quorum, sino que sobrepasaba el número de participante, además estaba certificado por la revisora fiscal

AL HECHO SEXTO: Cierto

Se modifico, con la autorización de los participantes en la asamblea, recordando que debió realizar la somera lectura del acta de asamblea y también recordándole que la asamblea es el órgano más importante dentro de una copropiedad

AL HECHO SEPTIMO: NO ES CIERTO

Replico: Seguimos recordando al demandante que debió realizar una somera lectura al acta, ya que cada propietario fue escuchado y se les respondió a cada pregunta e inquietud que tuvieran por tanto todo fue compartido

AL HECHO OCTAVO: No es cierto

El presidente tenía toda la facultad y autoridad para cumplir con sus funciones, es el actuar del demandante de mala fe, que está perjudicando no solo a su poderdante sino a todos los propietarios con sus malos comentarios y poca argumentación en esta petición rayando al filo del fraude procesal

AL HECHO NOVENO: No es cierto

Replico: Recordamos “Reza el **ARTÍCULO 41 de la ley 675 de 2001**. *Reuniones de segunda convocatoria*. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a los ocho pasados meridianos (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Así las cosas, queda claro que no se podía sesionar por lo tanto es una nueva convocatoria y se debe sesionar con los que participen, y ese es el tratamiento que la ley le da a las segundas reuniones de asambleas

AL HECHO DECIMO: No es cierto

Replico: La revisora fiscal estuvo presente y certifico la calidad de los participantes y transcribo: “El quorum para esta sesión es del 50.56% siendo las 8.35 p.m. según la certificación realizada por la revisora fiscal”

AL HECHO UNDECIMO: No es cierto

Replico: Esto se debió a que el mismo señor AYURE, el que está representando a la demandante señora ZULIMA RAMIREZ, entrego el acta de asamblea que el mismo está demandando, fuera de los termino, es decir la entrego el día 12 de junio de 2022, tal como quedo contemplado en la asamblea extraordinaria llevada a cabo ese día, tal como se transcribe a continuación:





JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

“Una vez cerrada la votación se da lectura a los resultados, quedando aprobada la postulación del Sr Plinio Javier Alfonso como Revisor Fiscal con el 34.041% de coeficiente”

“Toma la palabra el Sr Armando Ayure quien hace entrega del acta de la asamblea anterior al nuevo revisor fiscal, mencionando que muchos de los puntos no cumplen con la norma 675 de 2001, desde la elección del presidente se incumple con la norma, por esto da oficio de manera presencial, para que en el término que el disponga se pronuncie de manera oficial ante la asamblea. Solicita al revisor fiscal que realice su respectiva verificación”

Una vez finalizada la votación siendo la 1:13 pm del 12 de junio de 2022 se da por cerrada la asamblea.

En este hecho, parece que el mismo apoderado de la parte demandante, dio pie a la no entrega del acta de asamblea para después tomar como excusa el hecho y demandar a la copropiedad, actuando no solo de mala fe, sino defraudando a su poderdante y a la copropiedad, con su actuar, tocando el filo del fraude procesal.

Recordando que La Buena Fe Procesal, el Abuso del Derecho y el Fraude Procesal que estos tres institutos se encuentran íntimamente relacionados. Es más, la buena fe es el principio del cual parten o se originan el abuso del derecho y el fraude procesal. De esta manera, el abuso del derecho y el fraude procesal suponen conductas lesivas a la buena fe.

El fraude se presenta cuando: “el proceso es usado como instrumento para conseguir un objetivo ilícito, en clara afectación de un tercero, es decir, se pretende -en muchos casos- delinquir con apariencia de legalidad y transparencia” De esta manera, este tipo de fraude "suele tener un carácter bilateral, e intenta utilizar el proceso como mecanismo para perjudicar a terceros mediante la creación de una sentencia firme con eficacia de cosa juzgada

AL HECHO DUODÉCIMO: No es cierto

Replico: otra vez la parte demandante, no solo no realizo la consabida lectura del acta, sino que tampoco dio lectura a la ley que tomada como soporte para demandar ley que reza en su art. **46 de la ley 675 de 2001**. *Decisiones que exigen mayoría calificada*. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).



*JULIA ARIAS DE LA ROSA*  
*ABOGADA TITULADA*  
*ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA*  
*LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO*  
*CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10. Liquidación y disolución.

Así las cosas, la parte demandante continúa acercándose al filo del fraude procesal y al abuso del derecho, mintiendo no solo a su poderdante sino al despacho, para conseguir sus malsanos propósitos

**AL HECHO DECIMOTERCERO:** No me consta, es una apreciación subjetiva por parte de la parte demandante

**AL HECHO DECIMO CUARTO:** No me consta, es una apreciación subjetiva por parte de la parte demandante. A pesar de que el acta de asamblea que él tenía en su poder y no la quería entregar, con su actuar mentiroso, no solo perjudico a su poderdante, sino que mintió al despacho

#### **PRONUNCIAMIENTO EXPRESO FRENTE A LAS PRETENSIONES:**

**FRENTE A LAS PRETENSIONES EL CONJUNTO SOLERA P.H.,** se opone a todas y cada una de las pretensiones consignadas en el escrito de demanda, por no encontrar respaldo en la realidad de los hechos y porque carecen de fundamento legal y factico para ser concedidas

#### **EXCEPCIONES**

En oposición a las pretensiones formuladas por el apoderado de la demandante, respetuosamente me permito proponer las siguientes excepciones sin perjuicio de aquellas que el Señor Juez encuentre probadas dentro del proceso, así:

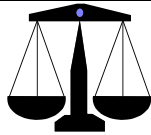
**INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA PARA IMPUGNACION:** En vista de que no existe incumplimiento de los parámetros establecido por la ley 675 de 2001, es claro que no hay cabida a que se declaren nulas o ilegales las decisiones que se adoptaron en la asamblea general de copropietarios del conjunto SOLERA P.H, o al surgimiento de las obligaciones contraídas dentro de ella

**SANEAMIENTO DE LOS VICIOS:** Se debe en tener en cuenta que las situaciones planteadas por el aquí apoderado de la parte demandante, al momento de celebrarse la asamblea general de copropietarios del conjunto SOLERA P.H, fueron sometidas a consideración de todos los participantes los cuales la aprobaron con sus respectivos votos

#### **BUENA FE:**

La buena fe, es un principio constitucional que rige todo tipo de actuación, sin importar la calidad de las partes intervinientes en el negocio jurídico o el tipo de negocio que se celebre.

En virtud de lo anterior, este principio debe ser presumido en todos y cada uno de los asuntos y cuando se alegue lo contrario en una actuación, es decir la mala fe, deberá ser desvirtuada la primera y probada la segunda.



JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Este principio se encuentra consagrado en el ordenamiento superior, el artículo 83 de la Constitución Política, evidencia que *las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquéllos adelanten ante éstas*, y por lo tanto además de ser una presunción es un postulado constitucional vinculante para todas las personas.

En sentencia C-544 de 1994, la Corte Constitucional definió este principio en los siguientes términos:

*“La buena fe ha sido, desde tiempos inmemoriales, uno de los principios fundamentales del derecho, ya se mire por su aspecto activo, como el deber de proceder con lealtad en nuestras relaciones jurídicas, o por el aspecto pasivo, como el derecho a esperar que los demás procedan en la misma forma. En general, los hombres proceden de buena fe: es lo que usualmente ocurre. Además, el proceder de mala fe, cuando media una relación jurídica, en principio constituye una conducta contraria al orden jurídico y sancionada por éste. En consecuencia, es una regla general que la buena fe se presume: de una parte, es la manera usual de comportarse; y de la otra, a la luz del derecho, las faltas deben comprobarse. Y es una falta el quebrantar la buena fe.”*

Así, la buena fe ha pasado de ser un principio general del derecho a ser un postulado constitucional que rige absolutamente todas las actuaciones tanto de la administración como de los particulares, como lo ha expuesto la Corte Constitucional. Sentencia C-1194 de 2008:

*“La jurisprudencia constitucional ha definido el principio de buena fe como aquel que exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una “persona correcta (vir bonus)”. Así la buena fe presupone la existencia de relaciones recíprocas con trascendencia jurídica, y se refiere a la “confianza, seguridad y credibilidad que otorga. La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen a palabra dada”.*

Se reitera dentro de la convocatoria y la actuación de la asamblea se actuó de buena fe, y sin quebrantar ninguna norma o ley que reglamenta la propiedad horizontal, por lo que no es procedente las pretensiones del aquí demandante

Bajo este actuar con base en el principio de buena fe, se realizaron todas las actuaciones dentro de la asamblea y en su convocatoria





JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

## **EXCEPCIÓN PROCESAL. INADECUACIÓN DE PROCEDIMIENTO.**

En la subsanación de la demanda, el demandando quiso darle un trámite para que el juzgado le admitiera la demanda, recordando que esta clase de proceso se tramita por el art. 382 del C.G.P., que reza. “Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”. Por lo que la acción que se ejercita por la demandante, no debe prosperar por no ser el procedimiento adecuado

Por lo que no nos encontramos con el procedimiento adecuado, toda vez que este proceso de impugnación de actos de asambleas, se tramita según el art. 382 del C.G.P. Por este motivo, la demanda debe ser desestimada con expresa condena en costas a la demandante

## **GENÉRICA:**

Además de las excepciones propuestas en el presente escrito, propongo la denominada excepción genérica, en virtud de la cual deberán declararse probadas las excepciones que, no habiendo sido expresamente enunciadas, resulten probadas en el decurso procesal y se funden en las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyan el marco jurídico con fundamento en el cual habrá de decidirse el presente litigio

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

### **Constitución Política.**

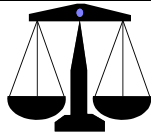
• **“ARTICULO 2.** *Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo.*

*Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares.”*

**Argumento:** Corresponde al poder judicial dirimir los conflictos que, para el caso específico, la de reunirse y manifestarse pública y pacíficamente. Sólo la ley podrá establecer de manera expresa los casos en los cuales se podrá limitar el ejercicio de este derecho, el derecho de libre asociación para el desarrollo de las distintas actividades que las personas realizan en sociedad, todos estos derechos superiores consagrados no solo en nuestra carta política sino también por los tratados internacionales suscritos por nuestro país y que hacen parte de nuestro ordenamiento en virtud del bloque de constitucionalidad

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

*Nadie podrá ser juzgado sino conforme a leyes preexistentes al acto que se le imputa, ante juez o tribunal competente y con observancia de la plenitud de las formas propias de cada juicio.*



JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

*En materia penal, la ley permisiva o favorable, aun cuando sea posterior, se aplicará de preferencia a la restrictiva o desfavorable.”*

**Argumento:** El conjunto no quebrantó los derechos que tiene el copropietario ante o durante la actuación de la asamblea, ejerció su derecho al voto y a participar dentro de la asamblea

El artículo 39 de la ley 675 de 2001, establece el procedimiento a seguir respecto a las reuniones de asambleas así:

**ARTÍCULO 39. Reuniones.** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el reglamento de propiedad horizontal y, en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

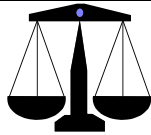
Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta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

**Argumento:** Con las acciones de mi defendida se respetaron todos los derechos del demandante, en especial, los derechos deliberatorio y decisorio, sus derechos ciertos e indiscutibles, sus garantías de protección y sobre todo la posibilidad de participar en la asamblea como copropietario

**Artículo 46 de la ley 675 de 2001. Decisiones que exigen mayoría calificada.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

**Argumento:** Este procedimiento fue cumplido por las personas que en ese momento presidían la asamblea y mi poderdante lo sigue cumpliendo, no siendo procedente la reclamación adelantada por el aquí demandante



*JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

Además, las posibles fallas o errores en el procedimiento fueron sometidos a consideración de la asamblea general de copropietario máxima órgano dentro de la copropiedad, quien de manera unánime se aprobó continuar con el desarrollo de la reunión

Artículo 382 del C.G.P., que reza. “Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios. La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción”.

**Argumento:** La demanda de la referencia no se le adecuo al procedimiento establecido en el C.G.P., sino que el demandante quiso otra vez engañar al despacho, cambiando el procedimiento a seguir para su admisión

En conclusión, lo anterior conlleva de manera indefectible a demostrar que las decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios del conjunto residencial SOLERA, celebrada el día 26 de febrero de 2022, se encuentran ajustadas a las prescripciones legales y al reglamento de propiedad horizontal, no siendo procedente las pretensiones de la parte demandante

En ese orden de ideas, vemos que la mayoría de irregularidades advertidas por el extremo activo, se dirigen contra la convocatoria realizada por la administración del conjunto residencial SOLERA PH., para la Asamblea General ordinaria, olvidando la demandante que la pretensión perseguida en sede del litigio de origen, era la declaratoria de nulidad, pues los supuestos fácticos aducidos, tales como: a) la convocatoria a la asamblea no cumplió con los requisitos normativos y estatutarios, pero la solicitud no fue debidamente sustentada, ni precedida de pruebas que la fundamentaran, b), que el acta de asamblea vulneró el debido proceso, pues allí se manifestaban irregularidades cometidas por miembros del consejo de Administración, pero tampoco se allegaron pruebas de tal dicho, vulnerando el principio de presunción de inocencia, c) que no existieron reuniones, deliberaciones, ni votaciones por parte de los propietarios, pero no presenta pruebas que sobre las presuntas irregularidades de los consejeros, que soportaran la posterior convocatoria, d) que la convocatoria no estaba debidamente publicada, e) que dentro de la Convocatoria, fechada febrero 11 de 2022 para celebrarse el día 26 de Febrero de 2022 a las 2:00 p.m., en el orden del día no se estableció de manera clara y expresa la elección para revisor fiscal, lo mismo que a los consejeros, f)) que pese a que la queja de convocatoria fue negada por el administrador y realizaron la asamblea, sin tener competencia para ello, en nada se acompasan con las causales previstas en el artículo 190 del código de comercio, tocantes con las decisiones que se adopten sin el número de votos previstos en los estatutos o en las leyes, o excediendo los límites del contrato social, se itera, las aducidas, hacen referencia a presuntas irregularidades en los pasos previos a la realización de la asamblea, concretamente a su convocatoria, no guardan cercanía ni relación, con las dos causales que contiene el artículo 190 del Código de Comercio para poder invocar la nulidad, única pretensión del extremo activo



*JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

Aunado a lo expuesto, obra el acta de la Asamblea General ordinaria cuestionada, en donde se observa igualmente que se realizó el llamado a lista y verificación del quorum, dejándose constancia de la presencia de todos delegados, tal como se certificó en los documentos que aporto a esta contestación, indicándose, que, con tales delegados, quedaba establecido el quorum para la asamblea, cumpliéndose así lo dispuesto en los estatutos.

Y es que además se advierte en el acta mencionada, que cada uno de los puntos desarrollados en la asamblea fue sometido a votación, dejándose plena constancia de los votos obtenidos en cada decisión

**SUPLICO AL SEÑOR JUEZ:** Que teniendo por presentado este escrito con anexos de los soportes, se sirva admitirlo, tener por formulada OPOSICION a la demanda interpuesta de contrario, de impugnación de asamblea de la señora ZULIME RAMIREZ, promovida por esta, y previos a los trámites legales, incluso el recibimiento a prueba, que desde ahora se solicita, se sirva dictar, en su día, sentencia desestimatoria de la demanda, absolviendo de ella a mi representado, con expresa imposición de costas a la parte actora.

### **MEDIOS DE PRUEBAS**

Además de las que obren en el expediente aportadas por la parte demandante, me permito aportar como pruebas documentales, dadas a conocer por esta sociedad, las siguientes.

#### **Documentales:**

1. Acta de asamblea de fecha 12 de junio de 2022
2. Certificación de representación del conjunto SOLERA
3. Poder debidamente autenticado
4. Denuncia
5. graficas
6. resultados
7. Misivas de los consejeros

#### **Pruebas testimoniales**

Ruego se sirva fijar fecha y hora para interrogar a las personas que más adelante nombraré y que podrá realizarse con exhibición y reconocimiento de documentos y lo formularé oralmente al momento de la diligencia para que se pronuncien sobre todos los hechos de esta contestación y de la demanda

1. Se solicita los testimonios de los señores  
MARÍA EMILIA MELO 4-1128  
IVÁN RESTREPO APTO 809  
CRISTIAN SEPÚLVEDA APTO 1308  
JONATHAN JARAMILLO APTO 438  
FREDDY GARZÓN APTO 123  
JEISSON COY APTO 708  
CAMILO CORTES APTO 938



*JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

Todos estos declarantes se pueden notificar por intermedio del administrador señor LUIS RODRIGUEZ, al

E-MAIL: [soleramadridph@gmail.com](mailto:soleramadridph@gmail.com)

Contacto: 8280328 - 3125269559

**Testimonio que se solicitan**, con el objeto de conocer y corrobore los hechos de esta contestación de demanda.

#### **Declaración De Parte.**

Ruego se sirva fijar fecha y hora para interrogar a mi defendido, representada legalmente por el señor **LUIS RODRIGUEZ**, en declaración de parte la cual podrá realizarse con exhibición y reconocimiento de documentos y lo formularé oralmente al momento de la diligencia

El objeto de las pruebas que pretendo decrete el despacho, con el objeto de conocer y corrobore los hechos de esta contestación de demanda.

#### **Interrogatorio de Parte.**

Ruego se sirva fijar fecha y hora para interrogar al demandante, la señora **ZULIMA RAMIREZ**. Dicho interrogatorio de parte podrá realizarse con exhibición y reconocimiento de documentos y el mismo lo formularé oralmente al momento de la diligencia

#### **ANEXOS:**

Lo relacionado en el acápite de pruebas.

#### **NOTIFICACIONES**

Mi representada recibirá notificaciones en la CARRERA 23 No1-140SUR -MADRID-CUND

E-MAIL: [soleramadridph@gmail.com](mailto:soleramadridph@gmail.com)

Contacto: 8280328 - 3125269559

APODERADA: JULIA ELENA ARIAS DE LA ROSA,

DIRECCION: Calle 131C No 90.20 OF 501, de esta ciudad de Bogotá

E-MAIL: [juliaariasdelarosa@yahoo.es](mailto:juliaariasdelarosa@yahoo.es)

Celular: 3046636858

**OTROSI PRIMERO DIGO:** De conformidad con lo dispuesto en el art. 371 del C.G.P., **formulo DEMANDA RECONVENCIONAL** frente a la demandante señora ZULIME RAMIREZ y frente al señor ARMANDO AYURE en el proceso de impugnación de actos de asambleas, en los siguientes términos

#### **DOCTOR**

**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE Funza, Cundinamarca**

**E-MAIL: [j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co)**

**E. S. D.**

**REFERENCIA: DEMANDA PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA Art 382 CGP**





*JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

**DEMANDANTE:** ZULIMA AYDEE RAMÍREZ ZUÑIGA  
**DEMANDADO:** CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA PH  
**RADICADO:** NO. 2022-00214-00  
**ASUNTO:** RECONVENCION

JULIA ARIAS DE LA ROSA, abogada titulada, inscrita y en ejercicio, identificada profesional y civilmente con la tarjeta profesional 77425 del C.S.J. Y CC. 32.626.692, en uso del poder conferido y en mi condición de apoderada del Representante Legal del CONJUNTO SOLERA P.H., por medio del presente escrito, me permito RECONVENIR. en contra de la señora ZULIMA RAMIREZ y también del señor ARMANDO AYURE, en los siguientes términos:

### **I. HECHOS DE LA RECONVENCIÓN**

PRIMERO. Se dan por reproducidos los hechos contenidos en esta contestación de la demanda y los que pudieren beneficiar a mi representado en esta pretensión, en relación con la demanda formulada de contrario.

SEGUNDO: En la asamblea del mes de febrero de 2022, el señor CAMILO ANDRES CORTES RIVERA, actual consejero del conjunto residencial SOLERA, se postulo al consejo del conjunto, quedando y superando en votos a la señora ZULIME RAMIREZ, a partir de ese momento comenzó la persecución no solo de la demandante señora ZULIME RAMIREZ sino del señor ARMANDO AYURE, persona que la representa en esta demanda, contra los miembros del consejo y contra el nuevo administrador

TERCERO: Que a raíz de esta postulación y elección del señor CAMILO ANDRES CORTES RIVERA, los demás miembros del consejo y del nombramiento del nuevo administrador, tanto la señora ZULIME JIMENEZ como su representante señor ARMANDO AYURE, han ideado un plan de amenazas y persecuciones en contra de todo el consejo de administración y administrador, llegando al punto de que existe ya una denuncia en contra del señor AYURE, todas estas acusaciones están motivadas por el rencor y resentimiento por haber perdido la votación para el consejo de administración, la señora ZULIME RAMIREZ

CUARTO: Que tanto la convocatoria como el inicio, la dirección de la asamblea y la continuación de la misma estuvieron reglamentada y siguieron las pautas establecidas por la ley 675 de 2001, lo que se vislumbra la mala fe de la aquí demandada, ya que a sabiendas de que la asamblea y la convocatoria se realizo de acuerdo a las normas y principios legales, interpuso una demanda en contra del aquí CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA P.H., perjudicando con ello no solo a sus mismos intereses sino al de todos los copropietarios

QUINTO: La parte reconvenida y el señor ARMANDO AYURE, cuando ambos eran miembros del consejo y la administración la ejercía una empresa llamada GEI, se generaron varias situaciones en la cual la empresa con el aval de los dos miembros del consejo del momentos señores ZULIME RAMIREZ Y ARMANDO AYURE, por lo que los copropietarios se reunieron y solicitaron explicación al actuar de las dos personas y a la empresa GEI, lo que no supieron dar explicaciones de su actuar, y quedo el conjunto sin consejo, y la empresa tomando decisiones sin



*JULIA ARIAS DE LA ROSA*  
*ABOGADA TITULADA*  
*ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA*  
*LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO*  
*CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL*

control y con el aval de solo dos personas la señora ZULIME y el señor AYURE, en detrimento de los intereses del conjunto residencial SOLERA P.H.

SEXTO: A raíz del actuar nocivo de los aquí demandados, los copropietarios no quisieron votar nuevamente por la señora ZULIME RAMIREZ y tampoco le creyeron los cuestionamientos del señor AYURE, dando pie al resentimientos y rencor de estos, en consecuencia, estas personas se unieron para tomar represaría en contra de los copropietarios e interpusieron demanda en contra del conjunto residencial SOLERA P.H

## **II. PRETENSIONES**

Con fundamento en los hechos narrados en precedente, muy comedidamente solicito al señor juez, que previo cumplimiento de los trámites del presente proceso, se profiera Sentencia en la que se hagan las siguientes declaraciones y similares condenas:

### **DECLARACIONES**

**PRIMERA:** En vista de que no existe incumplimiento de los parámetros establecido por la ley 675 de 2001, solicito que se declare improcedente las causales esgrimidas por la parte demandada y en contrario permanezca tanto las decisiones como la convocatoria tal como se tomaron en asamblea ordinaria de fecha 26 de febrero de 2022, en el conjunto residencial SOLERA P.H.

**SEGUNDA:** Declarar que las decisiones que se tomaron en el momento de celebrarse la asamblea general de copropietarios del conjunto SOLERA P.H, se sujetaron a la norma y la ley 675 de 2001

### **CONDENATORIAS**

a). Como consecuencia de lo anterior, se condene al pago de los daños y perjuicios que se le ocasionaron a los propietarios del conjunto residencial SOLERA P.H, con respecto del daño emergente por valor de \$8.000.000 lucro cesante por valor de \$4.000.000

Valor total de daños y perjuicios= \$12.000.000

b). Se condene al pago de los perjuicios morales a razón de \$4.000.000

Valor de los perjuicios morales= \$4.000.000

## **DEDUCE ACCIÓN RECONVENCIONA**

Ratificando los documentos que pudieren favorecerme dentro de la demanda principal que demuestran que más bien son los propietarios son los que han sufrido constantemente malos tratos y verdadera sevicia por parte de los aquí demandantes, me permito acompañar otros documentos por lo que demuestra que los miembros del consejo de administración y el administrador hasta hace poco ha estado en permanente conflicto con la reconvenida a quien no obstante las constantes agresiones, siempre se respetó la dignidad como personas y nunca se pusieron a su nivel de violencia

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO Y RAZONES DE DERECHO Y JURISPRUDENCIA**

Son fundamentos y razones de derecho, para la reclamación y pretensión de los pagos por daños y perjuicios por parte de la demandada señora ZULIMA RAMIREZ y el señor ARMANDO AYURE, los siguientes:



JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA TITULADA  
ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA  
LITIGIOS: EN CIVIL, LABORAL, FAMILIA Y ADMINISTRATIVO  
CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 371. Reconvención. Durante el término del traslado de la demanda, el demandado podrá proponer la de reconvención contra el demandante si de formularse en proceso separado procedería la acumulación, siempre que sea de competencia del mismo juez y no esté sometida a trámite especial.

Las partes están capacitadas para entablar la presente relación jurídico-procesal, conforme al art. 53 del C.G.P., Artículo 53. Capacidad para ser parte. Podrán ser parte en un proceso: 1. Las personas naturales y jurídicas.

La representación del actor y la postulación a la presente *demanda* es la procedente conforme al artículo 371 y siguientes de C.G.P.,

Artículo 20. Competencia de los jueces civiles del circuito en primera instancia, numeral 8. De la impugnación de actos de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas sometidas al derecho privado, sin perjuicio de la competencia atribuida a las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales.

La legitimación corresponde a mi poderdante activamente como demandante, y los *demandados* están legitimados pasivamente como deudora de la misma.

En su virtud, SUPlico AL JUZGADO: Que teniendo por presentada esta *demanda* RECONVENCIONAL DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA, se sirva admitirla y tenerme por personado y parte en la representación que ostento y se de traslado a la demandada para que dentro del plazo legal pueda contestarla si así le conviniera, y previos los trámites legales se dicte sentencia condenando a la demandada

Que desde este momento procesal y para el supuesto de haber incurrido en algún error u omisión en la redacción de la demanda o presentación de los documentos preceptivos, se solicita del Juzgado se otorgue a esta parte un plazo para proceder a su subsanación

Del señor Juez. Atentamente

DOCTORA  
JULIA ARIAS DE LA ROSA  
ABOGADA  
C.C. 32.626.692  
T.P. 77425 DEL C.S.J



**JULIA ARIAS DE LA ROSA**

ABOGADA TITULADA

ESPECIALISTA EN DERECHO PENAL Y CRIMINOLOGIA

LITIGIOS EN: CIVIL, ADMINISTRATIVO, LABORAL, FAMILIA Y AGRARIO

CONSULTORA EN PROPIEDAD HORIZONTAL

**DOCTOR**

**CHRIS ROGER EDUARDO BAQUERO OSORIO**

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE Funza, Cundinamarca**

**E-MAIL: j01ctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**E. S. D.**

**REFERENCIA: DEMANDA PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTOS DE ASAMBLEA Art 382 CGP**  
**DEMANDANTE: ZULIMA AYDEE RAMÍREZ ZUÑIGA**  
**DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA PH**  
**RADICADO: NO. 2022-00214-00**  
**ASUNTO: PODER DEBIDAMENTE AUTENTICADO**

**LUIS CARLOS RODRIGUEZ PULIDO**, Identificado con cedula de ciudadanía No 80.427.027 de Madrid, mayor de edad, plenamente capaz, con domicilio y residencia en el municipio de Madrid, en calidad de administrador y representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA PH, según registro número 007-2019, expedido por la alcaldía de Madrid-Cundinamarca, por medio del presente escrito manifiesto a usted que le confiero poder especial, amplio y suficiente en cuanto a derecho se requiera a la doctora JULIA ARIAS DE LA ROSA, abogada titulada, inscrita y en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No 77425 del C. S. J. y cedulada bajo el No 32.626.692 de B/quilla, con correo electrónico: [juliaariasdelarosa@yahoo.es](mailto:juliaariasdelarosa@yahoo.es), para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en contra del CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA PH a quien represento ante su despacho

Entiendo que mi apoderada debe atender la resolución No 2601 de 1991, que expresa de que la agencias y gestión de derecho contratada, lo es de medio y no de resultado, queriendo con ello significar que en momento alguno se garantiza un resultado de la gestión encomendada, sino la puesta a su servicio de la mayor diligencia, cuidado, la oportuna atención y dedicación, todo dentro de los parámetros regulares del ejercicio de la profesión.

Que los elementos, los medios de convicción y los soportes jurídicos, como documentos y otros, para demostrar los derechos exigidos serán aportados por mí, a mi cargo y bajo mi entera responsabilidad

Igualmente, manifiesto que eximo de toda responsabilidad a mi apoderada por información errada o falsa que le suministre de mi parte.

En ejercicio del presente mandato, mi apoderada queda investida de las facultades generales de ley y de las especiales para conciliar, transigir, sustituir, reasumir, renunciar, recibir, desistir, y en general, podrá hacer todo lo que en derecho le sea permitido en procura legítima de mis intereses, sin que se pueda alegar insuficiencia de poder para actuar.

Sírvase Señor Juez, reconocer personería suficiente a mi apoderada, para que obre en los términos y para los efectos de lo previsto en el presente memorial.

Del señor Juez. Atentamente

**LUIS CARLOS RODRIGUEZ PULIDO**  
C.C. 80.427.027

ACEPTO

**DOCTORA**  
**JULIA ARIAS DE LA ROSA**  
**ABOGADA**

MOVIL: 3046636858-FIJO: (601) 5376377-E-MAIL: [juliaariasdelarosa@yahoo.es](mailto:juliaariasdelarosa@yahoo.es)

Firma Autenticada  
NOTARIA ÚNICA DE MADRID



**PRESENTACIÓN PERSONAL**

Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

El anterior escrito dirigido a su destinatario fue presentado personalmente ante el suscrito Notario Único de Madrid, por:

**RODRIGUEZ PULIDO LUIS CARLOS**

quien se identificó con la: **C.C. 80427027**

Y además certifico que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma es suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a [www.notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este documento.

2022-08-08 14:49:20



El Compareciente

Cod. dm9bl

6232-516j0ad7

**RODOLFO GUERRERO PRECIADO**  
NOTARIO ÚNICO DEL CÍRCULO DEL MADRID



*[Handwritten signature]*





TRANSCRIPCIÓN DEL ACTA  
ASAMBLEA GENERAL CONJUNTO RESIDENCIAL SOLERA 2022

Se da inicio con el desarrollo de la asamblea y para ello toma la palabra el Sr Administrador Luis Carlos Rodríguez quien da lectura a la convocatoria de la asamblea y el orden del día.

ORDEN DEL DÍA

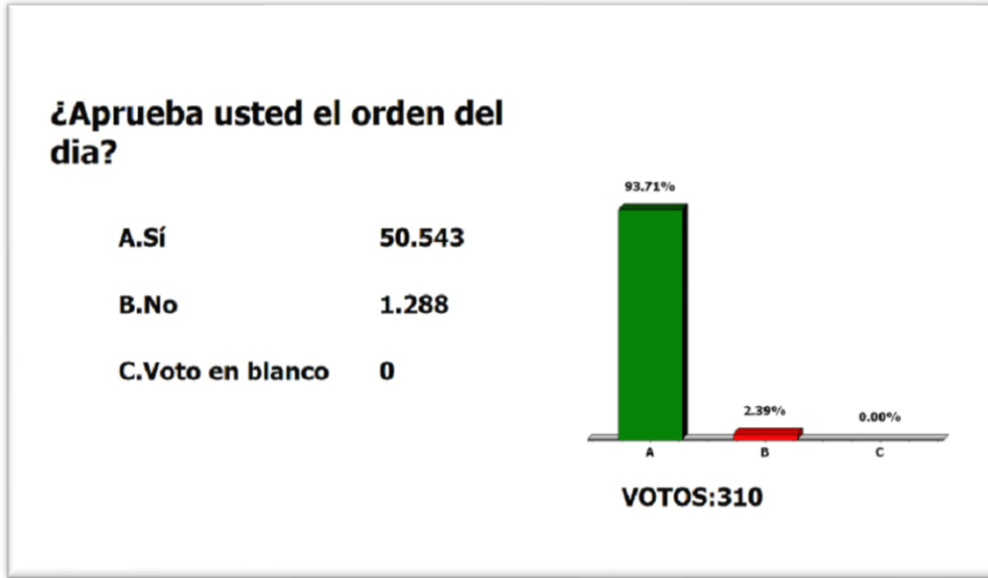
1. Verificación del quorum
2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea, Comisión Verificadora del Acta
3. Aprobación del reglamento de la asamblea
4. Elección Revisor Fiscal
5. Diagnostico plan de trabajo administración
6. Aprobación de estados financieros 2021
7. Información cobro cuota corporación
8. Informe avance interventoría
9. Propositiones y varios
10. Cierre

Luego de dar lectura al orden del día se da inicio con el primer punto.

1. Verificación del quorum

Para este punto se da lectura al quorum actual teniendo el 51.66% de coeficiente de la copropiedad que corresponde a 320 apartamentos registrados.

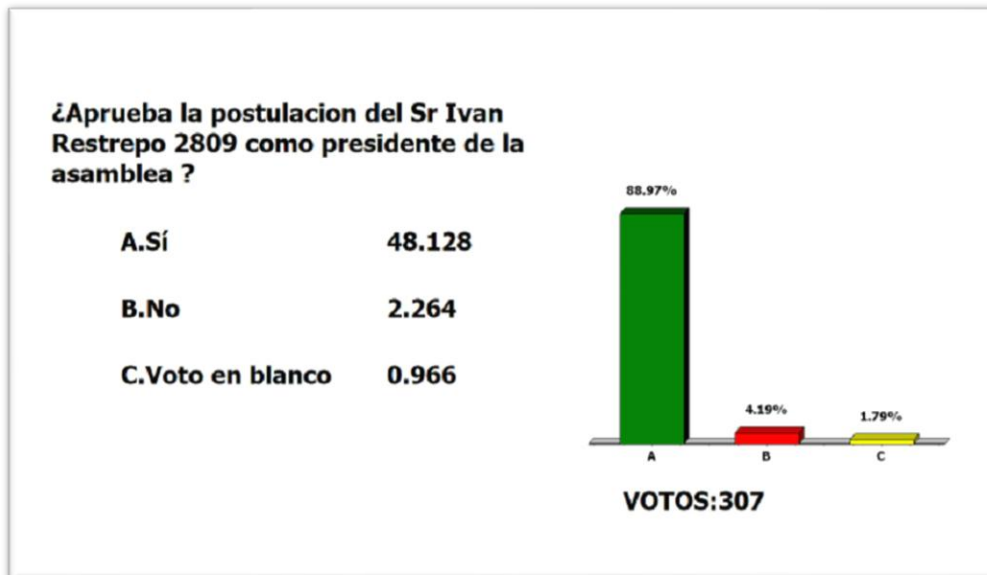
Luego de dar lectura al quorum actual, se procede con la votación para la aprobación del orden del día.



Una vez finalizada la votación se da lectura a los resultados, quedando aprobado el orden del día con un 50.543% de coeficiente.

2. Elección del presidente y secretario de la Asamblea, Comisión Verificadora del Acta

Para este punto se pone a consideración la postulación del Sr Iván Restrepo de la torre 2 apartamento 809 y se procede con la votación quedando los siguientes resultados.



Una vez finalizada la votación se da lectura a los resultados, quedando aprobada la postulación del Sr Iván Restrepo como presidente de la asamblea con un 48.128% de coeficiente.

Toma la palabra el Sr Iván quien da lectura con el reglamento de la asamblea. Luego de esto el Sr Luis Carlos Rodríguez se postula como secretario de la asamblea y se procede con el orden del día.



Elección de la comisión verificadora del acta: para este punto se pone a consideración las postulaciones para conformar esta comisión, quedando de la siguiente manera:

- a. Daniel Becerra 4-1031
- b. Carlos Cortes 2-1211
- c. Carlos Peña 6-244

4. Elección de Revisor Fiscal

Para este punto se presentan los postulados a este cargo y se somete a votación cada uno de ellos, quedando los siguientes resultados:

<b>¿Aprueba usted la postulación para Revisor Fsicla ?</b>		
<b>1,Plinio Javier Alfonso</b>	<b>60.57%</b>	<b>34.041</b>
<b>2,Luis Salamanca</b>	<b>19.86%</b>	<b>11.159</b>
<b>3,Yener Osorio</b>	<b>13.82%</b>	<b>7.768</b>
<b>VOTOS:316</b>		

Una vez cerrada la votación se da lectura a los resultados, quedando aprobada la postulación del Sr Plinio Javier Alfonso como Revisor Fiscal con el 34.041% de coeficiente.

Toma la palabra el Sr Armando Ayure quien hace entrega del acta de la asamblea anterior al nuevo revisor fiscal, mencionando que muchos de los puntos no cumplen con la norma 675 de 2001, desde la elección del presidente se incumple con la norma, por esto da oficio de manera presencial, para que en el término que el disponga se pronuncie de manera oficial ante la asamblea. Solicita al revisor fiscal que realice su respectiva verificación.

El Sr Revisor Fiscal da por recibida el acta y menciona que si encuentra algún hallazgo se le estará entregando a los respectivos asambleístas.

La Sra. Jessica García 4-1231 y el Sr Fredy Garzón 3-123 toman la palabra y mencionan que ellos dos junto con una persona más, conformaron la comisión verificadora del acta anterior, estuvimos tres días en la administración de los cuales solos nos dieron medio día para escuchar el audio de la asamblea pasada, no nos facilitó audios ni ningún archivo, el acta no refleja las cosas que nosotros evidenciamos, porcentajes mal evidenciados, intervenciones que no están completas, pasamos esas correcciones y no fueron tenidas en cuenta por la antigua administración, posteriormente administración o alguien del consejo solicito a Revisoría Fiscal que diera un veredicto sobre las



votaciones obtenidas en la asamblea anterior y el veredicto dio que la mayoría de cosas fueron aprobadas, lo cual está en correo de consejo de administración y administración, pero como comité verificador de acta nuestras opiniones no fueron tenidas en cuenta. El Sr Fredy menciona que estuvieron varias veces solicitando la información para poder verificar el acta, pero no fue así, hubo mucha demora para hacer la entrega, pedimos los audios para tomarnos el tiempo de revisar, pero esto no fue así, debíamos contar con el tiempo de la administración.

Se solicita al actual revisor fiscal mencionar una fecha en la que se entregue su opinión frente al documento presentado, para lo cual menciona y solicita si algún propietario o la administración tienen los audios de la asamblea, le sean entregados para el poder hacer la verificación y validación del documento conforme lo dictaminado por la ley y de tres semanas a un mes, estaré entregando mi opinión frente a esta acta.

Una vez finalizadas las intervenciones, se da continuidad con el orden del día.

#### 5. Diagnostico plan de trabajo administración

Para este punto toma la palabra el Sr Luis Carlos Rodríguez actual administrador, quien presenta su informe.

La administración se posesiona el 01 de mayo de 2022, se pasa derecho de petición al grupo GEI con el fin de de entregar a la administración todos los requerimientos que nosotros enviamos con el derecho de petición.

Se solicitó formalmente el reglamento de propiedad horizontal, el manual de convivencia copia del Rut, certificado de las cuentas bancarias con saldos a la fecha y hora, pólizas vigentes con el corredor de seguros, libro de actas de las asambleas debidamente firmadas y la representación legal. Hay otros documentos pendientes de entregar, derechos de petición, lo cuales no fueron entregados, pregunte cuales demandas tenía el conjunto a lo que me respondieron que el conjunto no tenía ninguna.

De la parte de la gestión administrativa y financiera se le solicito formalmente el año del presupuesto 2022, los informes de gestión, los informes de contador y revisor fiscal, la ejecución de los estados financieros de enero a diciembre de 2021, políticas contables, actas de entrega de caja menor, libros oficiales, cheques, sellos, claves de correo electrónico y correos de SISCO, paz y salvos de todos los proveedores y también de los impuestos, esto con respecto a la parte financiera.

En la parte operativa, se les pidió a ellos todo el programa de mantenimiento y avance con respecto del recibo de zonas comunes, las actas y pólizas por incumplimiento, los contratos de los proveedores, cuentas por pagar a los proveedores, bitácora de equipos de bombeo, asesores y plantas, medios tecnológicos, planos de áreas comunes, inventarios, eso fue lo que empezamos a pedir.

En la parte jurídica, los derechos de petición por dar respuesta, a lo que me dijeron que ya habían dado respuesta de los que habían llegado y no se tenían derechos de petición pendientes ni mucho menos demandas, acuerdos de pago, procesos pre jurídicos y jurídicos y demandas a la fecha que tenga el conjunto residencial.



Nosotros fuimos claros en solicitarle a la empresa GEI, que nos entregara toda esta información, la necesitábamos porque evidentemente vimos que había mucha demora en la entrega.

Se revisan los contratos vigentes evidenciando debilidades legales, afectando gravemente a la persona jurídica, uno de los contratos que nosotros pudimos evidenciar fue el de la empresa de vigilancia, un contrato que lo firmaron por dos años, sin tener un presupuesto autorizado y no solo el contrato si no la calidad del servicio que ellos como proveedores nos están brindando a nosotros. Cuando revisamos el contrato había causal para dar terminación al contrato, pero dentro de esas cláusulas existía una norma donde decía que, si nosotros dábamos por terminado ese contrato, nos tocaba pagar unos perjuicios e indemnizarlos a ellos, por lo cual yo le dije al consejo que esperaríamos hasta el mes de octubre porque de lo contrario quedaríamos en manos de un juez. Esa fue la sugerencia que yo les di con respecto a este contrato.

Se mantienen reuniones con la corredora de seguros con el fin de solucionar la falta de gestión por parte del grupo GEI, un ejemplo de esto está en la torre 1 primer piso donde se tiene una puerta cortafuegos, esa puerta cuando empecé hacer el inventario de las torres, me di cuenta que esa puerta la constructora la entrego nueva, pero estaba en muy mal estado, le pregunte a La Srta. Sandra administradora encargada en su momento que cual había sido la gestión con respecto a este tema, lo cual menciono que había pasado un derecho de petición a la constructora, pero que la constructora en respuesta a ello menciono que las garantías ya se habían perdido, pregunte cual había sido la gestión con el corredor de seguros y en respuesta a ello no habían hecho absolutamente nada. No solamente el hecho de la puerta sino también las bombas de presión, el tema de que se estaba yendo el agua.

Cuando yo llegue había dos bombas trabajando, por lo cual se iba constantemente el agua, estábamos recibiendo y ya estaba molestando la tercera bomba, por lo cual le pregunte a la anterior administración cual es la gestión que ustedes han hecho con la corredora de seguros y cuál es el especialista de mantenimiento en nuestras bombas de presión. Ignacio Gómez a entregado todas las bitácoras el cual es un proveedor que ustedes tienen desde el momento en que se creó el conjunto; nosotros le solicitamos esas bitácoras para trabajar con el corredor de seguros con el fin de mitigar el impacto financiero del gasto que representa mandar arreglar esas bombas. En este momento se tiene tres bombas funcionando y en lo que nosotros llevamos como equipo de trabajo no se ha ido el agua una sola vez, hay problema dado que las bombas sumergibles no se les ha hecho mantenimiento preventivo, lo que si se ha hecho fue a las canales, las bajantes las cajas de aguas negras, todos los desagües, porque sabíamos que estaba lloviendo, hace falta trabajar con las bombas sumergibles, entiendo que Sandra entrego de muy buena manera pero ella no era la representante legal, la cual era Giovanna.

Se gestiona acuerdo de pago por daño del brazo de la puerta vehicular, cuotas mensuales de 224.000 del apto 339 de la torre 5.

Estamos trabajando con el control de acceso, nosotros teníamos información de que el brazo que hace torque con la puerta vehicular había sufrido un accidente, por lo cual le hice seguimiento y resulta que la administración me informa que el brazo lo sacaron del conjunto, se lo llevo la empresa CICON, por lo cual me comunique con ellos y efectivamente ellos me dicen que efectivamente el





brazo esta en laboratorio, le solicite me dijeran cual era el número de parte y de serie que sacaron a lo cual mencionaron que la administración le dio permiso.

La propietaria que causo el daño de la puerta efectivamente se acercó a la administración con el acuerdo de pago, me informo que no le estaba llegando la cuota mensual, por lo que me comuniqué con la contadora del grupo GEI y ellos me informaron que eso no se lo habían pasado a la contadora por lo que a ella nunca le descontaron las cuotas mensuales, pero si alcanzo a pagar una cuota de 224.000, luego de que se presentó en la administración, quedamos comprometidos en empezar hacer los descuentos mensuales, por esto nos pareció correcto mencionarles a ustedes que es lo que está pasando realmente con el control de acceso, porque es evidente los gastos tan altos, que ha tenido la empresa CICON con el conjunto.

Se cita al comité de convivencia y se realizan reuniones con el fin de validar el plan de trabajo. Se amplía el plazo de los dos títulos valores CDT'S a nombre de la copropiedad.

Se implementan políticas contables ya que no existían en el conjunto. El conjunto tiene ya 3 años y en este tiempo el conjunto estaba trabajando sin estas políticas, pero también estaba trabajando libre por que no tenía revisoría fiscal y aparte de eso el contador era de resorte de la empresa administradora. Cuando se presentó el Sr Armando Ayure a la administración el me solicito dejar ver la cuenta fiscal, le comenté la situación y evidenciamos que sin políticas contables, sin una revisoría fiscal, con todo lo que se había presentado eso también lo habían obligado el consejo de administración pues a renunciar y fue peor dado que cuanto renunciaron, la empresa administradora acepto la renuncia y la representante legal se fue para el banco, deshabilito los tokens que autorizan los pagos y quedaron únicamente ellos como autorizadores; al no tener ellos alguien que los fiscalizara es donde se evidencia el gasto financiero más el deterioro que tenemos nosotros en este momento. La responsabilidad civil la tiene el representante legal, es decir la empresa administradora, los consejeros son personas que apoyan a la administración, dan sugerencias, pero la responsabilidad civil la tiene el administrador. También tienen responsabilidad civil por el código de comercio, por alguna situación que omita, pero en este caso no se evidencia eso.

En la actualidad se encuentra en proceso la implementación del reglamento interno del consejo, pendiente por aprobar, se celebró el día de la madre por parte del honorable consejo de administración y el administrador. Se encuentra actualizada ya la plataforma de tu conjunto con el fin de mantener a toda la comunidad informada. Cuando yo recibí la administración dejaron el computador en blanco, toda la información, inclusive la base de datos fue bastante complicada porque nos tocó empezar a trabajar con esa nueva base de datos que tenía SISCO, entonces ya tenemos las claves y toda la información se puede ir subiendo a la plataforma TU CONJUNTO.

Cuando recibimos la administración, ellos nos mencionan que los ascensores estaban certificados, pero revisando las minutas evidencia que esto no era así, por lo que solicite la certificación a OITEC quienes mencionaron que efectivamente los ascensores nos estaban certificados hace 15 meses, en ese momento empezamos hacer ese trámite legal para solicitarle a OITEC, que viniera hacer la auditoria para poner a punto nuestros ascensores, llamamos a RIIGA y junto con OITEC generamos un plan de trabajo para que nos certificaran. Los ascensores quedaron certificados la semana pasada.



Se realiza el aseo de los ascensores, se recargan los extintores que ya habían cumplido tiempo, los cuales se encontraban vencidos. Se lavaron las canales y las bajantes de todo el conjunto, se están instalando las luces de las zonas comunes de las torres y algunos sensores de movimiento, en casi todas las torres se ha ido cambiando al menos una, se realiza el mantenimiento de la tapa de ingreso de visitantes, se está haciendo el lavado de parqueaderos, pendiente pintura por mal clima, se está generando el arreglo de las bombas de agua número 2 y número 3. Cuando recibí la administración estaban trabajando solo 3 bombas, los computadores secuenciales no estaban funcionando algunos de ellos se quemaron, que a la fecha no se han podido comprar, pero cuando ya tengamos las cuatro bombas hay que comprarlos los cuales vende el proveedor directo Ignacio Gómez. Cuando ya se tengamos las bombas a punto, estamos calculando que esos equipos estén funcionando a más tardar en un mes, hemos podido evidenciar que el tanque de almacenamiento de agua, cuando lo lavaron no está la certificación del hospital, lo que quiere decir que al agua que nosotros estamos consumiendo potablemente no está garantizada, dado que no está el certificado de calidad del agua, se lo solicite a la empresa GY, pero a la fecha no está ese certificado, pero los tanques tampoco están impermeabilizados, lo que quiere decir que cada día se están generando más bacterias, por lo cual hay que trabajar en este tema.

Se pinta y se arregla el letrero del LOBBY.

El equipo de red contra incendios se encuentra apagado, se está gestionando la recargar del tanque HIDROFLOW por parte de la constructora capital, ya que se evidencia la falta de gestión por parte de la empresa administradora anterior, por el momento está apagado. Esta novedad se está reportando hace 6 meses. La red contra incendios no funciona en este momento, yo le dije a la administradora que sucedía con este tema a lo cual menciono que la constructora estaba a cargo de esto, por lo que me comunique y ellos me informaron que ya lo habían entregado, pero esto lo estaba manejando la empresa Ignacio Gómez, me contacte con ellos y me dicen que, por falta de gestión administrativa, ellos no habían colocado la red contra incendios a punto. Estamos trabajando en ellos ya que toca darles presión a los tanques HIDROFLOW, pero ya vamos a esperar que entreguen las zonas comunes.

Está pendiente el mantenimiento de las bombas sumergibles.

El 14 de junio a las 9:00 am se realizará una visita técnica con la empresa interventora y la constructora con el fin de fijar unas fechas tentativas de las zonas comunes.

Como administrador le solicite formalmente a la constructora los siguientes documentos: licencia de urbanismo y construcción con sus respectivas modificaciones y/o prorrogas si fuera el caso, planos con sello de curaduría del proyecto urbanístico, planos arquitectónicos y cuadros de áreas con sello de curaduría, planos de la propiedad horizontal con cuadro de coeficientes con sello de la curaduría, planos estructurales con sello de la curaduría, memoria de cálculo estructural con sello de curaduría, estudio de suelos con sello de curaduría, planos eléctricos y diagramas unifilares aprobados con sistema de puesta a tierra y planta eléctrica de la subestación.

Cuando yo recibí la administración evidenció que el conjunto no tiene una planta eléctrica, un conjunto que tiene club house, un conjunto que tiene 624 apartamentos y técnicamente tiene que tener planta eléctrica. Cuando me referí a Capital, ellos son muy prolíferos con la ley, pero hay que entender que ellos contrataron una empresa administradora que se llama \_\_\_\_\_ a los cuales les



empezaron hacer entregas parciales y en ese orden de ideas fueron entregando y hay muchas garantías que en este preciso momento ya no aplican, ese es un tema que hay que hacerle seguimiento cuando me reúna con ellos, porque el tema de la planta eléctrica si es vital. Hemos pensado inclusive en conseguir una planta portátil para el Club House, pero aún estamos mirando si podemos hacer la reclamación con Capital para el tema de la planta eléctrica.

Se solicitaron los planos hidráulicos con detalle, del tanque de reserva y memoria de cálculos de flujo debidamente firmados por el diseñador responsable, los planos de urbanismo de acometidas acueducto y alcantarillado, planos de redes de gas con sello, manual de uso y operación de garantías e historial de mantenimiento, especificaciones técnicas de ascensores y planes del equipo, RIIGA entrego los ascensores y cuando los entrego le dieron un mes de garantías a la administración de su momento, es decir de ahí en adelante le correspondía a la administración estar a cargo de la certificación de los ascensores, especificaciones y detalles del equipo de bombeo, especificaciones del equipo eyector, manual de zonas comunes, listado de proveedores y garantías, matriz de mantenimiento, el listado de equipos valorizados, listado de especificaciones técnicas de los materiales usados en las zonas comunes, memoria en informe de interventoría, informe de control de asentamientos, listado de prorrogas de dotación, certificaciones de impermeabilización de cubiertas, fachas, tanque de almacenamiento, foso negativo del ascensor, todo lo relacionado a cubiertas dado que en este momento se están haciendo la mayoría de reclamaciones con este tema por parte de propietarios. La administración consiguió un arquitecto y un ingeniero como como valor agregado por el administrador, sin costo para copropiedad con el fin de que nos dieran un concepto neutral de como están exactamente las cubiertas, las cubiertas tienen unas ondulaciones donde se empoza el agua, donde la constructora debe venir a solucionar este tema.

La bitácora de construcción, los planos red; nosotros le dimos a ellos unos tiempos estimados, para poder nosotros tener un soporte técnico y jurídico sin necesitamos hacer algún tipo de reclamación, pero para esto necesitamos tener estos soportes.

Se está cambiando la luz led del parqueadero de las zonas comunes, se está gestionando la taquillera de la talanquera de visitantes, cuando tomamos la administración evidenciamos que lo que estaba reportando el grupo GY a las cuentas de consignación, no correspondían con la verdad, se evidencia que hay una fuga o una falta de control de la administración con todo lo que tiene que ver con el parqueadero de visitantes, por esto suspendimos el recibo de vehículos de apartamentos de otros conjuntos, el parqueadero es para ustedes y no para los residentes de otros conjuntos, en ese orden de ideas, la póliza no nos cubre en caso de que llegara a suceder algún daño o casos de seguridad. Por esto se está gestionando que nosotros podamos implementar una taquillera moderna que no sea tan costosa y nos dé una realidad de lo que esta entrando en el día, nosotros hemos estado haciendo las consignaciones de los dineros de parqueaderos y evidentemente se evidencia que ha disminuido el ingreso, por lo que no estamos permitiendo que vengan vehículos de otros conjuntos, debemos mantenerlo de esa manera, pero para que tengamos transparencia, podamos trabajar de la mano con revisoría fiscal, para dar un informe de cuál es el activo que tienen ustedes en este momento con respecto al parqueadero de visitantes.

Se implementará un coworking en el salón social montable y desmontable, para que las personas que estén en teletrabajo puedan hacer uso de este espacio.



Se gestiona con movistar la fibra óptica, entrara un nuevo operador y como valor agregado les estamos solicitando a ellos que nos ayuden a gestionar, el internet de todo el club house, en ese salones vamos a solicitar con los proveedores como hacemos para tener unos video proyectores para que esos salones no sean solo para hacer fiestas, si no también convenios con el SENA, para que personas de la tercera edad puedan venir a recibir una instrucción con especialistas del SENA, también hemos hecho acercamientos con algunos instructores del SENA, para que vengan a dictar francés e inglés para los niños, que les vengan a enseñar matemáticas, física y para esto necesitamos los video proyectores y una buena línea de WIFI.

Ya tenemos la certificación con OITEC en el transporte vertical.

Se trabaja para encontrar un punto de equilibrio en un tiempo no mayor a 4 meses apoyándonos con el tema de la cartera, he hecho los cálculos financieros y me comprometo con ustedes a que el conjunto encuentra un punto de equilibrio en 4 meses, dicho esto estamos hablando que el impacto financiero con los gastos que estamos teniendo no van hacer tan fuertes. A nosotros nos entregaron una cartera de 80 millones, por esto vamos a determinar los costos variables.

Se establece un estimativo del punto de equilibrio con el fin de determinar si el valor de los ingresos se aproxima o concluye en que el monto es suficiente para entender los requerimientos de la copropiedad, el conjunto si se puede sostener, pero para esto nosotros tenemos que ser puntuales con el pago de la administración y vamos hacer muy fuertes con el tema de la cartera. Los acuerdos de pago si se hacen, lo que sucede es que hay personas que están debiendo enero y por normatividad financiera, los intereses que están generando, el no pago de la administración, esos intereses hacen parte del patrimonio activo de la persona jurídica, dicho esto, no son conciliables por parte del administrador, debe de pagar todo para entregarle su paz y salvo, a no ser que la asamblea que es el órgano mayor, determine que se pueden conciliar, pero si es así, dejo la salvedad que el punto de equilibrio no se encuentra. Ahora, las personas que deben, no se les podrá asignar parqueadero, uso de la piscina entre otros. Fuimos enfáticos en tanto tomamos la administración, en llamar una asamblea para elegir un revisor fiscal y tener transparencia con el manejo de todos los dineros de la propiedad.

Se realiza brigada de cartera hasta la 9:00 pm, donde sí se lograron hacer acuerdos de pago, se recuperó cartera, pero faltó gente. Si no se presentan a estas brigadas, luego el caso lo tomará un abogado y el será el encargado de llevar ese tema.

Ustedes tienen unos CDT'S, los cuales fueron prorrogados por un mes y fui yo quien tomo la decisión por una razón; nosotros necesitamos que ustedes tengan ese activo muy bien guardado, ustedes tienen unos gastos a futuro que tienen que ver con el tema de los medios tecnológicos, donde ustedes van a tener la obligación de adquirir unas cámaras en las zonas comunes, por que desafortunadamente se están presentando robos en los apartamentos y por esto necesitamos poner una cámara cerca a los ascensores para tener un control, pero para esto se necesitan recursos, por esto hay dos sugerencias, la primera es que los CDT'S se alarguen hasta marzo del próximo año o segundo, que los pasemos de forma inmediata al fondo de imprevistos, de tal forma que sean solamente ustedes los que puedan disponer de esos dineros. En el fondo de imprevistos ustedes tienen 17 millones, pero entonces la propuesta que les quiero hacer, es coger todos esos dineros y mandarlos al fondo de imprevistos, pero adicionalmente los dineros que están entrando de



parqueadero de visitantes sean consignados a esa misma cuenta. Ustedes en la asamblea anterior dictaminaron que no se subía la cuota de administración pero que se podían tocar los CDT'S.

En nuestra gestión, anteriormente los fines de semana tocaba dejar la basura afuera del SHUT que no cabía, cambiamos la persona y ya no hemos vuelto a tener problemas de basura tirada afuera.

El lavado que se hizo a las fosas de los ascensores, se lavaron las cajas de aguas limpias, negras, las bajantes y las canales.

Tenemos debilidades en las cámaras de vigilancia y se tiene pendiente actualizar la licencia del conjunto.

El tema del control de ingreso vehicular, para dentro de un mes ya se tiene organizado todo el tema del acceso.

En la parte jurídica, se tiene un carro rojo en el parqueadero de visitantes; tuve la oportunidad de hablar con el propietario, pero a fecha de hoy debe \$744.000, entonces esos dineros deben ser cobrados, esos dineros no los vamos a conciliar.

Esta es la gestión que se ha venido realizando junto con el consejo de administración y el equipo de administración para presentarles este informe.

Todo esto fue lo que ustedes aprobaron en la asamblea, no se está cobrando nada que este de forma adicional al presupuesto, el cual se aprobó en la asamblea, lo que no se aprobó fueron los estados financieros de 2021.

Una vez finalizada la intervención del informe de administración se da continuidad al orden del día.

#### 6. Aprobación de estados financieros 2021

Para este punto toma la palabra, la actual contadora quien menciona que actualmente lleva un mes en el cargo y no fue la persona que los preparo, ni los entrego a la revisoría fiscal, simplemente los va a presentar tal cual como las personas que a corte de 31 de diciembre los dejaron, no quise realizar ninguna presentación para que no hallan mal interpretaciones de que hubo alguna modificación.

Hice una revisión a modo general, de lo que sucedió el año pasado, no vi nada que me llamara la atención, los gastos normales de toda copropiedad, pagos de mantenimientos, pagos de los honorarios, pagos de aseo, vigilancia y demás. Lo único que si me llamo la atención fue que, en el año 2021 por el recaudo de parqueaderos, hubo un ingreso de \$11.743.000, cuando yo pregunte por qué tan poco dinero, si en 4 meses se ha ingresado el mismo recurso, en 12 meses se recaudaron 11.700.00 aproximadamente y en 4 meses de Enero a Abril ingresaron aproximadamente 11.200.000, pregunte que controles habían, tiqueteras talonarios pero definitivamente evidenciamos que no había un control efectivo y tampoco vimos en los informes de la revisoría fiscal, las recomendaciones que se debían hacer en su momento que se establecieran los controles para establecer si toda la plata que se recibió de parqueaderos era o no. La idea es que esta nueva administración establezca unos procedimientos se compren o talonarios o una taquillera como lo está proponiendo el Sr Administrador, para tener un control por que definitivamente el ingreso por



esos parqueaderos son aproximadamente 3 millones en promedio mensual. Es lo único que vi que me llamara realmente la atención.

En el estado de resultados, ingresos por actividades ordinarias que son la cuota de administración, la cuota de parqueaderos comunales tanto de carros como de motos, los descuentos por pronto pago lo cual nos da un total de ingresos operacionales de \$759.089.070 para el año 2021, unos ingresos por concepto de recuperaciones y de diversos, recuperaciones que corresponden a la constructora capital, lo que se le cobra a la constructora por aquellos apartamentos que no han sido entregados a los nuevos propietarios, lo cual equivale a \$60.631.500, por escombros 5.947.000, por alquiler del salón \$500.000 serían los ingresos por recuperaciones y unos diversos de \$68.017.000 que corresponden a parqueadero de visitantes \$11.731.000, descuento de Toronto quien el año pasado dio como reinversión \$50.700.000, con el cual tengo entendido se adquirieron las puertas de acceso a las torres, alquiler de carreta \$1.479.000 y por venta de los tag \$4.105.000 lo cual no da un total de ingresos de \$894.222.627 y con los gastos, se tiene los honorarios de administración, revisor fiscal y contador que estaba, por seguros la póliza esta con AXA Colpatria la cual esta del 1 de enero a 31 de diciembre de 2022, la cual tuvo un costo de \$39.085.650, esa es la póliza de zonas comunes que toca por ley tenerla. Los servicios están compuestos por el servicio de vigilancia que es uno de los más costosos del conjunto, el servicio de aseo, los servicios públicos, los gastos legales por valor de \$79.000, mantenimientos y reparaciones de ascensores por un valor de \$5.500.000, la energía eléctrica que es otro de los más grandes por un valor de 58 millones, administración del año pasado se pagaron 77 millones y mantenimiento de zonas comunes, el mantenimiento de zonas verdes que son los fertilizantes que se compran y lo demás que se requiere para el mantenimiento de los jardines.

Tenemos unas depreciaciones de \$1.799.000 que básicamente corresponden al equipo de cómputo, muebles y enseres de la administración que están totalmente depreciados y unos diversos que corresponden básicamente a la compra de las puertas que costaron 62 millones de pesos y tenemos unas provisiones que me llamaron la atención, que en el documento que se les envió a ustedes que dejo la anterior administración, en las revelaciones hay una provisión que ellos le hicieron de 35 millones para futuros mantenimientos de acuerdo a la utilidad del ejercicio.

Finalmente tenemos unos ingresos por \$894.000.000 y unos gastos por \$819.000.000 lo cual nos da un excedente del ejercicio de \$74.000.000 y de ahí es donde ellos proponían que de ese dinero provisionemos \$35.000.000 para futuros mantenimientos, la pregunta es donde están esos 74 millones por que todo lo que propusieron no se gastó. Acá pasamos al estado de situación financiera que en el activo está compuesto por el CDT de 60 millones de pesos con el banco AV Villas y el beneficiario es el conjunto, un efectivo y equivalente al efectivo que son 14.909.000 que corresponden al fondo de imprevistos y en la cuenta corriente quedo con un saldo de \$57.718.817 a diciembre 31.

Propiedad planta y equipo, no tenemos por qué los muebles que se adquirieron se depreciaron en un 100%.

En pasivo corriente tenemos unas obligaciones, unos ingresos diferidos y otros pasivos, en cuentas comerciales y cuentas por pagar, se debían 24.000.000 al grupo CY que son los que hacen mantenimientos a la talanquera, los biométricos y demás por valor de \$11.209.000, por compra de elementos de aseo se debían \$1.215.000 y al señor Harold Andrés por el mantenimiento de la puerta





de acceso a bicicletas \$1.709.000 y a la empresa de aseo de le debían \$7.572.000, eran los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 hoy en día esas obligaciones ya se cancelaron.

Tenemos unos ingresos diferidos que son las cuotas de aquellas personas que pagan anticipadamente la administración por \$5.097.000 y otros pasivos por \$18.789.000 los cuales corresponden a la auditoria que se había contratado para el recibimiento de zonas comunes que queso establecido y de eso se debía a 31 de Dic casi 3 millones de pesos.

En el excedente las cuentas por cobrar están en 64 millones de pesos y se subió casi el doble porque a diciembre de 2020, estábamos en 36 millones las cuentas por cobrar y al cierre del 2021 cerraron en 64 millones, lo que quiere decir que la cartera se duplico, el llamado a la administración es hacer una gestión de cobro ya que el conjunto para tener 3 años tiene una cartera demasiado alta en este momento, los excedentes están representados en la cartera 64 millones de pesos que no se han recuperado, la copropiedad tiene plata para pagar sus obligaciones, dado que se tiene un CDT que es un ahorro, pero eso hace parte del fondo de imprevistos para que se tenga en cuenta.

Básicamente estos son los estados financieros. Los estados financieros fueron enviados en la primera asamblea, la semana pasada se volvieron a reenviar y como lo mencione, es que no vi nada que me llamara la atención, lo único es lo de los parqueaderos.

El apto 4-226 Liliana Prada interviene y menciona que antes de votar si no está de acuerdo con los estados financieros, cual es el paso a seguir, dado que en la asamblea pasada votamos que no pero no quedo claro cuál es la otra solución.

La Sra. Contadora en respuesta a la pregunta menciona que por la ley 675 es obligatorio, aprobar los estados financieros, por esto doy fe de que en los estados financieros no encontré nada, excepto lo del tema de parqueaderos que no se estaban llevando de una manera adecuada, si no los aprueban por lo que se encuentran inconformes se debe contratar una auditoria, la cual tiene un costo adicional para la comunidad, adicionalmente, tendríamos que hacer nuevamente otra asamblea que tiene otro costo que les va afectar el presupuesto de la administración.

El apto 4-226 Liliana Prada menciona que lo que no está de acuerdo es, en que se gastaron la plata, me robaron la plata, se la gastaron en algo que no es y como compruebo que si ellos si pagaron ese dinero en eso, que si valía eso. Debe haber una manera de que ellos respondan por que se gastaron ese dinero así.

La Sra. Contadora en respuesta a la pregunta menciona que los gastos que se encontraron, están dentro del presupuesto como es la vigilancia, todos los gastos que están incluidos a 31 de diciembre, están dentro del presupuesto, todos los mantenimientos están dentro del presupuesto por que ustedes aprobaron para el 2021 un presupuesto, ellos no se excedieron en un gasto adicional que no se halla hecho. Si usted quiere evidenciar las facturas, los soportes para ver en que se gastaron, con gusto podríamos revisar si usted está inconforme en que se gastaron la plata y le aclaro hasta donde tengo conocimiento que paso.

Una vez finalizadas las intervenciones, se somete a votación la aprobación de los estados financieros y se solicita al Sr Revisor Fiscal dictaminar los resultados.



Se dan unos minutos más para recibir los votos de los propietarios que están participando de la reunión y se solicita a los propietarios que se han ido retornar a la reunión para poder realizar la votación por la aprobación de los estados financieros.

Se determina luego de esta primera votación cerrar los resultados y lanzar nuevamente la misma pregunta dado los resultados obtenidos en el coeficiente total de votación por la ausencia de algunos propietarios.

Queda nuevamente abierta la votación por la aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2021.

Se solicita la logística para saber si se pueden ubicar a los apartamentos que dejaron los controles y que solo hicieron una votación, dado el bajo porcentaje de coeficiente obtenido en la votación, se tendrá en cuenta los apartamentos que entregaron los controles y no han participado de la votación.

El Sr. Presidente de la asamblea menciona que las personas que no entreguen los con controles cuando se vayan a retirar, ya están identificados dado que se les entrego con numero propio, con apartamento y con torre, tendrán una multa y si se pierde algún control será la empresa logística quien les va a cobrar.

El Sr Revisor Fiscal, menciona que dado el tiempo que se ha dado para la votación, la administración tramite según lo que se tenga contemplado en el reglamento con las personas que abandonaron la reunión de manera anticipada, de cumplimiento a eso. Lo único que nos queda por hacer seria dedicar unos minutos a escuchar proposiciones y varios para aprobar en una próxima asamblea los estrados financieros, seria en la asamblea ordinaria del próximo año.

El Sr Luis Carlos toma la palabra y menciona que mientras se le da solución al tema de la votación, vamos hablar de las garantías y las responsabilidades del constructor frente a los propietarios, tema del que necesitamos que presten mucha atención porque si aquí se están hablando de demandas el conjunto también tiene derecho a una réplica ante un juzgado. Si hay un tipo de responsabilidad civil, para el tema de las garantías y las responsabilidades con el constructor, hay dos aspectos uno es el código de procedimiento civil en la ley 2060 donde habla de la amenaza a ruina inminente, cuando el constructor tiene vicios de constructor, vicio de materiales o un problema con el suelo, ahora que vamos a empezar a recibir las zonas comunes, tenemos que estar muy atentos, porque aquí, no solamente hay responsabilidad de la actual administración, sino también las responsabilidades anteriores y el estatuto del consumidor en la ley 1480 art 8. También habla de este tipo de responsabilidades y esas garantías que nosotros tenemos por lo menos por 10 años, pero en el estatuto del consumidor habla por acabados de 1 año; en que se puede exonerar la constructora, cuando hay un atentado terrorista, cuando hay un terremoto es muy difícil predecir, pero con respecto al tema de responsabilidades civiles acá si aplica, en el estatuto del consumidor, aquí lo que nos están pidiendo son todas la Bitácoras de mantenimiento, que debimos haber tenido y hoy no tenemos, quiero dejar claro que si hay responsabilidad civil, por lo que no hemos recibido toda la propiedad horizontal, al recibirla se le hizo llegar a la constructora unos requerimientos mínimos legales, para que la parte legal sea recibida en debida forma, nosotros necesitamos que todos los proveedores que nos dejó GY, nos entreguen todas las Bitácoras de mantenimiento, todo lo que tiene que ver con la matriz DOFA, con todo lo que tiene que ver con los LOOK BOOK (24.25), a nosotros no nos lo entregaron, porque esas matrices solamente los certifican un inspectores



especializados, esperamos que al día martes que tenemos reunión con AYL que son la empresa que ustedes contrataron para que recibiera las zonas comunes con las cuales tengo algunas objeciones y yo se las hice ver a ellos, pues con la constructora vimos que están en la mejor disposición de entregar, pero para esto necesitamos que todo el tema técnico jurídico sea debidamente bien aplicado, porque si no tenemos esto cuando queramos hacer una reclamación tenemos garantías, pero si no las sabemos hacer difícilmente un juez va a fallar a nuestro favor.

Se solicita a la asamblea, poder entregar nuevamente los controles a las personas que se ausentaron para poder lanzar la votación por la aprobación de los estados financieros, a lo cual se está de acuerdo y en tanto se continua con el punto 7.

#### 7. Información cobro cuota de la corporación

El Sr administrador menciona que hay una cuota de cobro a la corporación que cuando estaba DORAGO Y PARRA, estaba dentro del presupuesto el cobro del pago de la corporación pero cuando yo recibí el presupuesto el grupo GEI había retirado ese cobro, yo no puedo generar un cobro adicional que no esté dentro del presupuesto, le solicite al Sr Hugo Corzo como representante legal de la corporación que se acercara para que nos pusiera en contexto, como están esos cobros y desde cuando están, porque nunca me entregaron una factura electrónica, si me pasaron una cuenta de cobro pero la normativa dice que debe de ser una factura electrónica, dicho esto, yo no puedo cargarles a ustedes en este preciso momento un cobro adicional, estaría por fuera de la ley. El Sr no vino y lo hemos citado en dos ocasiones al conjunto a que nos explique, le hemos hecho llegar a las todas las invitaciones para que se acerque al consejo de administración y nos explique de la mejor manera como es que causaron este cobro, lo invitamos para que viniera a la asamblea el día de hoy y no se presentó; por su puesto no hay una persona más idónea que el en decirnos exactamente como va ser ese cobro, lo cierto es que si está generando un pasivo pero lo cierto es que hay un error que ellos en la cuenta de mayo, me pasaron una cuenta de cobro N° 31496785 por valor de \$2.532.327 cada una, evidentemente me comuniqué con ellos, les soliciten que me aclararan el tema, pero no fue aclarado, tampoco me hicieron llegar una factura electrónica para poder proceder con el tema y haber llegado hoy aquí a estas instancias a mirar que solución le podríamos dar, entonces señores propietarios este tema queda pendiente para seguir trabajando, lo único que les puedo decir es que siempre voy a estar a favor de los intereses de la personas jurídica como administrador y si ellos no me entregan una factura electrónica, ellos son auto-retenedores y tienen que hacerme llegar todos esos soportes financieros para poder proceder con ese pago y la justificación, dicho por parte de la administración quedo cerrado.

Hay un tema bien importante para los propietarios y es que tenemos dos apartamentos que la dirección nacional de estupefacientes ya puso en la mira, tenemos un alto grado de consumo de drogas acá en el conjunto, hay propietarios que por tratar de arrendar su apartamento, no hacen los filtros pertinentes y ante esto nosotros tenemos que proceder con la ley, ya hemos estado informando, se le ha dado código de policía pero cuando esto no da resultado ¿, inclusive han estado bien agresivos, ya toca proceder con la firma por parte de la representante legal, yo no me puedo oponer como representante legal a que la ley venga y haga su auditoria con respecto a este tema, pero quiero dejar en claro que son los únicos responsables de a quien le arriendan su apartamento son ustedes, si la dirección nacional de estupefacientes, genera una orden de allanamiento yo tengo

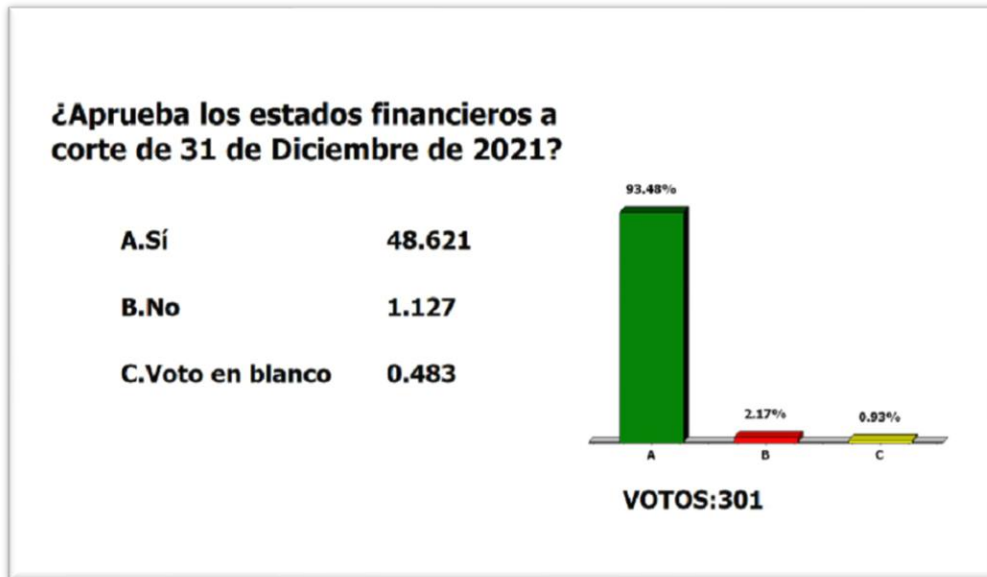


que dar ese permiso, entonces que quede claro, porque ,e han estado diciendo que es responsabilidad de la administración, lo cual no es así y lo quiero dejar muy claro.

Una vez finalizado el punto anterior, se procede nuevamente con la votación ¿aprueba los estados financieros a corte de 31 de diciembre de 2021 ?, toda vez que se han registrado los propietarios retirados y se habilita la plataforma.

Menciona el presidente de la asamblea, que se tomaran medidas con las personas que se ausentaron de la reunión.

Una vez finalizada la votación se da lectura a los resultados quedando de la siguiente manera:



Con esta votación se tiene un total del 50.231% de coeficiente y toma la palabra el Sr Revisor Fiscal dando lectura a los resultados quedando aprobados los estados financieros.

Una vez finalizada la votación siendo la 1:13 pm del 12 de junio de 2022 se da por cerrada la asamblea.

Luis Carlos Rodríguez Pulido  
Administrador Conjunto Residencial Solera

Iván Restrepo  
Presidente Asamblea  
Torre 2 Apartamento 809

<b>TORONTO</b> De Colombia Ltda. NIT. 830.080.092-0		<b>MINUTA DE NOVEDADES</b> <span style="color: red; font-size: 1.2em;">308788-A</span>		Código FM-OP-009 Versión 03 Fecha 01/04/2020
HORA	CONSIGNAS			
11:55	Se Hace devolucion Trastero ingresado de 109000 \$ a la hora B-2343 a Pharaon Quiñones.			
15:00	(Ala Hora y Fecha el Señor Luis C. adm. Municipista que lo amonesta - siendo las 15:00 hrs. Señal de evidencia) (lo dep evidencia)			
15:00	Ala hora y fecha el Señor Luis C. adm. Municipista que el Señor Quiñones lo amonesta de muerte de evidencia.			



Bogota, 11 de agosto de 2022

Señor

Juez civil circuito Funza

### **Hechos y circunstancias**

Desde agosto de 2021 me encuentro viviendo en el conjunto solera, la empresa de administración que fungía en ese momento era grupo GEI, para lo que con el pasar del tiempo evidencie, inconformidad de un gran número de copropietarios en temas como aseo, vigilancia, y seguridad.

Para el mes de octubre de 2021, se organizo un evento de Halloween donde de una manera informal hicieron uso del salón social sin haber sido entregado oficialmente a la comunidad y con las garantías necesarias, esta situación incomodo a gran parte de los propietarios (me incluyo), donde se evidencio un encubrimiento de acciones cuestionables por parte de GEI a la persona que en ese momento actuaba como presidente de consejo el señor armando ayure, para lo que varios copropietarios se reunieron en el salón social con Administradora Patricia Gómez, revisora fiscal y los integrantes del consejo con la intención de que fuera aclarado esta situación , ya que no supieron justificar de manera idónea sus actuaciones.

En el mes de enero de 2022 el señor armando ayure presenta su renuncia al consejo de administración, aludiendo a que se ve amenazado por propietarios y residentes (adjunto carta) , para lo que a partir de ese momento queda anulado el consejo con solo dos consejeros vigentes, quedando sin quorum para ejercer votaciones, con el agravante que grupo GEI no hace una asamblea extraordinaria para el nuevo nombramiento ni se reúnen para nombrar un consejero suplente, únicamente quedan con el control absoluto de decisiones y manejos de pagos a su antojo, sin un organismo de control que vele por lo intereses de la comunidad.

En la asamblea del mes de febrero, me postulo a ser presidente de asamblea superando por votaciones a la señora Zulima Ramirez, (propietaria promotora de la demanda actual), quedando mi votación valida, decisión que ratifico en correo adjunto DE quien actuó como revisora fiscal en la mencionada asamblea), posteriormente se hace proceso de convocatoria y elección de nueva administración en un proceso abierto y transparente , donde consejo empieza a trabajar mancomunadamente con el administrador en pro de el bienestar del conjunto, y tratando de lograr el punto de equilibrio , afectado por la administración anterior en ejercicio del control de consejo 2021, en el cual la mayoría de integrantes renuncio a su compromiso con la honorable asamblea, posteriormente se evidencian resultados positivos de un nuevo proceso de mantenimiento , mejoras y conservación de el conjunto solera que representa valorización para los patrimonios de la comunidad, labor reconocida por la gran mayoría de copropietarios en la ultima asamblea realizada el 12 de junio del presente año.

A partir de la salida del grupo GEI, el consejo actual se ve afectado por persecuciones, calumnias, comentarios mal intencionados, y ahora una demanda de un grupo de propietarios con intereses personales que van en contra del bienestar común y justificaciones carentes de objetividad , a continuación relaciono este tipo de situaciones:

\*Gloria Zuluaga, hace afirmaciones sin pruebas,

ENTRADA DE VEHICULOS Recibido

**E** Equipo de Seguridad Equipo de Seguridad

Buenos días, con gran preocupación, veo que se está permitiendo la entrada de vehículos al interior de nuestro conjunto, y que por reglamento de propiedad horizontal no es permitido, no se deben permitir vehículos de más de dos toneladas, o sobredimensionados que se salgan de las líneas de parqueo. Estamos en el tema con capital de garantías de zonas comunes. Entre estas la lista de parqueaderos entonces hay que ser coherentes con esos en riesgo las garantías, y políticas de cumplimiento. Por favor revisar quien autorizo esto. Y que sean más responsables a la hora de tomar estas decisiones en pro de toda una comunidad, o entonces para que pagamos una multa inventada este dinero salió del bolsillo de cada uno. Para que por una autorización, se ponga en riesgo. Lo que estamos reclamando.

Gracias por su oportuna respuesta  
**Gloria Inés Zuluaga Lasacco**  
Propietaria apartamento torre 5

Enviado desde mi HUAWEI P30 Pro

**C** Consejo Solera PH Consejo Solera PH

Buenas tardes ara **gloria**

Agradecemos su mensaje, quedamos atentos a la prueba fotográfica de estos vehículos que menciona y en lo posible placas para revisar cómo es el debido proceso con administración, la autorización de esos ingresos.

Por favor revisar quien autorizo esto.  
Y que sean más responsables a la hora de tomar estas decisiones en pro de toda una comunidad."

Le hacemos cordialmente la invitación a generar mensajes basados en la cordialidad y el respeto y acompañado con pruebas para no generar falsas imputaciones de irresponsabilidad, las cuales van en contra de el propósito del manual de convivencia.

Le deseamos óptima salud,

Cordialmente  
Consejo de administración

\*Armando Ayure: comentarios mal intencionados de irrespeto



Estas dos personas se han encargado agresivamente de promover campañas de desprestigio hacia el consejo actual, sin tener ninguna prueba de un mal proceder, llegando a la cúspide del acoso con las amenazas que recibió el señor Luis Carlos Rodriguez (actual administrador), atentando contra su dignidad, tranquilidad y buen nombre, no conformes con todo esto lograron convencer a una copropietaria se hiciera autoría de una demanda, que paradójicamente le afecta a ella misma ya que es parte de la comunidad solera, donde se busca invalidar al honorable consejo actual, y devolver a el conjunto a ese punto de inconformismo, detrimento que causo la anterior administración a la comunidad solera, esta misma demanda que no tiene sustento jurídico y que procede de una motivación por perder el control en los órganos de administración y resentimientos que tiene el abogado que representa la demandante por los desafortunados acontecimientos que le han ocurrido en los cuales no tienen ningún tipo de vinculo ni el consejo actual ni el administrador, y para lo que comedidamente recomendamos una evaluación psiquiátrica y ayuda profesional para el bienestar de el, y cese en seguir obstaculizando labores de nuevos consejos y comités de convivencia que solo buscan la valorización de el patrimonio y generar sana convivencia , principios fundamentales del RPH

OBERVACIONES DEMANDA IMPUGNACION ASAMBLEA, comentarios en color rojo

**PRETENSIONES**



\*Que la convocatoria de la Asamblea ordinaria se hizo por fuera del tiempo que indica la norma para tal fin. Y por tanto es nula. El actual reglamento de propiedad horizontal no confirma que una asamblea se declare nula si se cita con menor tiempo al estipulado, la convocatoria la hizo la anterior empresa de administración GRUPO GEI, en control de el mismo consejo de administración anterior en cabeza de su presidente armando ayure quien oficia de abogado demandante, no se tiene registro que haya puesto objeción en ese momento.

**ARTÍCULO 52. REUNIONES.** La Asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los cuatro primeros meses, el día que señale el administrador o en su defecto el Consejo de Administración, haciendo la citación por carta enviada a cada propietario o por avisos colocados en lugares visibles del PROYECTO Residencial, con no menos de quince días calendario de antelación a la fecha señalada para la reunión. ----- Para el computo se descontara el día en que se comunique la convocatoria y se incluirá el día de la reunión. El aviso contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión. Las reuniones ordinarias tendrán como objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. -----

adicionalmente lo que se impugna no es la totalidad de la asamblea sino las decisiones en las que no se esta de acuerdo.

**ARTÍCULO 65. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.** El administrador, el revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable

\* Que desde la votación del presidente de asamblea no se cumplió con el Quorum y mayorías de las que habla el artículo 45 de la ley 675 de 2001. Por lo tanto, las decisiones que se tomaron bajo estas votaciones tal cual lo dice la norma son nulas.

Es incorrecto el quorum que menciona el artículo 45 ley 675 de mas de la mitad de los coeficientes de propiedad..

**ARTÍCULO 45. Quórum y mayorías.** Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. **Texto subrayado**

Se cumplió según muestra acta de asamblea con 324 inmuebles que representan 52.164 en el índice de coeficientes de copropiedad, según el acta de asamblea, la mayoría de inmueble representa un índice de  $0.161 \times 624 \text{ unidades} = 100.464$ , en conclusión 52.164 representa más de la mitad de coeficientes de copropiedad

## DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

### 1. VERIFICACIÓN DE QUORUM

Toma el uso de la palabra la Sra. Yurany (revisora fiscal) de la copropiedad Siendo las 2:20 p.m. para indicar que se encuentra un quorum del 55.26% representado en 342 inmuebles con el que se puede iniciar la Asamblea General Ordinaria.

\* Que dentro de la asamblea no se respetaron ni los reglamentos ni las disposiciones de ley.

Esta pretensión esta sin fundamento jurídico y es ambigua no tiene fondo ni sustento normativo



Que suspendidos los efectos de la asamblea a la cual se refiere esta demanda de impugnación.

Esta pretensión no es clara puesto que lo impugnado no son los efectos de la asamblea sino de las decisiones que se tomaron, esto en caso se tome en cuenta tenga alguna lógica esta pretensión.

Por este motivo respetuosamente solicitamos al señor juez se declare validez en las votaciones y ejecución de la asamblea de el día 02-03-2022, y las actuaciones que el consejo ha ejecutado, las cuales están ajustadas al reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001

Cordialmente

CAMILO ANDRES CORTES RIVERA

CONSEJERO PRINCIPAL

C.C. 80074353

CEL: 3133225404

Madrid 10 de Agosto de 2022

Señor:

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA

En nombre propio e integrante del consejo de administración del Conjunto Residencial Solera P.H. Fui nombrada por la Asamblea General de propietarios el día 2 de Marzo de 2022 en la continuidad de la asamblea General Ordinaria, que se citó para el día 26 de febrero de 2022.

Me permito informar que desde el momento que fuimos nombrados como consejeros de administración hemos sido víctima de la agresividad y desagravio, del señor Armando Ayure Gonzalez abogado quien hace de defensa de la Señora Zulima Ayde Ramirez en el Proceso verbal sumario, impugnación Asamblea Ordinaria 2022.

Desde el momento que fuimos citados por la empresa GEI – Representante Legal en su debido momento para el empalme administrativo y Financieros. Fui atropellada porque según el señor Ayure no tenía personalmente la seguridad que yo fuera propietaria de mi apartamento. El cual le respondí que con gusto le mandaba la comprobación que yo era la dueña. Y le dije que la administración tenía toda la documentación y certificados de las entidades estatales que certificaban mi proceder que mi profesión es Contador Público y me ejercía como contador y Revisor Fiscal en propiedad Horizontal.

El señor Ayure expreso que él fue víctima de una agresión personal cuando él estaba como consejero de la copropiedad, periodo 2021 – 2022. Esto me da a pensar que el señor Ayere ve en nosotros unos agresores. Pero no es así.

Dejo en mención que en el informe de Gestión de Administración la empresa GEI para la Asamblea General informo:

Se informa También a la comunidad que en este momento no se cuenta con un consejo de administración, ya que se desintegro en el mes de enero de 2022. Se pidió consulta a la revisora fiscal sobre el proceso de subsanación y recomendó adelantar la asamblea General ordinaria para el nombrar el nuevo consejo.

La asamblea general fue citada con anticipación a nosotros los propietarios El día 26 de Febrero de 2022, el cual acudimos. con responsabilidad y cumplimiento a la citación realizada. Se dio inició con un Quorum de 55.26 % representado (342 aptos) participantes de (624 apartamentos en total que tiene la copropiedad).

Debo dejar en mención que los asambleístas es el mayor órgano en una asamblea General Donde tienen toda la facultad para aprobar y desaprobar el orden de las propuestas y mecanismos exigido en la ejecución de nombramientos para los participantes que quiera postularse en el momento de la ejecución por las razones y circunstancias, que se presenten en los nombramientos, como presidente y secretario de la asamblea, órganos directivos del consejo de administración. Comité de convivencia entre otros.

## NOMBRAMIENTO Y ELECCION DEL PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA GENERAL

El nombramiento del Presidente de Asamblea Se mantenía El Quorum suficiente para ser elegido el Señor Camilo Torres con un coeficiente de en la plataforma habían 450 Aptos de 624 aptos que posee la copropiedad de la cual

El señor Camilo Obtuvo un porcentaje de 44.22 % y 199 votos .

La señora Zulima Ramirez obtuvo 22% y 99 votos.

Personas que no votaron en el momento 33.77 % un total de 152 votos.

Para un total de 450 aptos participantes.

## ELECCION DE CONSEJO POR COCIENTE ELECTORAL

Para este punto suspende la asamblea el día 26 de Febrero por disolverse el quorum en el punto de elección del consejo de administración.

La administradora informó que nadie había postulado con anterioridad en la administración que los que querían participar nos escribiéramos en el wasapp .

El cual la Administración quedo con un listado de personas que queríamos participar al consejo de administración. Quedando con el compromiso de evidenciar si éramos propietarios, si estábamos al día en la administración y si no teníamos llamados de atención de convivencia.

Después de la suspensión el 26 de febrero de 2022. Se citó para la continuación de la Asamblea el día 2 de Marzo de 2022 a las 8 Pm

Iniciamos con un quorum de 50.56% quorum suficiente para poder dar inicio a la continuidad de la asamblea general.

Como lo menciona el Acta a la asamblea la administración menciona:

Se inicia las votaciones para la elección de las personas postuladas al consejo de administración de acuerdo a la inscripción realizada, se hace claridad con respecto al reglamento que los consejeros deben ser propietarios y en caso de apoderados debe de estar autorizados por el propietario de manera expresa para integrar el consejo de administración dicho poder debería ser entregado a la oficina de administración ante de la presentación a la asamblea.

Se sometió a votación si la asamblea deja participar a los apoderados para la participación al consejo de administración, el cual la asamblea no aprobó.

Luego procedió a llevar a cabo las votaciones por cada propietario postulado al consejo de administración así: fueron 10 concursantes Por cociente electoral

Los resultados de la votación de los integrantes que quedaron con coeficiente mayor a 5.89% Como Consejeros Principales fueron:

Propietario VOTACION



Camilo Cortes	29.14%
Gloria Zuluaga	8.22%
Fredy Garzón	6.85%
Ivan Restrepo	7.12%

Se sometió a los asambleístas el 5 lugar para integral el consejo de administración como miembro principal entre los concursantes no alcanzamos a pasar el lumbral. El mayor puntaje los obtuvo el señor Jeison Coy

Personas que quedaron de suplentes:

Cristian Sepúlveda.

María Emilia Melo

Yady Torres

Jonatán Jaramillo

Jeison Benítez.

#### ELECCION O RATIFICACION DE REVISOR FISCAL VOGENCIA 2022-2013

La señora Yurani en ese entonces actual Revisora Fiscal le preguntaron si deseaba continuar con el cargo de revisoría fiscal y ella agradece a los propietarios su voto de confianza, pero por motivos de salud ni puede continuar. Debo de mencionar que el informe de Revisoría fiscal no fue presentado a la Asamblea con antelación, sino en el momento de rendir informe a la asamblea General el 2 de marzo 2022. El cual yo solicite que por favor nos enviara el informe a los correos que posee la comunidad de cada uno de los propietarios para tener esta información. El cual la administración envió el dictamen a toda la comunidad y sus recomendaciones del caso.

En cuanto al Cargo de revisor Fiscal no fue nombrado porque solo se presentaron 2 candidatos y la asamblea comento a la administración Que no se debería elegir en el momento el cargo de revisor fiscal porque no se realizó por medio de la administración una convocatoria abierta por los medios de comunicación oficiales que tiene el conjunto. Se realizó la respectiva Votación, se suspende el cargo Fiscal por el momento, por mayoría representada por el 26 %.

#### PROPOSICIONES Y VARIOS

Toma el uso la Palabra el Señor Armando Ayure. Quien indica que muchas de las votaciones que se hicieron y que no tenga el voto reglamentado se pueden impugnar y en el caso de la revisoría fiscal no se cumplió el quorum luego no quedo aprobado. Esto de acuerdo con el Art 45 de la Ley 675 de 2021. Esta declaración la hace el señor Ayure Finalizando la segunda cesión de continuidad de la Asamblea casi a 11.30 pm del día 2 de febrero 2022.

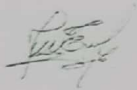
Sra Juez El señor Ayure y la Señora Zulima Ramirez. Son propietarios y participaron en la Asamblea general de propietarios. Porque esperaron a última hora para hacer esta apreciación. Teniendo en cuenta que más de la mitad más uno de los propietarios exactamente 371 apartamentos estuvimos

conectados al final de la Asamblea General. Ocasionándonos incremento de ejecución presupuestal económica en el rubro de Gastos por Asamblea Generales \$8.681.208 pesos

#### SOLICITUD

Teniendo en cuéntalo lo anterior solo me resta solicitarle al señor Juez nos dé la oportunidad de seguir nuestra función de consejeros de Administración. Luchando por las necesidades de nuestro conjunto por el bien y Bienestar de la comunidad. Gestión que ha sido informada continuamente a la comunidad. Por parte de la administración y el consejo de Administración a través de las herramientas tecnológicas que posee la copropiedad y visualmente, para que la comunidad esté enterada de todos los mantenimientos correctivos y preventivos que se han realizado en la ejecución de nuestro ejercicio.

Cordialmente;



María Emilia Melo

C.C 65692375

Miembro consejo de Administración Conjunto Residencial solera 2022- 2023.



Madrid, Cundinamarca.

A quien interese.

### DECLARACIÓN ABIERTA

Por medio de la presente yo, **IVÁN DARÍO RESTREPO TIEMPOS**, vecino y residente del Municipio de Madrid Cundinamarca, propietario y consejero del Conjunto Residencial Solera P.H, en declaración abierta me dispongo a comentar los hechos que, hasta la fecha, son producto de investigación por las autoridades competentes:

El día 26 de febrero del año 2022 se realizó la Asamblea General Ordinaria de copropietarios numero 01, la cual, dejo a consideración de ustedes para análisis y determinaciones que ella conlleve dentro del proceso de impugnación de actas que se lleva en curso, es por ello, que mi declaración se basará única y exclusivamente en lo que se ha evidenciado desde el primer día como miembro de consejo de administración a la fecha de la redacción del presente documento.

Desde el primer día fungiendo como representantes de la copropiedad y de los honorables asambleístas, el consejo de administración siempre ha actuado bajo la premisa del trabajo en equipo, siendo este un grupo sólido, dispuesto a aprovechar las capacidades intelectuales con las que cada miembro cuenta, es por esto que nuestra labor siempre ha sido de consulta pública, ejemplo de ello han sido las convocatorias abiertas de representante legal de la copropiedad, contador público, revisoría fiscal, asistente de administración, empresa de administración de Club House (pendiente por elección y posterior contratación), convocatoria de empresa de vigilancia (en curso), todo esto siempre bajo la premisa del actuar como órgano de control designado para el mejoramiento de nuestro patrimonio, bajo entrevistas presenciales, virtuales, reuniones a las cuales siempre se les ha hecho participe a los consejeros suplentes, ya que estos cuentan con voz y también han sido designados por votación popular.

A la fecha se han ejecutado varias mejoras significativas dentro del Conjunto Residencial Solera, mejoras que ya no son cubiertas en garantía por parte de Constructora Capital, y que en su momento no fueron ejecutadas de manera preventiva para alargar su vida útil dentro de lo establecido, estas mejoras ejecutadas tanto por el actual consejo de administración, como por la misma administración han sido de carácter correctivo, mas no preventivo, ya que el deterioro del Conjunto ha sido evidente por la comunidad en general, deterioro en tanques de acueducto, bombas de abastecimiento de agua, iluminación peatonal dentro de las torres y zonas comunes tales como parqueaderos y zonas verdes, errores visibles en puertas de accesos los cuales en su momento fueron solicitados bajo garantía a la empresa contratada en periodos anteriores, y los cuales no fueron resueltos por dicha empresa, deterioro de zonas comunes pendientes por entregar

por parte de la constructora, las cuales si bien no habían sido entregadas, si debían tener mantenimientos preventivos, los cuales muchas veces no fueron ejecutados, agrietamientos de fachadas y humedad presentada dentro de los apartamentos, dada la falta de mantenimiento preventivo y correctivo dentro de los tiempos estipulados en la cual la constructora pudo haber intervenido en postventa, pero al vencerse los términos, ya no hay mucho que hacer, toda esta información reposa dentro de los archivos de la administración, los cuales podrán ser consultados abiertamente dentro del proceso de impugnación de asamblea, en curso.

En el ámbito contable, se entregó la cartera morosa en un valor **aproximado** de SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$64.000.000), lo cual, si bien es difícil establecer un debido cumplimiento por parte de los propietarios, deja un vacío financiero importante, ya que se estima que un 47% de los propietarios no pagan cumplidamente la cuenta de administración y parqueaderos.

Dentro del presupuesto estimado para el año 2.022, no se evidencian algunos valores claros, un ejemplo es la falta de presupuesto establecido para temas de Club House, no se evidencian montos para administración de estos espacios, el presupuesto para servicios públicos tales como luz, gas, acueducto, aseo y mantenimiento para estas zonas están muy por debajo de la realidad, donde se muestra, por poner un ejemplo, el presupuesto para el servicio de gas, donde se proyectó un gasto **ANUAL** de TRES MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$3.600.000), y donde la realidad nos indica, según proyección, que el costo del recibo público del gas para pago **MENSUAL**, una vez en funcionamiento de las zonas húmedas del Club House, serán de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000), esto sin mencionar que no se presupuestó la administración de estas zonas, ni el esquema de seguridad tales como cámaras de monitoreo, adquisición de accesorios complementarios para estas zonas, establecimiento de privacidad para zonas húmedas, sistema de computo para agendamientos, reforzamiento en puertas y ventanas, por mencionar algunas.

Dentro del mismo presupuesto estipulado para la vigencia 2.022, tampoco se hizo mención del rubro específico de la **Corporación La Prosperidad**, un rubro que es de obligatorio cumplimiento ya que este fue estipulado por RPH y escritura pública de compraventa de cada inmueble, dicho monto **aproximado** es de DOS MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS (\$2.600.000), de los cuales no se han realizado pagos ya que el presupuesto aprobado no estipuló dicho rubro y el cual suma un **aproximado** de mas de CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000), los cuales, nunca fueron socializados y que en nuestra vigencia, se solicitó socializar por parte del gerente de La Corporación La Prosperidad, sin tener respuesta alguna.

Cabe resaltar que nuestra labor ardua por mejorar la calidad de vida de los propietarios y residentes del Conjunto Residencial Solera P.H ha sido visible, mejorando los espacios públicos, la iluminación en distintas zonas, mantenimientos preventivos de maquinarias y equipos vitales, certificaciones de los ascensores por parte de las empresas competentes, acompañamiento por parte del área contable presencial para solicitudes, reclamaciones, correcciones y demás, rondas por parte del administrador para evidenciar falencias, solicitudes de ejecución de pólizas de cumplimiento por daños y detrimento no presupuestados, creación y proyección de eventos por parte de consejo de administración, comité de convivencia y administración, lavado y certificación de potabilidad de



tanques de agua, puesta en funcionamiento de la totalidad de motobombas, control de empresas de vigilancia y aseo contratadas en periodos anteriores, entre otros.

El consejo de administración, junto con la administración ha realizado el pago puntual de las obligaciones que la copropiedad tiene desde periodos anteriores con empresas contratadas, los cuales son gastos fijos y que no pueden ser modificados dados los contratos establecidos, por lo cual se establece que, el único contrato adicional que se ha ejecutado en nuestro periodo como equipo de trabajo y que ha sido significativo, ha sido es de mantenimiento y mejoras de zonas de parqueaderos, implementando mejor iluminación y demarcación de estas zonas.

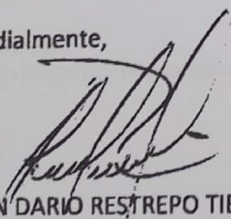
Se han abierto las puertas de nuestro Conjunto para que nuevas empresas entren a ofertar productos y servicios para los residentes, ampliando así la variedad de servicios y costos para beneficio de la comunidad Solera.

Se ha buscado un mejor tiempo de respuesta a las inquietudes y dudas que los residentes tienen, tratando siempre de dar lo mejor de nosotros para que dichas consultas sean resueltas, se han creado canales de comunicación con otros Conjuntos Residenciales, ya que como comunidad que hace parte de la Ciudadela La Prosperidad, debemos interactuar y mejorar nuestra comunicación como comunidad y en sí, como sociedad, se han asistido a reuniones con Alcaldía Municipal, con Policía, con Gestores de Convivencia, con empresas públicas, con consejeros y administradores de otras copropiedades, con empresas de vigilancia, todo esto en pro de la comunidad, esto con el fin de que la comunidad se sienta realmente representada por las personas a las que eligieron para estas funciones.

Para terminar, y después de darle un contexto del qué se ha elaborado en beneficio de la comunidad, veo con pocos fundamentos dentro de la impugnación de asamblea el que, se solicite la devolución al **Statu quo** antes de la asamblea, dado que es precisamente ese el problema que hemos venido solucionando como consejo y administración, dados los pocos alcances gestionados durante ese periodo de tiempo, y el que ha hecho que hayan sobrecostos al presupuesto en unos casos, y carencia de presupuesto en otros casos.

Sin otro particular, agradezco su atención prestada.

Cordialmente,



IVÁN DARIO RESTREPO TIEMPOS

Miembro del Consejo de Administración Periodo 2.022-2.023

Conjunto Residencial Solera P.H.

Madrid, 13 de enero de 2022

Señores

SOLERA P.H.

Ref.: Renuncia Motivada al Consejo de Administración

Respetados copropietarios,

Yo ARMANDO AYURE GONZALEZ vecino, propietario y miembro activo del consejo desde su constitución, les comunico que por razones ajenas a mi voluntad y ajeno al compromiso adquirido gracias a la confianza que depositaron en mi en dos asambleas, por mi sola calidad de copropietario, presento mi renuncia irrevocable al consejo de administración.

Lo anterior motivado a los ataques, por parte de un grupo de residentes del conjunto, quienes han emprendido una campaña de desprestigio y daños a mi buen nombre; continua y reiterativamente han vulnerado mis derechos fundamentales, lo que pone en riesgo mi seguridad, integridad personal, mi tranquilidad y el uso y goce de mi propiedad privada.

También fundamento mi renuncia, dado que, en mi propósito de proteger el patrimonio del conjunto, me he opuesto a manejos que considero son contrarios a la justa operación del conjunto al tratar de favorecer a particulares o terceros con intereses privados y no al conjunto en general. Muestra de ello es que me opuse a que el conjunto entrara en el pago de unas expensas que aún deben ser cubiertas por las constructoras, este es el caso del pago por la corporación, lo que evito que la cuota de administración incrementara para los periodos 2020, 2021 y 2022, representando un ahorro de más de \$40.000.000 para el periodo 2021 para la copropiedad que impacta directamente nuestras finanzas como propietarios.

Otro ejemplo, es la asesoría en la contratación de las empresas de administración, aseo, seguridad y el CCTV que dejan como resultado un ahorro en gastos operativos para la copropiedad. En cuanto a la implementación de las puertas de seguridad, bajo mi gestión se logro un valor agregado y a cero costos, a la copropiedad de, dos accesos electrónicos a los bicicleteros y el acceso electrónico de la entrada de mascotas y bicicletas, estos últimos en proceso de instalación.

En el desarrollo de proyectos menores, estuve en desacuerdo de utilizar el presupuesto asignado en actividades que no correspondieran a la justa operatividad del conjunto, solo estuve de acuerdo con aquellas inversiones que representaron una mejora para la copropiedad. Esto fue lo que principalmente me llevo a tener choques con otros miembros del consejo y otros residentes, que querían favorecerse de manera directa o favorecer terceros de los recursos sin tener en cuenta la situación económica y de salud que está cursando el mundo entero.



Estas decisiones al estar en contra de intereses individuales de algunos de los residentes que constantemente me agreden y me atacan por medios no formales, fueron el motivo para que iniciaran una ola de rumores, acusaciones e intromisiones indebidas en mi vida personal y mi privacidad. Sin embargo, al considerar que la inmensa mayoría de copropietarios apoyan y respaldan mi gestión, había decidido continuar hasta la próxima asamblea y exponer los argumentos, cifras y soportes de cada una de las gestiones y responder a las inquietudes presentadas.

Trate de conciliar algunos temas para que los ataques minimizaran o finalizaran, pero, por el contrario, este pequeño grupo de residentes (que en su mayoría son solo residentes, no copropietarios) continuo con sus ataques; tanto así, que hasta mi familia se vio envuelta en esta situación. Por esta razón, decido dar un paso al costado y dejar la presidencia del consejo, para tratar de mitigar los inconvenientes de convivencia que se generaron y promovieron, incluso desde el comité. Ataques e incitaciones que a la fecha no han cesado y que están obligados por ley a abstenerse de realizarlos, dado que no son el órgano competente para este fin.

Aun presentándose esta situación, continuamos trabajando en pro de la copropiedad. Se avanzo en temas referentes al conjunto, siempre tomando decisiones de manera colegiada como lo indican la Ley y el RPH. Hasta el día 08 de enero de 2022 que decido, oponerme a infringir el reglamento de caja menor del conjunto, lo cual llevo a un miembro del consejo a presentar su renuncia, debido a expresarle que no podíamos infringir el reglamento de caja menor, independientemente al cargo o posición que se ostentara en el consejo, ni siquiera se podía modificar el reglamento vigente sin una reunión formal con ese propósito. Esto mostrando que este miembro del consejo carece del conocimiento para el ejercicio de la responsabilidad que le fue asignada.

El día de hoy 13 de enero de 2022 se hace pública por canales no formales la renuncia de una consejera expresando, que una de sus motivaciones obedecía a un proceso ajeno a las funciones que se desempeñaron como consejeros. Adicionalmente, la señora ya había renunciado formalmente al consejo varias veces, lo cual se puede verificar en la oficina de administración.

En este punto, y sin estar obligado a hacerlo, quiero mencionar que, con la señora en cuestión, había mantenido un acercamiento personal, fuera de mis obligaciones como consejero y en el margen de mi vida personal. Esta situación no afecto mis actividades frente al consejo. Cabe anotar que, cualquier vinculo personal con la señora, nunca prospero, pues fue mi simple decisión no avivar con algo que nos podría traer problemas a ella, la familia que tiene constituida y por supuesto, a mí. Para las demás acusaciones de la señora, no hare pronunciamientos, dado que está en curso el proceso legal correspondiente.

Asimismo, y no menos importante, quiero aclarar que NO soy el promotor de ninguno de los videos, mensajes, chats y demás material que circula indebidamente en algunos de los medios tecnológicos de los residentes del conjunto, pues conozco las implicaciones legales y jurídicas del mal manejo de este material. Así mismo invito a las personas a que están



ejecutando este comportamiento, por favor, se abstengan, pues los perjudicados seremos el conjunto en general y la buena convivencia.

También, me gustaría invitar a las personas que pertenecen a los comités y el consejo, que están ejecutando estas prácticas, por favor, recuerden que como representantes de la comunidad su proceder contrario a las normas vigentes o la Ley podría afectar integralmente a la copropiedad como persona jurídica y ustedes son garantes de la sana convivencia, no lo contrario.

Para dar claridad al video en el que una consejera se ve transportando en el ascensor de su torre, una gran cantidad de detalles que fueron adquiridos para celebrar el día de los niños, el 30 de octubre de 2021, se trata de un caso escalado por algunos de los copropietarios al comité de convivencia y quienes están en mora de emitir una respuesta clara y transparente a este respecto.

Cabe aclarar, que esta situación al ser tratada en reuniones del consejo también trajo una serie de inconvenientes por la estrecha relación que existe entre la consejera y algunos miembros del comité de convivencia, sin esto implicar que los demás miembros del consejo teníamos conocimiento de este accionar, pues muchos hasta el día de hoy tuvimos conocimiento publico de este video. De nuevo, no soy el promotor de su distribución y desconozco la forma en que estos dos materiales fueron filtrados.

Por último, quiero agradecer el apoyo y la confianza de cada una de las personas que votaron por mí y que, con gestos amables, respaldaban y agradecían la gestión realizada, tanto como presidente de la asamblea, presidente del consejo y como miembro de este. A los niños que continuamente me expresan su cariño y alegría por las actividades que se realizaban el conjunto, quiero decirles que eran una motivación para llevar a cabo esta labor comunitaria y social, que, aunque a veces es complicada e ingrata, deja como aliciente el reconocimiento y la buena vecindad con la gran mayoría de copropietarios, quienes siempre estuvieron atentos a apoyar y dar su voz de aliento.

Con mi decisión corresponde a la administración citar la asamblea lo más pronto posible, esperando de manera respetuosa que, las decisiones que se tomen en esta hagan de Solera un mejor lugar para vivir.

Atentamente,

ARMANDO AYURE GONZALEZ

Madrid 6 de julio de 2022

**Señores:**

**Conjunto Residencial Solera PH**

**Cordial saludo**

Ref.: Revisión acta de asamblea del 26 de febrero de 2022

He realizado revisión del acta de la asamblea de la fecha 26 de febrero de 2022, con los siguientes comentarios.

1. El orden del día entregado, no incluye todos los puntos que fueron tratados en la asamblea, no incluye el dictamen de revisor fiscal, esta repetido, el punto de aprobación de estados financieros, no incluye el tratado respecto al manual de convivencia.
2. Llama la atención que al dar inicio a la asamblea hay un quorum del 55,26%, mas al momento de la primera votación es de 72,73% y para el reglamento de la asamblea el quorum de 59,33%
3. Paradójicamente, en el siguiente punto, de la votación de el reglamento de la asamblea informan, que no hay mayoría calificada, lo que inmediatamente implica una serie de errores en cuanto a la determinación del quorum y los procesos de votaciones esto en el punto 6.
4. En el punto 7, nuevamente se nombra, el punto de aprobación del manual de convivencia, es definitivamente confuso el tratamiento dado a la reunión y al desarrollo de los puntos de la misma.
5. En este punto 7, se hizo con la aprobación del 70.089% de quorum, y una participación superior al 72%, nuevamente una votación con un quorum muy variado.
6. No ha sido posible tener acceso a la grabación de la asamblea, para poder corroborar la información en cuanto a votaciones que se ven reflejadas en el acta de dicha asamblea.
7. Me llama la atención que el acta de la asamblea, contiene información detallada de la explicación de los estados financieros, sin embargo, la realización de la asamblea de junio, me fue comentado que los estados financieros no habían sido explicados en febrero, y que esa fue la razón principal, por la cual, no fueron aprobados en la asamblea que se realizó en febrero de 2022.
8. Es curioso, o contradictorio mas bien, tener estados financieros sin aprobación y un presupuesto de gastos que no se aprobó.
9. A pesar de evidenciar una votación para elección del consejo de administración con el 72,73%, de votación total, inmediatamente después, existe una manifestación expresa de parte de la revisoría fiscal que no hay quorum para continuar.
10. Posterior a esto se hace una verificación de quorum, se confirma que es 72,73%, pero se decide suspender la asamblea y continuar el 2 de marzo, esto realmente no es claro, es muy contradictorio.
11. Según el acta de continuación, no quedó aprobado el consejo de administración, por lo que decidieron votar uno a uno, para conformarlo



12. Se suspendió provisionalmente, la figura de revisor fiscal.

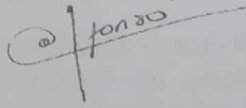
Aclarando que a la hora de esta revisión no ha sido posible obtener acceso a la grabación de la asamblea, por lo observado hasta ahora, se tienen las siguientes recomendaciones.

- a. Elaborar una lección aprendida que facilite el desarrollo de las futuras asambleas.
- b. Documentar adecuadamente los procedimientos de votación que se realicen en próximas asambleas.
- c. Contratar empresas con la adecuada experiencia y responsabilidad en la realización de asambleas, con una indagatoria, que permita facilitar el acceso y la verificación de la misma y el acta.
- d. Vincular obligatoriamente al comité verificador del acta, pues esta acta entregada en este momento, no tiene, aprobación por este comité, los pertenecientes al mismo afirmaron no haber tenido acceso a la verificación necesaria de la misma.
- e. Generar un compromiso del secretario que designe la asamblea para el desarrollo de la misma y elaboración del acta.
- f. De ninguna manera permitir la elaboración del acta de parte de la empresa contratada para la logística de la misma, no tienen pertenencia por el desarrollo de la misma.

Esperando poder obtener acceso a la grabación de la asamblea desarrollada entre febrero y marzo, espero poder continuar con la revisión de esta revisión.

Por lo pronto agradezco al señor administrador, publicar este avance de revisión a la comunidad y a los copropietarios para su conocimiento, y tramitar lo pertinente, para la obtención de la grabación bien sea en video o en audio de la misma, la cual será útil para poder emitir una opinión mas aproximada a la realidad, con datos mas puntuales, y que sea el punto de partida, para la elaboración de una lección aprendida a fin de evitar errores en el desarrollo de las siguientes asambleas.

Cordialmente,



**PLINIO JAVIER ALFONSO**  
Revisor Fiscal

Madrid 9 de agosto de 2022

**Señores:**

**Conjunto Residencial Solera PH**

**Cordial saludo**

Ref.: Situación relevante del conjunto

Siendo del conocimiento de muchos residentes, la situación actual del conjunto, en la manifestación de no conformidad de parte de algunos residentes del conjunto, es aspectos relacionados al manejo, recepción de las zonas comunes, asuntos de mantenimiento, e inclusive decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios, me permito realizar el presente comunicado con las siguientes precisiones.

1. Solicito a la comunidad en general, que, ante cualquier procedimiento, tramite, requerimiento o solicitud, agote en primera instancia, la estructura organizacional establecida en el conjunto residencial solera, como son, la administración, consejo de administración y comité de convivencia dependiendo el tipo de requerimiento.
2. Todo requerimiento dentro de las normas mínimas de convivencia, respecto y responsabilidad.
3. Asumir con responsabilidad el carácter de copropietario y residente dentro de su conjunto, dejando de lado, egos personales y teniendo como prioridad el bienestar y satisfacción de la comunidad en general, como un todo, de todos y para el beneficio de todos, propietarios y residentes.

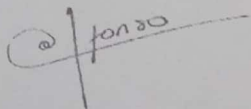
Desde la revisoría fiscal, he podido evidenciar el carácter responsable del consejo de administración y de la administración actual, procurando el bienestar de todos, según lo manifestado por ellos mismos, tienen la disposición de conversar dentro de los términos del respeto con los residentes y copropietarios y de manera progresiva, pero responsable, atender todos sus requerimientos, por supuesto que siempre habrá oportunidades de mejora, que solo podrán ser subsanadas con la correspondiente paciencia y trámite para su efectividad, estos organismos tienen el reconocimiento de las mayorías en la asamblea general de copropietarios.

Espero que este mensaje llegar a la comunidad en pro de mejorar la convivencia, buen trato y especialmente en proteger al conjunto para el bienestar de todos los propietarios, residentes e inversionistas, salvaguardar el patrimonio de todos y hacer del conjunto residencial solera, el lugar ideal para vivir, que todos queremos.

Sin otro particular,

Agradezco su amable atención.

Cordialmente,



**PLINIO JAVIER ALFONSO**

**Revisor Fiscal**



10/8/22, 16:28

Correo de Universidad Antonio Nariño - RE: DICTAMEN REVISORIA FISCAL, ACTA DE ASAMBLEA 2022, REUNION ASAMBLEA ...



CAMILO ANDRES CORTES RIVERA <camcortes@uan.edu.co>

**RE: DICTAMEN REVISORIA FISCAL, ACTA DE ASAMBLEA 2022, REUNION ASAMBLEA SOLERA**

7 mensajes

Angela Yurani Acosta Moreno <Y.acostacontadores@hotmail.com>

18 de abril de 2022, 16:34

Para: CAMILO ANDRES CORTES RIVERA <camcortes@uan.edu.co>, SOLERA MADRID CONJUNTO RESIDENCIAL <soleramadridph@gmail.com>

Buenas Tardes,

Conforme a las decisiones tomadas y evidencias en las votaciones me permito plantearles este ejemplo:

*Supóngase que son 100 personas con el mismo 1% de coeficiente de propiedad donde la mitad son 50, pero como la Ley exige que debe estar presente la mitad más uno, se toma como mínimo el número de 51 personas, aunque por demora en la asamblea muchos se retiren y, en el ejemplo, de 100 propietarios de la P.H., por demoras en la reunión la gente se va retirando y sólo quedan 30. Entonces, para tomar las decisiones negativas o positivas, si el quórum se establece con la mitad más uno de las 51 personas, 26 sería el número de personas requeridas para tomar la decisión válidamente, así 20 de esos 30 que quedaron voten a favor y 10 en contra, se pensaría que hay mayoría de los 20, pero no. Debe ser la mitad más uno de los que deben tomar la decisión de los que iniciaron la asamblea es decir que la decisión positiva la tienen que tomar las 26 personas sobre el número total de propietarios, así sólo 30 estén presente.*

El ejemplo anterior lo he tomado de la notaria 19 de Bogota <https://www.notaria19bogota.com/votaciones-en-las-asambleas-de-propietarios/>, por lo tanto y teniendo en cuenta que nuestro Quorum de inicio fue del 55.26% y este se convirtió en el 100% de nuestro Quorum fueron aprobadas todas las decisiones que fueron igual o superior al 27,63%.

Cordialmente,

**ANGELA YURANI ACOSTA MORENO**  
**CONTADOR PÚBLICO**

Especialista en Revisora Fiscal y Auditoria Forense

Tel.: (031) 871 7361

Elaboró:

Recuerde: Antes de imprimir confirme si es necesario; *el ahorro de papel ayuda al medio ambiente, reciclemos.*

**DECLARACIÓN DE CONFIDENCIALIDAD:**





SOLERA MADRID CONJUNTO RESIDENCIAL <soleramadridph@gmail.com>

## REVICION MEDIDA DE PROTECCION

3 mensajes

**SOLERA MADRID CONJUNTO RESIDENCIAL** <soleramadridph@gmail.com> 11 de agosto de 2022, 10:34  
 Para: noti.1judiciales@unp.gov.co, correspondencia.proteccion@fiscalia.gov.co, dirfiscaliasanl@fiscalia.gov.co, antecedentes.judiciales.snavu@fiscalia.gov.co, jur.notificacionesjudiciales@fiscalia.gov.co, JULIA ELENA ARIAS DE LA ROSA <juliaariasdelarosa@yahoo.es>, Consejo Solera PH <consejosoleraph@gmail.com>, COMITE CONVIVENCIA <comiteconvivenciasolera@gmail.com>, 2-809 IVAN DARIO RESTREPO TIEMPOS <irestrepo1987@gmail.com>, personeria@madrid-cundinamarca.gov.co

Señores

Fiscalia General de la nación

E.S.D

Como representante legal del Conjunto Residencial Solera ubicado en madrid cundinamarca nit 901.333.745-6 me permito comunicar a la fiscalía general de la nación lo siguiente

1. El ciudadano Armando Ayure Gonzales C.C. 80.727986 de Bogotá manifiesta gozar con una medida de protección expedida por la fiscalía general de la nación
  2. El señor Ayure es propietario de un apartamento de este conjunto en la torre 1 apartamento 902
  3. El señor Ayure con dicha medida de protección intimidada, manipula a los vigilantes, a los residentes y a la comunidad de este conjunto
  4. El señor Ayure es una persona sociópata, violento con las mujeres del conjunto residencial solera
  5. El señor Ayure ignora los sentimientos entre el bien y el mal e ignora los derechos de la comunidad
  6. El señor Ayure presenta tendencias morbosas a desfigurar la verdad de lo que dice
  7. El señor Ayure presenta comportamientos violentos agrediendo a las consejeras del conjunto, por esta razón hay medidas de alejamiento de este señor a las mujeres de este conjunto
- Respetuosamente solicitamos revisar esta medida de protección ya que este señor está generando malestar en la comunidad, no queremos que se presente una tragedia por cuanto conocemos lo manipulador y lo violento que este señor puede ser para la comunidad

Sin otro particular

**Cordialmente,**  
**Luis Carlos Rodriguez P**  
**Administrador y Representante Legal**

**jur.notificacionesjudiciales@fiscalia.gov.co** <jur.notificacionesjudiciales@fiscalia.gov.co> 11 de agosto de 2022, 10:43  
 Para: SOLERA MADRID CONJUNTO RESIDENCIAL <soleramadridph@gmail.com>

JNAV

Se informa que para DENUNCIAR ante la Fiscalía lo puede hacer en los siguientes puntos

1. Salas de Recepción de Denuncia
2. Grupos de Acción Unificada por la Libertad Personal – GAULA (en caso de secuestro y extorsión).
3. Casas de Justicia en Bogotá
4. Estaciones de la Policía Nacional: DIJIN y SIJIN
5. Comisarías de Familia (en casos de violencia intrafamiliar)
6. Centros de Atención Penal Integral a Víctimas CAPIV en las ciudades en donde exista este modelo de atención.
7. De forma escrita en las Oficinas de Asignaciones de la Fiscalía a nivel nacional
8. En el Centro de contacto de la Fiscalía General de la Nación llamando a los

Madrid Cundinamarca 05 agosto 2022

Señores

Fiscalía Local

Funza (Cund)

E S D

**ASUNTO: DENUNCIA AMENAZAS**

Yo Luis Carlos Rodríguez Pulido, mayor de edad con cedula de ciudadanía No 80.427.027 de Madrid (Cund), con domicilio en Ciudadela La prosperidad conjunto residencial Solera carrera 23ª No 1-140 sur. En nombre propio de la manera más atenta y respetuosa me dirijo ante su despacho con el fin de interponer una denuncia.

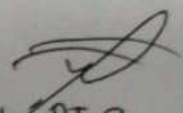
**HECHOS**

Soy pensionado de la Fuerza Aérea Colombiana hace 11 años, Instructor académico de la fuerza aérea, ahora actuando como administrador y representante legal del conjunto residencial solera ubicado en Madrid Cundinamarca, Carrera 23ª No 1-140, y teniendo una medida de protección permanente por parte de ustedes, por las amenazas que pesan contra mi persona y contra mi familia, por grupos al margen de la ley, les informo que el día de hoy 5 de agosto siendo las 3:00 pm, ingresa a mi oficina el señor Armando Ayure Gonzalez, residente de este conjunto, en la torre 1 apartamento 902, me increpa con amenazas diciéndome que él sabía quién era yo y que me atuviera a las consecuencias que yo ya sabía de qué estaba hablando, y pues en mi condición llevo más de 10 años, huyendo de estas amenazas telefónicas en mi contra y mi familia, como consta en mi anterior denuncia y que ustedes tiene en su despacho remitida de la fiscalía de Madrid Cundinamarca, la verdad estoy bastante desesperado ya que vengo a encontrarme con este personaje amenazándome en mi propio lugar de residencia, temo por mi vida y la de mi familia, agradezco a ustedes se me otorgue una vigilancia especial y se emita una orden de alejamiento a este señor.

Quiero dejar en manos de las entidades como la fiscalía general de la nación mi grave situación de seguridad ya que no se que mas hacer y la verdad temo por la vida de algún miembro de mi familia.

Cordialmente

LUIS CARLOS RODRIGUEZ PULIDO  
C.C 80.427.027  
CRA 23ª No 1-140 conjunto solera  
[LuisCarlosRodriguez427@gmail.com](mailto:LuisCarlosRodriguez427@gmail.com)

  
Recibi PT Erika Reyes  
05-08-22 17:45