

[Responder a todos](#)  [Eliminar](#) [No deseado](#) [Bloquear](#) [...](#)

Escrito Contestación de Demanda Proceso No. 25307310300220210002700.

D

[Diego R. Cubillos Poveda <abogadodiegor.cubillos@gmail.com>](#)

Mié 11/08/2021 4:59 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Cundinamarca - Girardot



20210809_ Escrito Conte... 

Se ha guardado en OneDri...

Anexos Contestación Dem... 

Se ha guardado en OneDri...

2 archivos adjuntos (11 MB) [Descargar todo](#)

Respetado señor Juez,

El suscrito, **DIEGO RICARDO CUBILLOS POVEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.010.204.371 de Bogotá D.C, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 270.759 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de **APODERADO JUDICIAL** de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, identificada con el NIT No. 900.621.174-2, de acuerdo al poder otorgado por la Representante Legal, **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA**, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía No. 39.572.922 de Girardot, de acuerdo con el poder que se adjunta, respetuosamente concuro a su Despacho con el fin de dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, de acuerdo al artículo 96 del Código General del Proceso.

--

Diego R. Cubillos Poveda

Abogado U. Libre

Especialista en Derecho Administrativo U. Sergio Arboleda

Master (C) en Derecho Comercial U. Externado.

Teléfono: 3017418025-3208485484

[Responder](#)

[Reenviar](#)

Señores

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT
E. S. D

DEMANDANTE: EDGAR ANGULO ARIZA.
DEMANDADO: URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL.
RADICADO: 25307310300220210002700.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL.

Respetados señores,

La suscrita, **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA**, identificada con cédula de ciudadanía No. 39.572.922 de Girardot, en mi calidad de Representante Legal de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DEL MUNICIPIO DE GIRARDOT**, acudo ante su despacho por medio del presente escrito con el fin de conferir **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE** al doctor **DIEGO RICARDO CUBILLOS POVEDA**, mayor de edad, domiciliado y residido en la ciudad de Bogotá, identificado con cedula de ciudadanía No. 1.010.204.371 de la ciudad de Bogotá D.C, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 270.759, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación tramite y lleve hasta su final, la defensa de mis intereses dentro del proceso de **IMPUGNACIÓN DE ACTAS** radicado en este despacho bajo el No. 25307310300220210002700.

El doctor **CUBILLOS POVEDA** queda facultado para recibir, sustituir, transigir, conciliar, desistir, renunciar, cobrar, nombrar apoderado suplente y en general todas las demás facultades legales, acorde al artículo 77 de la Ley 1564 de 2012, con el propósito de llevar a cabo un buen ejercicio de su profesión, para la protección de mis derechos e intereses.

Para efectos de notificaciones de mi apoderado las puede recibir en los correos: abogadodiegor.cubillos@gmail.com y/o diegor.cubillos@iterlegales.co y a la dirección Cra 16 # 183-43 Apto 701 In 2 en la ciudad de Bogotá D.C; tel: 3017418025.

Sírvase H. Juez, reconocerle personería a mi apoderado, en los términos y para los fines señalados en el presente poder.

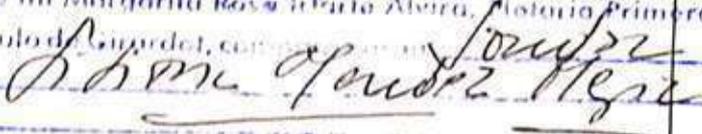
E 9 AGO 2021

Atentamente,

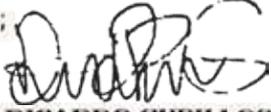

SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA
C.C 39.572.922 de GIRARDOT

DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL

Ante mi Margarita Rossa Urbato Albarrán, Notaria Primera de
Circulo de Girardot, con

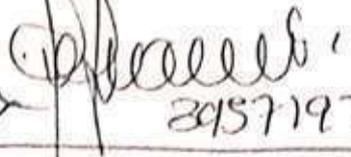


Acepto;


DIEGO RICARDO CUBILLOS POVEDA
C.C. No. 1.010.204.371 de Bogotá D.C.
T.P. No. 270.759 del C.S de la J.

quien se identifica con N. C. de la ciudad de Girardot No. 39.572.922 y M

Respectivamente y declaro que el contenido del presente documento es cierto y son verdaderas las firmas y las huellas dactilares que aparecen. En constancia firman
o, Quiébrantados


29571922



En la ciudad de Bogotá D.C., siendo las 5:00 pm. del día 05 de Agosto de 1994, previa convocatoria hecha por el señor Gerente de la Sociedad SISTEMAS TECNICOS DE CONSTRUCCION S.A. "SITEC,S.A." se reunieron en la sede de la Sociedad las siguientes personas: CARLOS ENRIQUE UMANA POVEDA, ROSANA MESA DE UMANA, FERNANDO ROA POVEDA, y CARLOS DAVID UMANA MESA, quienes conforman la totalidad de los miembros de la Junta Directiva.

Actuó como Presidente el señor FERNANDO ROA POVEDA y como secretaria CLARA INES ORJUELA.

La reunión se llevó a cabo con el fin de tratar el siguiente orden del día:

- 1. Verificación del quorum
- 2. Autorizaciones especiales al Gerente

DESARROLLO

- 1. Verificación del Quorum

Se constató la presencia de la totalidad de los miembros de la Junta.

- 2. Autorizaciones especiales al Gerente.

a) El Gerente solicita autorización para constituir la Urbanización "PARQUE CENTRAL" en el municipio de Girardot (Cundinamarca) y firmar la escritura correspondiente que la legalice.

b) El Gerente requiere autorización a la Junta para efectuar la venta de 48 casas correspondientes a la primera etapa; 18 apartamentos y 11 locales correspondientes a la segunda etapa de la Urbanización PARQUE CENTRAL localizada en el Municipio de Girardot, suscribir las promesas de compra-venta y las escrituras correspondientes, u otorgar poder a un tercero para que a nombre y representación de la Sociedad "SISTEMAS TECNICOS DE CONSTRUCCION S.A." "SITEC S.A." suscriba todas y cada una de las promesas de compra-venta, así como las escrituras de venta de los inmuebles que conforman la citada urbanización.

El Presidente de la Junta somete a consideración de los miembros la solicitud del señor Gerente, la cual es aprobada por unanimidad, autorizándose en consecuencia al Doctor CARLOS ENRIQUE UMANA POVEDA, Representante Legal de la sociedad o a su suplente para efectuar las ventas, suscribir las promesas de compra-venta, firmar las escrituras que se requieran u otorgar poder a un tercero para hacerlo, y en fin, ejecutar todos los actos tendientes al cabal desarrollo de las mismas.

Después de un receso, para su elaboración, fué leída la presente acta, la cual fué aprobada por los miembros de la Junta.

No habiendo otro asunto que tratar se levantó la sesión siendo las 5:30.p.m del día 05 de Agosto de 1994.

(FDO) SECRETARIA

(FDO) PRESIDENTE

La suscrita secretaria de la Junta Directiva de la Sociedad SISTEMAS TECNICOS DE CONSTRUCCION , S.A. " SITEC, S.A. CERTIFICA: Que la presente es fiel copia tomada de su original, que reposa en el Libro de Actas correspondiente.

Secretaria

Clara Ines Orjuela Muñoz
CLARA INES ORJUELA MUÑOZ

SISTEMAS TECNICOS DE CONSTRUCCION S.A.
SITEC. S.A.



**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE LA COPROPIEDAD
URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL
ACTA No 34**

En el municipio de Girardot –Cundinamarca, a los (5) cinco días del mes de junio del año 2016. Siendo las 08:00 am fecha y hora fijada en la convocatoria realizada por la Sra. SANDRA LILIANA MÉNDEZ MEJÍA, en calidad de Administradora y representante legal de la Copropiedad Urbanización Parque Central, ubicada en la transversal 9 No 41A-17 vía el peñón del municipio de Girardot Cundinamarca para desarrollar el siguiente orden del día, conforme se detalló en la enunciada convocatoria:

1. Verificación del quórum
2. Instalación de la Asamblea por parte del Presidente del Consejo de Administración
3. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Lectura y aprobación del orden del día
5. Elección comisión verificadora del Acta
6. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea
7. Legalización de la propiedad como Conjunto Cerrado y dar plenas facultades al Representante Legal para conciliar cuantía de cartera con las Manzanas C,D,E,F Lotes G7,G8,G9,G10,G11,G12, Super lote 6.
8. Nombramiento comités de verificación

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DIA

1. VERIFICACION DEL QUÓRUM:

Siendo las 9:00am, se informa que debido a que es una Asamblea extraordinaria se podrá dar inicio a la misma con el quorum que se encuentre en este momento.

**URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL
LISTA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA
2016**

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	ASISTE
MANZANA	Nº LOTE %	
A	1 0.3651	NO
A	2 0.3651	SI
A	3 0.3651	SI
A	4 0.3651	SI
A	5 0.3651	NO
A	6 0.3651	SI
A	7 0.3651	SI
B	1 0.3651	SI
B	2 0.3651	SI
B	3 0.3651	SI
B	4 0.3651	NO
B	5 0.3651	NO
B	6 0.3651	NO
B	7 0.3651	NO
B	8 0.3651	NO
B	9 0.3651	SI

B	10	0.3651	SI
B	11	0.3651	SI
B	12	0.3651	SI
B	13	0.3651	SI
B	14	0.3651	SI
B	15	0.3651	SI
B	16	0.3651	NO
B	17	0.3651	SI
B	18	0.3651	SI
B	19	0.3651	NO
B	20	0.3651	NO
MZ C		7.3020	NO
MZ D		7.3020	NO
MZ E		7.3020	NO
MZ F		7.3020	NO
G	1	0.3651	SI
G	2	0.3651	SI
G	3	0.3651	NO
G	4	0.3651	NO
G	5	0.3651	SI
G	6	0.3651	NO
G	7	0.3651	NO
G	8	0.3651	NO
G	9	0.3651	NO
G	10	0.3651	NO
G	11	0.3651	NO
G	12	0.3651	NO
G	13	0.3651	SI
G	14	0.3651	SI
G	15	0.3651	NO
G	16	0.3651	NO
G	17	0.3651	SI
G	18	0.3651	SI
G	19	0.3651	SI
G	20	0.3651	SI
H	1	0.3651	SI
H	2	0.3651	SI
H	3	0.3651	SI
H	4	0.3651	NO
H	5	0.3651	NO
H	6	0.3651	NO
H	7	0.3651	NO
H	8	0.3651	NO
H	9	0.3651	SI
H	10	0.3651	NO
H	11	0.3651	NO
H	12	0.3651	NO
H	13	0.3651	NO
H	14	0.3651	SI
H	15	0.3651	SI
H	16	0.3651	NO
H	17	0.3651	SI
H	18	0.3651	SI

H
H
I
I
I
I
I
I
I
I
I
I
I
J
J
J
J
J
J
J
J
J
J
J
J
K
K
K
K
K
K
K
K
K
K
K
K
L
L
L
L
L
L
L
L
L
L
L
L
L
L
L
L
M
M
M

19	0.3651	NO
20	0.3651	NO
1	0.3651	SI
2	0.3651	SI
3	0.3651	NO
4	0.3651	SI
5	0.3651	SI
6	0.3651	SI
7	0.3651	SI
8	0.3651	SI
9	0.3651	NO
10	0.3651	NO
11	0.3651	SI
12	0.3651	SI
1	0.3651	SI
2	0.3651	SI
3	0.3651	SI
4	0.3651	SI
5	0.3651	SI
6	0.3651	NO
7	0.3651	SI
8	0.3651	NO
9	0.3651	NO
10	0.3651	NO
11	0.3651	NO
12	0.3651	NO
1	0.3651	NO
2	0.3651	NO
3	0.3651	NO
4	0.3651	SI
5	0.3651	NO
6	0.3651	NO
7	0.3651	SI
8	0.3651	NO
9	0.3651	NO
10	0.3651	SI
11	0.3651	NO
12	0.3651	SI
1	0.3651	SI
2	0.3651	SI
3	0.3651	SI

M	4	0.3651	SI
M	5	0.3651	SI
M	6	0.3651	SI
M	7	0.3651	SI
M	8	0.3651	NO
M	9	0.3651	NO
M	10	0.3651	SI
M	11	0.3651	SI
M	12	0.3651	SI
APTO ACACIAS	1121	0.1851	SI
APTO ACACIAS	1122	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1221	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1222	0.1851	SI
APTO ACACIAS	1321	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1322	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1131	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1132	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1231	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1232	0.1851	SI
APTO ACACIAS	1331	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1332	0.1851	SI
APTO ACACIAS	1141	0.1851	SI
APTO ACACIAS	1142	0.1851	SI
APTO ACACIAS	1241	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1242	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1341	0.1851	NO
APTO ACACIAS	1342	0.1851	NO
APTO CAMBULOS	2111	0.2583	NO
APTO CAMBULOS	2112	0.1440	NO
APTO CAMBULOS	2113	0.1530	NO
APTO CAMBULOS	2114	0.1530	SI
APTO CAMBULOS	2115	0.1440	NO
APTO CAMBULOS	2116	0.2583	SI
APTO CAMBULOS	2121	0.2583	NO
APTO CAMBULOS	2122	0.1440	SI
APTO CAMBULOS	2123	0.1530	SI
APTO CAMBULOS	2124	0.1530	NO
APTO CAMBULOS	2125	0.1440	SI
APTO CAMBULOS	2126	0.2583	SI
APTO CAMBULOS	2131	0.2583	NO
APTO CAMBULOS	2132	0.1440	SI
APTO CAMBULOS	2133	0.1530	NO
APTO CAMBULOS	2134	0.1530	NO
APTO CAMBULOS	2135	0.1440	SI
APTO CAMBULOS	2136	0.2583	NO
APTO CAMBULOS	2141	0.2583	SI
APTO CAMBULOS	2142	0.1440	SI
APTO CAMBULOS	2143	0.1530	SI
APTO CAMBULOS	2144	0.1530	NO
APTO CAMBULOS	2145	0.1440	SI
APTO CAMBULOS	2146	0.2584	NO
SUPER LOTE	31	0.5550	SI
SUPER LOTE	32	0.5550	SI

SUPER LOTE	33	0.5550	SI
SUPER LOTE	34	0.5550	SI
SUPER LOTE	4	2.2200	SI
SUPER LOTE	51	0.6660	SI
SUPER LOTE	52	0.6660	NO
SUPER LOTE	53	0.6660	SI
SUPER LOTE	54	0.6660	NO
SUPER LOTE	55	0.6660	NO
SUPER LOTE	6	3.3300	NO
SUPER LOTE	71	0.6660	SI
SUPER LOTE	72	0.6660	SI
SUPER LOTE	73	0.6660	SI
SUPER LOTE	74	0.6660	NO
SUPER LOTE	75	0.6660	SI
APTO BAMBUES	8121	0.1850	SI
APTO BAMBUES	8122	0.1850	SI
APTO BAMBUES	8123	0.1850	NO
APTO BAMBUES	8124	0.1850	NO
APTO BAMBUES	8131	0.1850	NO
APTO BAMBUES	8132	0.1850	NO
APTO BAMBUES	8133	0.1850	NO
APTO BAMBUES	8134	0.1850	NO
APTO BAMBUES	8141	0.1850	SI
APTO BAMBUES	8142	0.1850	NO
APTO BAMBUES	8143	0.1850	NO
APTO BAMBUES	8144	0.1850	NO

ASISTENCIA

Suma Coeficiente asistentes	37.39
Quorum	50.01
Diferencia	-12.62

2. INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA POR PARTE DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Sra. Edilma Vargas, da inicio a la presente Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios. Paso siguiente da inicio a la postulación para Presidente y Secretaria de la presente Asamblea General.

3. ELECCIÓN PRESIDENTE Y SECRETARIA DE LA ASAMBLEA

Se proponen a las siguientes personas Sr. Ramón Patiño – I4 y a la Sra. Sandra Liliana Méndez Mejía – Administradora, para presidente y Secretaria, respectivamente, propuesta que es aceptada y aprobada por unanimidad de los Asambleístas, quienes aceptan la elección para éstos cargos.

4. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA

Por mayoría de votos queda aprobado el presente orden del día.



5. ELECCIÓN COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

La Comisión verificadora para la presente Asamblea General Extraordinaria 2016 se postulan y se aprueba por unanimidad a los señores: JAIME SILVA – Apto 2125, Sra Cristina Quintero – Casa I8, Sra. Lucrecia Rodriguez – Casa G19.

6. LECTURA Y APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

El presidente de la Asamblea, informa que es el mismo reglamento que se había aprobado en la Asamblea de marzo, por tal motivo queda aprobado por unanimidad

REGLAMENTO INTERNO PROPUESTO PARA LA ASAMBLEA ORDINARIA DE LA URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL

Para las deliberaciones de la Asamblea, el procedimiento es el que se relacionará a continuación ya que conlleva a que la Asamblea se desarrolle en orden, por lo tanto, el Presidente es lo primero que debe hacer es aprobar una vez nombrados por los Asambleístas.

a. **Uso de la Palabra:**

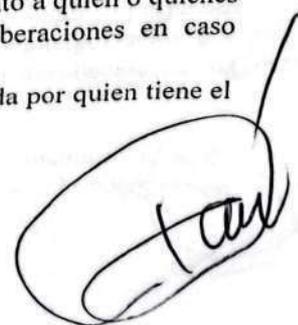
Quien desee hacer uso de la palabra debe dirigirse al Presidente, quien la concederá o negará manifestando el motivo. Antes de hacer uso de la palabra deberá identificarse el Propietario o Mandatario, con el nombre, calidad en que actúa, especificando la clase de poder o mandato si es general o especial, número de unidad privada que representa y demás datos que se requieran.

En caso del uso de la palabra deberá dirigirse únicamente a la Asamblea y no a personas en particular.

Debe hacerlo con el debido respeto, en forma breve, clara concisa, sobre el tema específico, evitando controversias y lenguaje agresivo y violento.

Nadie lo puede interrumpir a excepción del Presidente cuando se salga del tema.

- b. **Medios para el uso de la palabra:** Se deberá solicitar al Presidente en forma verbal o escrita, o levantando la mano.
- c. **Derecho a Voz y Voto:** Cada propietario o mandatario tiene derecho a voz y voto, los mandatarios no deben excederse del poder especial o general que les hubieren otorgado, el Presidente velará que se cumpla esta disposición del Mandante.
- d. **Uso de la palabra por personas ajenas.** El presidente y la Asamblea son quienes autorizaran el uso de la palabra a terceros o sea por quienes no están registrados en la planilla de firmar de Asistencia a la Asamblea, como titulares o Mandatarios.
- e. **Intervenciones:** Cada intervención no podrá excederse más de (1) minuto y no más de una (1) vez por cada tema. Sabiendo que todos tienen derecho a expresarse, pero también para agilizar el desarrollo de la Asamblea se permitirán solo ocho (8) intervenciones por tema.
- f. **Orden en la Asamblea:** El presidente solicitará el retiro del recinto a quien o quienes pretendan sabotear la Asamblea y podrá suspender las deliberaciones en caso extremo.
- g. **Interpelaciones:** Únicamente la concede la presidencia autorizada por quien tiene el uso de la palabra



- h. Aclaraciones: Sobre el tema que se está tratando el Presidente las concederá, solicitando que intervenga la persona más indicada para hacerlo el cual no se excederá de tres (3) minutos.
- i. Suficiente ilustración. El Presidente la declarará cuando se considere pertinente o la solicite los propietarios.
- j. Moción de orden: Los participantes pueden solicitarle al Presidente las mociones de orden que consideren pertinente.
- k. Intervención directivos: El Presidente solicitará que intervenga el Administrador, cuando lo solicite la Asamblea o cuando él lo considere necesario sobre un tema específico.
- l. Retiro del recinto y desintegración de la Asamblea: El propietario o mandatario deberá manifestarlo dejando las constancias de su retiro, de lo contrario se tendrá como activo participante y no se considera disuelto el quórum a no ser que se cumpla con el requisito de las constancias. La Asamblea se entiende desintegrada por el retiro de los asistentes al disolverse el quórum y demás controversias que afecten el Código de Policía.
- m. Constancias: Los propietarios o mandatarios incluidos los directivos, el Presidente y secretaria podrán dejar en las actas las constancias que deseen por escrito para que las transcriba textualmente el Secretario.
- n. Auxiliares de la Asamblea: el Presidente podrá nombra dentro de los asistentes a las personas que considere pertinentes, como auxiliares, para verificar las votaciones teniendo en cuenta los Módulos de contribución y porcentajes de participación.
- o. Propositiones: Deberán presentarse por escrito o verbalmente para que sean debatidas cada una.
- p. Mandantes: El Presidente vigilará que los mandantes no se excedan en el poder que les fue otorgado por el titular de la unidad privada, quiere decir que tendrá en cuenta quien tiene poder especial o general cuando hagan uso de la palabra con derecho a voz y voto.
- q. Cumplimiento de las normas: El Presidente velará que se cumpla lo estipulado en la ley y en lo referente a los requisitos que se deberán hacer constar en el acta de la respectiva Asamblea y que no estén incluidas en el presente Reglamento.
- r. Voto: Cuando no exista consenso el voto podrá ser por aclamación y personalizado, si la decisión es económica se deberá tener cuenta el coeficiente si no lo es será por persona para determinar la mayoría y la unanimidad cuando no exista consenso y lo exija la Ley. El secretario hará entrega de una papeleta que contenga la siguiente información: número de la unidad privada.

7. LEGALIZACIÓN DE LA PROPIEDAD COMO CONJUNTO CERRADO Y DAR PLENAS FACULTADES AL REPRESENTANTE LEGAL PARA CONCILIAR CUANTÍAN DE CARTERA CON LAS MANZANAS C,D,E,F LOTES G7,G8,G9,G10,G11,G12, SUPER LOTE 6

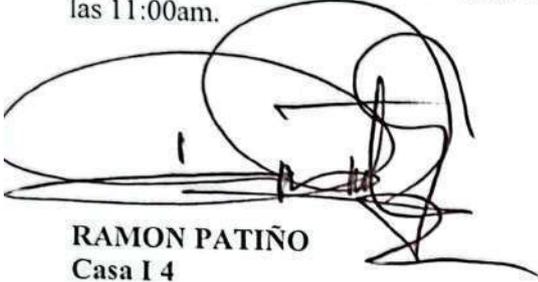
El Presidente de la Asamblea informa claramente sobre la necesidad de iniciar diálogos con los propietarios de dichos predios, toda vez que es importante legalizar la Urbanización y uno de los pasos es este, que todos los propietarios estén de acuerdo con el acercamiento que se viene haciendo desde la Administración y el Consejo con los mismos, donde la propuesta para esta Asamblea Extraordinaria, es conseguir el aval para llegar a una negociación que sería en obras mas no en dinero, y que ella estará condicionada a la aprobación de los propietarios para que todo se haga en completa transparencia.

Por lo anterior se procede a la votación individual de los presentes y por unanimidad se dá dicha aprobación, nuevamente se deja constancia que esta aprobación para la negociación

con los Constructores propietarios de los lotes en mención, estará condicionada a que el consejo y la administración mantengan informada a la Asamblea sobre todas las actuaciones y diálogos que se desprendan en adelante.

Paso siguiente será iniciar con la Legalización de la Urbanización, donde todos los propietarios están de acuerdo, toda vez, que es una situación que vienen perjudicando a todos dado que no se cuenta con los medios jurídicos suficientes para ejercer el cobro coactivo.

Concluido el orden del día se levanta la sesión de la Asamblea General Extraordinaria siendo las 11:00am.



RAMON PATIÑO
Casa I 4
Presidente Asamblea



SANDRA LILIANA MÉNDEZ MEJÍA
Administradora
Secretaria Asamblea



CERTIFICACION

Nosotros, **LUCRECIA RODRIGUEZZ MARIN, CRISTINA QUINTERO FACUNDO, JAIME SILVA PABON** comisionados por la Asamblea General Extraordinaria para revisar la presente Acta, **CERTIFICAMOS** que hemos revisado cuidadosamente todos los numerales del Acta No. 34 de la **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS, de la URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL**", Y que están acordes a lo tratado y aprobado por la Honorable Asamblea.

Dando fe de ello, en constancia firmamos a los veinte (20) días del mes de junio de 2016.

En constancia se firma:


LUCRECIA RODRIGUEZZ MARIN
CC. No. 34.565740


CRISTINA QUINTERO FACUNDO
CC. No. 35.486.174.

JAIME SILVA PABON
CC. No.



2017EE0042591



Bogotá, D.C.,

ASUNTO: Concepto - Cobro de cuotas de administración a apartamentos a los que no se les han entregado las zonas comunes.

Radicado 2017ER0040902 del 31/03/2017.

Recibido en esta Oficina Asesora Jurídica el 28/04/2017.

Respetada señora

En atención a su consulta del asunto, en la cual solicita se le absuelva unas inquietudes en lo relacionado con el cobro de unas cuotas de administración respecto de unas zonas comunes que no han sido entregadas, a continuación le presento algunas consideraciones respecto a su inquietud, no sin antes señalarle que esta Oficina Asesora Jurídica dentro de sus funciones asignadas por el Decreto Ley 3571 de 2011¹, emite conceptos de carácter general dentro de la abstracción que le permiten sus funciones y competencias, sin pronunciarse sobre asuntos de carácter particular y concreto.

En relación al radicado del asunto, nos permitimos presentarle excusas formales por la demora en la contestación de su consulta, esto se dio debido a inconvenientes técnicos presentados en el manejo de la herramienta de recepción de PQR's de la entidad.

CONSULTA 1:

"En una administración provisional de un conjunto nuevo como liquidan el costo de la cuota de administración para cada apartamento si aún no han estragado zonas

¹ "Por el cual se establecen los objetivos, estructura, funciones del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio y se integra el Sector Administrativo de Vivienda, Ciudad y Territorio."

"Artículo 7. Oficina Asesora Jurídica. Son funciones de la Oficina Asesora Jurídica, las siguientes:

(...) 14. Atender las peticiones y consultas relacionadas con asuntos de competencia del Ministerio. (...)"

Calle 18 No. 7 – 59 Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 332 34 34 • Ext: 2068

www.minvivienda.gov.co

Página 1 de 6



comunes, ni algunos servicios públicos como energía. Tampoco nos han entregado escritura desde hace más de 5 meses ni el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, es normal que nos cobren la tarifa plena de administración si tan solo de 240 unidades solo han entregado un promedio de 40" SIC

En principio es importante aclarar que la Ley 675 de 2001 "Por medio de la cual se expide el régimen de propiedad horizontal", tiene por objeto regular la forma especial de dominio, denominada "propiedad horizontal", con el fin de garantizar entre otras la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

En razón a esto, dentro de dicha propiedad horizontal se generan diferentes obligaciones para cada uno de los propietarios de los bienes de uso privado ubicados en un edificio o conjunto, encontrándose dentro de ellas el pago de unas expensas denominadas "comunes necesarias" causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de dicha propiedad.

En relación con el pago de la cuota de administración, la Ley 675 de 2001 en su artículo 3 trae, entre otras, la definición de expensas comunes necesarias como las "(...) Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto (...)", lo que conlleva como una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración de la propiedad horizontal.

Por su parte, el artículo 29² ibídem establece como una obligación de los propietarios de bienes privados el pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, para lo cual se deberá tener en cuenta lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal³, especialmente lo referido a los coeficientes de copropiedad⁴, toda vez que determinan "El índice de participación con que cada uno de los propietarios de

² "Ley 675 de 2001, Artículo 29.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal. ..." (subrayado extratexto)

³ Artículo 3 de la Ley 675 de 2001: "Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal."

⁴ "Téngase en cuenta que de conformidad con el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, el coeficiente de copropiedad se determina para cada bien de dominio particular, el cual puede estar conformado por área privada construida o por área privada libre; por lo que si existe un coeficiente de copropiedad determinado es doble el cobro de expensas comunes a cada uno de los propietarios de bienes privados".



bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, (...)”⁵.

Una vez efectuada una revisión sistemática de la Ley 675 de 2001, se puede observar que, esta no establece exoneración alguna del pago de expensa común al propietario de un bien privado.

En relación a las expensas comunes, su monto se establecerá de conformidad con el coeficiente que cada propietario tenga dentro de la copropiedad, debemos reiterar que el coeficiente de copropiedad es establecido para determinar el índice de participación en las expensas comunes, como lo dispone el artículo 25 de la Ley 675 de 2001; entre otros:

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

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.”
(Subrayado fuera de texto).

De lo expresado podemos inferir que al momento de fijarse las cuotas de administración o expensas comunes han de tenerse en cuenta el porcentaje del coeficiente de copropiedad para el pago de las mismas, de acuerdo a lo establecido por el numeral 3 del artículo 25⁶ ibídem.

Es importante en este punto, mencionar la obligatoriedad del pago de las expensas comunes así el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común⁷ así también, todo propietario de un bien privado sometido al régimen de

⁵ Ver artículo 25 numeral 3 de la Ley 675 de 2001.

⁶ ARTÍCULO 25. Obligatoriedad y efectos. Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio o conjunto.
2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-522 de 2007.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.

⁷ Ver artículo 29 párrafo 2º de la Ley 675 de 2001

propiedad horizontal (incluso el propietario inicial), debe contribuir al pago de expensas comunes causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto, contribución que se debe efectuar teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad que se haya determinado en el reglamento para cada bien de dominio particular.

Ahora bien, existe la determinación de coeficientes de copropiedad provisionales, cuando se trata de construcciones integradas por etapas, según lo previsto por el artículo 7 de la Ley 675 de 2001⁸. Caso en el cual el propietario inicial deberá contribuir de acuerdo al coeficiente provisional determinado.

Así mismo, cuando el propietario inicial obre como administrador provisional en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001⁹, será quien prepare el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, con el fin de fijar el monto que los copropietarios deben pagar por concepto de expensas comunes, esto no lo exonera (al propietario inicial) de los pagos que como propietario debe realizar.

En conclusión y de acuerdo a lo enunciado en líneas anteriores, el propietario inicial (constructor) debe contribuir con las cuotas de administración de acuerdo al coeficiente que tenga en su poder, el cual irá variando, a medida que los bienes que conforman ese coeficiente, sean enajenados por el constructor.

Por otra parte, el artículo 24 de la Ley 675 de 2001 respecto de la entrega de los bienes comunes dispone: "*Se presume que la entrega de bienes*

⁸ *"Conjuntos integrados por etapas. Cuando un conjunto se desarrolle por etapas, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.*

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escritura s adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley." (Subrayado extra texto).

⁹ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo...



comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planes correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. (Subraya fuera de texto).

La administración provisional del edificio o conjunto es una facultad que otorga el régimen de propiedad horizontal al propietario inicial (constructor), hasta tanto se nombre al administrador definitivo o se haya terminado la construcción y enajenación de bienes privados que representen por lo menos el 51% del coeficiente de copropiedad.

En virtud de lo anterior, se puede concluir que es dable al constructor realizar el cobro de cuotas de administración tendientes a sufragar los gastos de administración provisional y prestación de servicios comunes brindados a los propietarios de unidades privadas. Una vez terminada la construcción y enajenación de bienes privados que represente el 51% del coeficiente de copropiedad, el constructor deberá hacer entrega de los bienes comunes de uso y goce general y enviar comunicación a los propietarios para que se reúnan en asamblea y procedan a nombrar el administrador.

Así mismo, cuando el propietario inicial obre como administrador provisional en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 675 de 2001¹⁰, será quien prepare el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, con el fin de fijar el monto que los copropietarios deben pagar por concepto de expensas comunes, esto no lo exonera (al propietario inicial) de los pagos que como propietario debe realizar.

Por último, es importante señalar que de conformidad con lo previsto por el artículo 58 de la Ley 675 de 2001, cuando se presente un conflicto en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del

¹⁰ Ley 675 de 2001, "ARTÍCULO 52. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

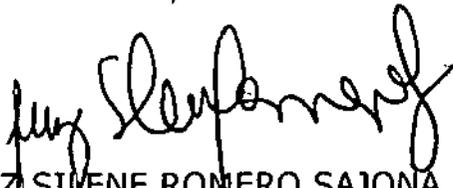
Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo."



reglamento, entre propietarios o arrendatarios del edificio o conjunto, o entre aquellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, puede acudir al comité de convivencia, a mecanismos alternos de solución de conflictos o a la autoridad judicial competente (Juez Civil Municipal, proceso verbal sumario en única instancia, Código General de Procesos arts. 390 y ss.).

En los anteriores términos damos respuesta a las inquietudes planteadas en el radicado 2017ER0040902, haciéndole saber que los alcances del concepto son los establecidos en el artículo 25¹¹ del Código de Contencioso Administrativo.

Cordialmente,



LUZ SILENE ROMERO SAJONA
Jefe Oficina Asesora Jurídica

Proyectó: Johana Gámez Gómez
Revisó: Mike Castro Roa
Fecha: 03/05/2017



¹¹ Código Contencioso Administrativo, Artículo 25, "Consultas. (...) Las respuestas en estos casos no comprometerán la responsabilidad de las entidades que las atienden, ni serán de obligatorio cumplimiento o ejecución".



COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN No. 110

En la ciudad de Girardot, siendo las 6:47 pm del día 13 de Diciembre del año 2017, en la Oficina de la Administración, previa citación a todos y cada uno de los miembros del consejo de Administración, se lleva a cabo la reunión con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
- 2.- LECTURA DEL ACTA ANTERIOR
- 3.- INFORME ADMINISTRACIÓN
- 4.- PROPUESTA OBRAS POSIBLES COMPRADORES MANZANAS C,F,E,F
- 5.- PROPOSICIONES Y VARIOS

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se encuentran presentes cuatro (4) miembros del consejo de administración de los siete (7) nombrados en la Asamblea General Ordinaria del día 19 de Marzo de 2017, por lo tanto existe quórum para deliberar y decidir sobre los temas tratados en el orden del día.

SRA. EDILMA VARGAS – CASA J 5
SRA. ELVIA BUENO – CASA L 4
SRA. OLGA LUCIA CUBILLOS – SUPERLOTE 31
SRA. FLORELCY CRUZ – CASA M12

INVITADOS

ING. LUIS ALBERTO SANCHEZ – Posible comprador Lotes C,D,E,F
DR. ANDRES COLLAZOS - Posible comprador Lotes C,D,E,F

ING. YEBRAIL MONCALEANO – CASA B5
DRA. MARIA JOSE DIAZ – CASA B5
ING. PEDRO RUBIO – CASA B4
ING. EZEQUIEL DUARTE – SUPERLOTE 31

La Sra Yully Garzon se disculpa por no asistir ya que se encuentra con una situación de calamidad con el esposo en Bogotá. También se encuentra presente la Sra Administradora Sandra Liliana Méndez Mejía.

2.- LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

Se da lectura al acta anterior y queda aprobada por unanimidad

3.- INFORME ADMINISTRACIÓN

La Sra Administradora informa sobre las gestiones adelantadas para la recuperación de cartera, así mismo el compromiso adquirido con la empresa Seguridad Superior de cancelar antes del 20 de diciembre lo correspondiente a dos meses de vigilancia de los 4 meses que se adeudan.

4.- PROPUESTA OBRAS POSIBLES COMPRADORES MANZANAS C,F,E,F

Hace su presentación el Ing Luis Alberto Sanchez en representación de la firma CVA Constructora SAS Nit 800.156.099-0 y el Dr. Andres Collazos en representación de la firma Sanchez Blanco y Cia S en C Nit 800.007.423-6, donde informan sobre la negociación que están adelantando con los dueños de las manzanas C,D,E,F Super Lote 6 y Lotes G7,G8,G9,G10,G11,G12.

Manifiestan tener toda la intención de seguir con el proyecto urbanístico de Parque Central y apoyando a la administración con algunas obras entre ellas las siguientes:

Vias pendientes por ejecutar
 Construcción Salón comunal y Administración
 1 Piscina
 Colector de aguas lluvias
 Aval para la Legalización de la Urbanización a Propiedad Horizontal

Así mismo solicitan que con cargo al flujo de efectivo después de la legalización, la administración se comprometa a realizar el cerramiento perimetral y mejoramiento de la portería

Beneficios de ésta negociación

1. Legalización de la Urbanización a PH
2. Desarrollo del proyecto urbanístico
3. Ingreso de efectivo por pago de administración de los nuevos predios a construir cuando ya estén construido el nuevo proyecto.
4. Conformación de Quórum para las futuras asambleas para tomas de decisiones importantes
5. Mayor valorización de los predios actuales y las futuras construcciones

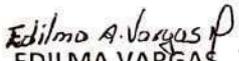
Nota Aclaratoria. Es importante precisar que en la actualidad se tienen unos valores en cuentas de orden por concepto de mantenimiento a dichos predios, pero es claro para todos que esta supuesta deuda no afecta los estados financieros ya que de acuerdo a la Escritura 5498 los lotes no cancelaran cuota de administración si no se encuentran construidos y habitados, también es claro que los lotes pueden vender sin tener que solicitar paz y salvo por administración y por ello no tienen ningún inconveniente en correr escrituras.

Teniendo en cuenta esta iniciativa y con las intervenciones por parte de los propietarios invitados y los consejeros, se concluye lo siguiente.

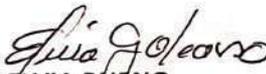
1. Que de acuerdo a la Asamblea Extraordinaria celebrada el 5 de junio de 2016 como consta en el Acta No. 34 PUNTO 7. Legalización de la propiedad como Conjunto Cerrado y dar plenas facultades al Representante Legal para conciliar cuantía de cartera con las Manzanas C,D,E,F, lotes G7,G8,G9,G10,G11,G12 y Super lote 6. Este Consejo de Administración y los propietarios asistentes a la reunión ratifican dicha aprobación y se informa al Representante Legal que de acuerdo a los planteamientos aquí descritos puede proceder a firmar el compromiso con los nuevos propietarios de dichos lotes.

2. Recibir formalmente por parte de los ing. constructores la propuesta que están planteando que se realizaría ante notaria debidamente autenticada para evitar posteriores inconvenientes.
3. Discriminar con fecha tentativa inicio de obra y avances del proyecto para iniciar con las mismas.
4. Aprobar lo aquí tratado y proceder a informar a toda la comunidad sobre dicha negociación de acuerdo a lo estipulado en Acta de Asamblea No. 34
5. Proceder a hablar con el Abogado Mauricio Moyano para seguir con el proceso de legalización, ya teniendo el Aval de los nuevos constructores.

Siendo las 9:00pm del día 13 de diciembre de 2017, se dá por terminada la presente reunión y se firma por los que en ella intervinieron

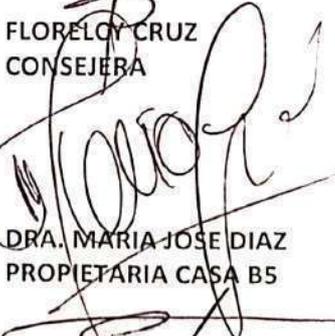

 EDILMA VARGAS
 PRESIDENTE


 OLGA LUCÍA CUBILLOS
 SECRETARIA


 ELVIA BUENO
 CONSEJERA


 FLORELOY CRUZ
 CONSEJERA


 ING. YEBRAÍL MONCALEANO
 PROPIETARIO CASA B5


 DRA. MARIA JOSE DIAZ
 PROPIETARIA CASA B5


 ING. PEDRO RUBIO
 PROPIETARIO CASA B4


 ING. EZEQUIEL DUARTE
 PROPIETARIO SUPERLOTE 31


 SANDRA LILIANA MÉNDEZ MEJIA
 Representante Legal

**COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL
ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN No. 129**

En la ciudad de Girardot, siendo las 7:00 pm del día 10 de octubre de 2019, en la oficina de Administración, previa citación a todos y cada uno de los miembros del consejo de Administración, se lleva a cabo la reunión con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
- 2.- LECTURA DEL ACTA ANTERIOR
- 3.- INFORME PROPIETARIO MANZANAS C,D,E,F, LOTES G7,G8,G9,G10,G11,G12 Y SUPERLOTE 6
- 4.- PRESENTACION ESTADOS FINANCIEROS CORTE SEPTIEMBRE 2019

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se encuentran presentes seis (6) miembros del consejo de administración de los siete (7) nombrados en la Asamblea General Ordinaria del día 20 de abril de 2019, por lo tanto existe quórum para deliberar y decidir sobre los temas tratados en el orden del día.

SRA. EDILMA VARGAS – CASA J 5
SRA. ELVIA BUENO – CASA L 4
SRA. MARIA JOSE DIAZ ACOSTA - B5
SR. JUAN PABLO ABARCA - CASA G5
SRA. YULLY GARZON – APTO 1341
SRA. CAROLINA HERNANDEZ – CASA B4

Ing. LUIS ALBERTO SANCHEZ – Propietario manzanas c,d,e,f, lotes g7,g8,g9,g10,g11,g12 y superlote 6
Ing. Ana Emma Moreno Patiño
Ing. Yenny Pachon

Asistentes invitados - Sra. Adriana Maria Velez - Auditora, Sr. Robinson Moreno - Contador, Dr. Mauricio Moyano – Abogado U.I.C y Sra. Sandra Lilibiana Méndez – Administradora

2.- LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

Se da lectura al acta anterior y queda aprobada por unanimidad

3.- INFORME PROPIETARIO MANZANAS C,D,E,F, LOTES G7,G8,G9,G10,G11,G12 Y SUPERLOTE 6

El ing. Luis Alberto Sanchez, inicia manifestando que la idea siempre ha sido en beneficio de toda la comunidad y procede a explicar los puntos a tratar.

1. Gestiones desarrolladas con respecto a la parte técnica
2. Compromisos adquiridos con la Copropiedad
3. Reglamento de Propiedad Horizontal – documentos necesarios
4. Descripción del proyecto de los lotes que adquirieron

Se anexa a la presente acta el material presentado por el ing. Luis Alberto Sanchez

1. Inicialmente Umaña constructor inicial del proyecto Parque Central, loteo desde las manzanas A a la M, nunca entrego zonas de cesión y por ello legalmente le pertenecen al Sr. Umaña
 Por su parte El ing Luis Alberto Sanchez realizó licencia modificatoria para que esas zonas de cesión se pudieran desenglobar del lote de mayor extensión y generan una nueva licencia de urbanismo donde aprobaron los nuevos remanentes.
 Por otro lado, se tiene pendiente resolver el tema con Acuagyr, ya que hay inconvenientes al momento de dar la viabilidad para el nuevo proyecto por la deuda que tiene actualmente la copropiedad.
 Valorización de las obras y así poderlas incluir dentro del presupuesto
 Recuperación del espacio de los 28.000 mts 2 que no estaban dentro de la copropiedad.
 Los herederos de Umaña pueden venir a apoderarse de los predios, ya que no están legalizados "zonas comunes"
2. Se hace presentación de los compromisos adquiridos
 Cerramiento, Mejoramiento Portería, Tanque Adicional, se entrega presupuesto de las obras realizadas y a realizar

Hace su intervención el Dr. Moyano donde manifiesta que toca articular el nuevo reglamento con los linderos, zonas comunes y los valores por concepto de administración, para ello se compromete entre la semana del 28 al 31 de octubre enviar el nuevo reglamento al consejo para su respectiva revisión.

La Sra. Adriana Velez – Auditora junto con la Admnsitración se comprometen a realizar y presentar para la próxima reunión el nuevo proyecto de presupuesto, teniendo en cuenta los edificios, casa 1 piso, casa 2 pisos, lotes.

Se fija las siguientes fechas para una nueva reunión

Únicamente consejo de administración 17 de octubre 7:00pm
 Reunión con el Constructor nuevas obras y consejo de administración 24 octubre 7:00pm
 Reunión para finiquitar temas de obras constructor y consejo de administración 7 noviembre 7:00pm

Siendo las 10:30 pm del día 10 de octubre de 2019, se da por terminada la presente reunión.

Edilma A. Vargas M.
 EDILMA VARGAS
 PRESIDENTE

Maria Jose Diaz Acosta
 MARIA JOSE DIAZ ACOSTA
 SECRETARIA

**COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL
ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN No. 130**

En la ciudad de Girardot, siendo las 7:00 pm del día 16 de octubre de 2019, en la oficina de Administración, previa citación a todos y cada uno de los miembros del consejo de Administración, se lleva a cabo la reunión con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

- 1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM
- 2.- LECTURA DEL ACTA ANTERIOR
- 3.- ANALISIS PRESUPUESTO ENTREGADO ING. LUIS ALBERTO SANCHEZ

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se encuentran presentes cinco (5) miembros del consejo de administración de los siete (7) nombrados en la Asamblea General Ordinaria del día 20 de abril de 2019, por lo tanto existe quórum para deliberar y decidir sobre los temas tratados en el orden del día.

SRA. EDILMA VARGAS – CASA J 5
SRA. ELVIA BUENO – CASA L 4
SRA. MARIA JOSE DIAZ ACOSTA - B5
SR. JUAN PABLO ABARCA - CASA G5
SRA. CAROLINA HERNANDEZ – CASA B4

Asistentes invitados - Sra. Adriana Maria Velez – Auditora Sra. Sandra Liliana Méndez – Administradora

2.- LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

Se da lectura al acta anterior y queda aprobada por unanimidad

3.- ANALISIS PRESUPUESTO ENTREGADO ING. LUIS ALBERTO SANCHEZ

Después de deliberar sobre la presentación del Ing Luis Alberto Sanchez propietario predios Manzanas C,D,E,F y lotes G7,G8, G9, G10, G11, G12 Superlote 6,

Con respeto al taque el consejo no aprueba que se incluya dicho gasto, ya que ese valor debe ir incluido dentro del valor de las casas.

Por su parte la Copropiedad se compromete a comprar el nuevo hidro para repotenciar el cuarto de máquinas y quede como inicialmente estaba.

Solicitar póliza por cada una de las obras a realizar por el constructor, ya que para la copropiedad le quedarían un gasto adicional contratar una firma para que reciba las nuevas obras.

Se ratifica que en acta 37 del 18/3/2019 se dejó claramente por parte de la Asamblea que la obra de administración la realizaría el constructor

Se ratifica que el valor de las obras a asumir por parte de la copropiedad, se irán cruzando con el valor por concepto de administración de los lotes del ing. Luis Alberto Sanchez y a medida que se vendan las casas ya esos ingresos serán directamente a la cuenta de la copropiedad.

Con respecto a presupuesto del mejoramiento de la portería y el cerramiento perimetral se aprueba

Siendo las 9:00 pm del día 16 de octubre de 2019, se da por terminada la presente reunión.

Edilma A Vargas
EDILMA VARGAS
PRESIDENTE

Maria Jose Diaz Acosta
MARIA JOSE DIAZ ACOSTA
SECRETARIA

**ACTA DE REUNIÓN COMISIÓN DE VERIFICACIÓN CONVOCATORIA ASAMBLEA
2020**

FECHA: 14 de diciembre de 2020

LUGAR: Plataforma Zoom

ASISTENTES:

Yeny Rodríguez

Adriana Callejas

Marta Rojas

Ana María Patiño

Rocío Rodríguez

Joaquín Sánchez

Said Alberto Rubiano

Camilo Lozano

Carolina Hernández

OTROS ASISTENTES:

Sandra Liliana Méndez – Administradora

HORA DE INICIO: 6:15 p.m.

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del Quórum
2. Lineamientos convocatoria Asamblea 2020

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

Se deja constancia que se encuentran conectados en la sesión todos los miembros del comité de verificación elegido en la reunión fallida de asamblea del 13 de diciembre de 2020.

2. Lineamientos convocatoria Asamblea 2020

Se inicia la reunión con una breve explicación de los errores cometidos en la convocatoria de la asamblea citada el 13 de diciembre de 2020 y que no se deben repetir, soportado de información consignada en las escrituras compartidas por la administradora a los miembros de la comisión, concluidas de la siguiente manera:

- La copropiedad Urbanización Parque Central, según la escritura 05498 'Protocolización Reglamento Interno', está conformada por 207 unidades

habitacionales distribuidas en trece (13) manzanas -de la A hasta la M- y ocho bloques de edificios construidos sobre un número igual de superlotes cuya denominación va de del uno (1) hasta el ocho (8). A su vez, los superlotes 1, 2 y 8, corresponden a los edificios Acacias, Cámbulos y Bambúes, constituidos como personas jurídicas bajo 'Protocolización de Reglamento de Propiedad Horizontal según escrituras 6720, 3815 y 6548 respectivamente. En resumen, los coeficientes de la copropiedad Urbanización Parque Central, según escritura 05498 se distribuyen de la siguiente manera:

Conformación de la Copropiedad	Coeficiente	No. Unidades	Total, coeficiente
Unidades de vivienda Mz (A-M)	0.3651	115 viviendas 92 lotes sin construir	75.5757
Super Lote 1 (Edificio Acacias)	3.3318	18 apartamentos 11 locales comerciales	3.3318
Super Lote 2 (Edificio Cámbulos)	4.4425	24 apartamentos	4.4425
Super Lote 3	2.22	2 casas 2 lotes sin construir	2.22
Super Lote 4	2.22	1 lote sin construir	2.22
Super Lote 5	3.33	1 casa 4 lotes sin construir	3.33
Super Lote 6	3.33	1 lote sin construir	3.33
Super Lote 7	3.33	4 casas 1 lote sin construir	3.33
Super Lote 8 (Edificio Bambúes)	2.22	12 apartamentos	2.22
	$\Sigma =$	288	100

De las cuales 101 son lotes sin construir y 187 viviendas construidas y habitadas.

- Aunque, la ley establece que las decisiones que no representan aportes económicos en copropiedades residenciales, se tomarán con base al número de unidades que la conforman y no por coeficientes. Sin embargo, esta información que no fue suministrada oportunamente a la empresa encargada de la reunión virtual de asamblea, por lo que la diferencia entre la votación por coeficiente y por unidades no corresponde con la realidad.
- La información suministrada a la empresa encargada de la sesión virtual, contabilizaba los votos por coeficientes, partiendo del principio de que la copropiedad no es de uso residencial, sino mixto por tener en sus expensas locales comerciales. Sin embargo, los propietarios de los locales no fueron convocados debidamente.
- Conforme a la escritura 6720 del 1 de diciembre de 1994, el edificio Acacias del Parque Central -Propiedad Horizontal-, está conformado por dieciocho apartamentos y once locales comerciales. En el artículo noveno, establece que

el quorum deliberatorio y decisorio dentro de la asamblea será del 51% del total de coeficientes establecidos en la tabla 1, como se muestra a continuación:

Tabla 1. Tabla de coeficientes de la propiedad horizontal propios del edificio Acacias Parque Central

Unidad	Áreas privadas	Coeficientes de la propiedad Horizontal
Apto 1-121	37.253	4.4616
Apto 1-12	36.968	4.4616
Apto 1-221	37.253	4.4616
Apto 1-222	36.968	4.4616
Apto 1-321	36.968	4.4616
Apto 1-322	37.253	4.4616
Apto 1-131	37.253	4.4616
Apto 1-132	36.968	4.4616
Apto 1-231	36.968	4.4616
Apto 1-232	36.968	4.4616
Apto 1-331	36.968	4.4616
Apto 1-332	37.253	4.4616
Apto 1-141	37.253	4.4616
Apto 1-142	36.968	4.4616
Apto 1-241	36.968	4.4616
Apto 1-242	36.968	4.4616
Apto 1-341	36.968	4.4616
Apto 1-342	37.253	4.4616
Local 1	22.53	2.7135
Local 2	14.07	1.6951
Local 3	14.088	1.6951
Local 4	14.088	1.6951
Local 5	14.07	1.6951
Local 6	14.07	1.6951
Local 7	14.088	1.6951
Local 8	14.088	1.6951
Local 9	14.07	1.6951
Local 10	14.07	1.6951
Local 11	14.298	1.7218
Total	830.949	100

Fuente: Escritura 6720 del 1º de diciembre de 1994, página 11.

- Si bien el edificio Acacias, corresponde al Super lote 1 consignado en el reglamento interno de la Copropiedad Urbanización Parque Central, su coeficiente equivale al 3.3318%. Si se sostiene el concepto de que la copropiedad es de carácter mixto y su votación es por coeficiente, se debe establecer la equivalencia, para la asamblea de la siguiente manera:

Unidad	Áreas privadas	Coefficientes de la propiedad Horizontal Acacias	Coefficiente que le corresponde en asamblea
Apto 1-121	37.253	4.4616	0.14865
Apto 1-12	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-221	37.253	4.4616	0.14865
Apto 1-222	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-321	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-322	37.253	4.4616	0.14865
Apto 1-131	37.253	4.4616	0.14865
Apto 1-132	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-231	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-232	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-331	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-332	37.253	4.4616	0.14865
Apto 1-141	37.253	4.4616	0.14865
Apto 1-142	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-241	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-242	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-341	36.968	4.4616	0.14865
Apto 1-342	37.253	4.4616	0.14865
Local 1	22.53	2.7135	0.09041
Local 2	14.07	1.6951	0.05648
Local 3	14.088	1.6951	0.05648
Local 4	14.088	1.6951	0.05648
Local 5	14.07	1.6951	0.05648
Local 6	14.07	1.6951	0.05648
Local 7	14.088	1.6951	0.05648
Local 8	14.088	1.6951	0.05648
Local 9	14.07	1.6951	0.05648
Local 10	14.07	1.6951	0.05648
Local 11	14.298	1.7218	0.05737
	830.949	100	3.33180

- Sin embargo, se propone que con el propósito de evitar confusiones en la asamblea general de la copropiedad Urbanización Parque Central, se envíe la información completa a la empresa contratada para la dirección de la sesión virtual, que incluya tanto los coeficientes como el número de unidades, ya que aritméticamente el contraste entre las dos modalidades de conteo no difiere sustancialmente los resultados finales.

Luego de finalizar la aclaración, se debate el alcance de la comisión de verificación, por lo que se solicita a la administradora compartir la información de base de datos para verificar el envío a todos los copropietarios. Sin embargo, la Sra. Sandra Liliana, manifiesta que no cuenta con la autorización del uso de datos personales por lo que se

ve impedida en compartir dicha información, razón por la cual el comité podrá usar otros medios para ello.

En ese orden, la comisión solicita a la Sra. Sandra Liliana certifique el envío de la convocatoria a todos los propietarios de la Copropiedad Urbanización Parque Central, incluyendo a los propietarios de los locales, haciendo allegar los documentos legales de la impugnación del acta anterior, para dar claridad al alcance de la convocatoria.

PROPOSICIONES Y VARIOS.

Se sugiere incluir en el orden del día la presentación del Informe Reglamento de Propiedad Horizontal y adelantar la elección del consejo de administración del punto catorce al punto quinto. Sin embargo, se aclara que es decisión del consejo y de la administración establecer el orden del día, la fecha, hora y canal donde se realizará la asamblea general, y que el comité de verificación no tendrá poder decisorio ni suplirá las funciones del consejo.

Del mismo modo, la comisión deja constancia de que a pesar que en dos ocasiones se sugirió que; se diera un término de uno o dos días para allegar poderes previos a la convocatoria, para que en el ejercicio conjunto con la administración se procediera a comprobar contra los certificados de traición y libertad la condición de propietarios, para a su vez verificar que los poderes se hayan dado conforme a la ley. Así mismo que en la nueva convocatoria se realizará con un simulacro previo, y que su horario fuera a las 9 de la mañana, para mayor conectividad, dadas las circunstancias, dichas recomendaciones no fueron acogidas.

HORA DE FINALIZACIÓN: 7:30 p.m.

Se adjunta copia audiovisual de la sesión grabada en la plataforma Zoom.

Realizó.

Yeny Rodríguez
Adriana Callejas
Marta Rojas
Ana María Patiño
Rocío Rodríguez
Joaquín Sánchez
Said Alberto Rubiano
Camilo Lozano
Carolina Hernández

Girardot, Diciembre de 2020

Señores

COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL

Ciudad

Asunto: Convocatoria Asamblea Virtual Ordinaria de Propietarios año 2020

Respetados Señores:

En mi calidad de representante legal de la Copropiedad Urbanización Parque Central, me permito citar lo (a) a la PRIMERA CONVOCATORIA a Asamblea Virtual Ordinaria de Propietarios en los términos del Art. 39, 40 y 45 de la Ley 675/2001.

FECHA: JUEVES 31 DE DICIEMBRE DE 2020

HORA: 8:00 AM

LUGAR: PLATAFORMA VIRTUAL ZOOM, CON ASISTENCIA TÉCNICA CLASE ALPHA, APOYO LOGISTICO

El orden del día es el siguiente:

1. Verificación del quórum
2. Instalación de la Asamblea por parte del Presidente del Consejo de Administración
3. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
4. Lectura y aprobación del Reglamento de la Asamblea
5. Lectura y aprobación del orden del día
6. Elección comisión verificadora del Acta
7. Lectura Certificación Comité verificador Acta Anterior 2018
8. Informe Consejo de Administración
9. Informe Administración
10. Informe Auditoria
11. Informe Proceso Acuagyr
12. Presentación y aprobación de los Estados Financieros a Diciembre de 2018 y 2019
13. Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto para la vigencia 2019 y 2020
14. Elección del Consejo de Administración
15. Elección de Comité de Convivencia
16. Debate para el estudio del proyecto de reglamento de la Unidad Inmobiliaria Cerrada
17. Proposiciones y varios

En caso de no poder asistir a la asamblea, podrá delegar en otra persona de su confianza, su representación. En esta asamblea se sesionará y decide si está representado el 50% + 1 de los Copropietarios. Se adjunta el formato de poder.

Señor Copropietario tenga en cuenta los siguientes aspectos:

- ✓ Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el

**2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT**

Administrador y demás órganos de administración, y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del conjunto.

- ✓ Quienes requieran aclaración y/o ampliación de información sobre los informes financieros, pueden dirigirse directamente a nuestro contador el Sr. Robinson Jose Moreno Bustos al correo electrónico robinmor@hotmail.com hasta el día 22 de diciembre de 2020.
- ✓ De acuerdo a lo establecido en el Parágrafo 2 del Art. 39 de la Ley 675/2001, adjunto se relacionan los predios que tenían deudas con la Copropiedad al 31 de enero de 2020.
- ✓ Una persona no podrá representar más de tres poderes en la presente Asamblea
- ✓ Allegar al correo de la administración o por físico el certificado de libertad y tradición no mayor a un mes con el fin de verificar el propietario actual.

Las proposiciones y propuestas de los asistentes deben ser presentadas al correo admonparquecentral@hotmail.com o por escrito en la oficina de Administración hasta el 25 de diciembre de 2020.

Nota. Es de aclarar que en esta Asamblea se dará cumplimiento al fallo de acuerdo a la impugnación de Acta solicitado por la Sra. Sara Peñalosa. Por cuanto se aprobarán estados financieros y presupuesto de las dos vigencias 2018 y 2019.

Ante la expectativa de la aprobación del Reglamento Propiedad Horizontal del: "Condominio Parque Central Unidad Inmobiliaria Cerrada Propiedad Horizontal", que fue enviado a todos y cada uno de los propietarios de los inmuebles de la Urbanización Parque Central, el día 4 de marzo de 2020, para su conocimiento, aportes y comentarios y a la espera de su debate definitivo en asamblea. Dicha asamblea se efectuará en reunión especial para abordar ese tema.



SANDRA LILIANA MÉNDEZ MEJÍA
Representante Legal
Copropiedad Urbanización Parque Central

**2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT**

Girardot, 31 de Diciembre de 2020

Señor

PRESIDENTE ASAMBLEA GENERAL COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL

Ciudad

Asunto: PODER ASAMBLEA ORDINARIA DE PROPIETARIOS 2020

Apartamento No. _____ Bloque _____ Casa _____ Lote _____

Propietario (s) _____ Cédula No. _____

Calidad en la cual se otorga el poder: Persona natural _____ Persona Jurídica _____

El los(los) suscritos (s) propietario (s) del Apartamento, Casa, Lote arriba indicados, de la Copropiedad Urbanización Parque Central. Ubicado en la Transversal 9 No. 41A – 17 de Girardot, otorgamos Poder General ____ Especial ____ amplio y suficiente al señor (a) _____ quién se identifica con cédula de ciudadanía no. _____ expedida en _____

Para que asista, me (nos) represente y ejerza mis (nuestros) derechos ante la Asamblea Ordinaria de propietarios de la Copropiedad Urbanización Parque Central, a celebrarse el próximo 31 de Diciembre de 2020, a las 8:00 am, de manera virtual. Mi (nuestro) representante queda facultado para disponer de los derechos que detento(amos) como propietario e integrante de la Copropiedad Urbanización Parque Central, votar las proposiciones que se sometan a consideración de la Asamblea.

Atentamente,

Firma del Propietario

C.C. No. _____ de

Acepto:

Firma del Apoderado

C.C. No. _____ de

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

**REGLAMENTO INTERNO PROPUESTO PARA LA ASAMBLEA ORDINARIA DE LA
COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL
DICIEMBRE 31 DE 2020**

Con el fin de que la reunión no dure más de 5 horas y se desarrolle en un marco de RESPETO, ORDEN y AGILIDAD. Se determina la forma y el momento de participación.

Ingreso. Con el fin de agilizar y ser eficientes en la asamblea, sólo se enviará un usuario y contraseña al propietario que este registrado en la base de datos de la administración (una sola persona en representación de la respectiva propiedad)

Intervenciones. Cada intervención, será debidamente autorizada por el Presidente de la Asamblea, se hará en voz alta y clara y se identificará con su nombre completo y número de inmueble, además de la calidad en que actúa, sea propietario o apoderado. No se podrá intervenir más de dos (2) veces por el mismo tema, salvo que por tratarse de un tema de suma importancia la Presidencia de la Asamblea lo autorice.

Tiempo. Cada intervención será de tres (3) minutos como máximo, término que podrá ampliarse hasta cinco (5) minutos con la autorización de la Presidencia de la Asamblea y más tiempo a juicio de la Asamblea General, que fijará el nuevo término. La presentación y sustentación de los informes de Administración, no estarán sometidos a los términos fijados anteriormente.

En los debates, los propietarios deberán ceñirse al tema que se está tratando y no se permitirá el diálogo, las interpelaciones serán concedidas por quien haga uso de la palabra durante el tiempo.

Términos

Mayoría. Es el número mayor de votos u opiniones de acuerdo en una votación.

Mayoría Simple. Es la que se mide con base en el número total de coeficientes de propiedad, que reúne más de la mitad de ese total.

Mayoría Extraordinaria o Calificada. Es la conformada con por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto.

Mociones. Las mociones son las proposiciones o propuestas que se presentan por los participantes en la Asamblea.

Proposiciones. Parte del discurso en que se expone aquello de lo que se quiere convencer a los oyentes.

Recomendaciones. Encargo o súplica que se hace a alguien, poniendo a su cuidado y diligencia.

**2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT**

1. El Presidente de la Asamblea es el director del debate, solamente él puede conceder el derecho al uso de la palabra.
2. El Secretario General tiene las siguientes funciones: a. Asignar el orden del derecho al uso de la palabra, pasándola al,
3. El Presidente del debate tiene las siguientes funciones: b. Elaborar el Acta
4. Los participantes que quieran tener el uso de la palabra, tendrán levantada la mano, para que sean anotados por el Secretario y posteriormente el Presidente del debate la concederá en el respectivo orden.
5. Mientras que algún asambleísta este interviniendo, no podrá ser interrumpido por nadie. Solo por el director del debate y esto cuando se esté saliendo del orden, haya terminado su tiempo o las circunstancias así lo ameriten.
6. Agostado el Orden del Día, se hará nuevamente el llamado a lista.

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

Girardot, Marzo de 2020

Señores

COPROPIETARIOS URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL

Ciudad.

REF. INFORME DE GESTIÓN POR PARTE DE LA ADMINISTRACIÓN

Sea esta la oportunidad para presentar a ustedes un cordial saludo. En cumplimiento de las normas legales vigentes de Propiedad Horizontal, presento a la Asamblea General, este informe en donde se consignan las actividades más relevantes ejecutadas durante la vigencia 2019. También quisiera aprovechar este espacio para aclarar a los propietarios que la Administración es la persona que hace cumplir con las disposiciones tanto de la Asamblea como del Consejo de Administración, las cuales siempre van en pro de la comunidad y no en contra, toda vez que durante la vigencia se presentaron disgustos por parte de algunos propietarios y residentes dado que no estaban de acuerdo con estas directrices.

ASPECTOS LEGALES

REPRESENTACIÓN LEGAL: Teniendo en cuenta que en la Alcaldía Municipal de Girardot figura la Copropiedad registrada como Persona Jurídica, se solicitó la representación legal en cabeza de la suscrita, otorgada mediante Resolución No. 090 de fecha 13 de Agosto de 2014.

CUENTA BANCARIA: Se mantiene las cuentas de la Copropiedad en el Banco Davivienda Cuenta Corriente 359669999575 con Convenio de Recaudo Empresarial, la cual cuenta con plataforma virtual para verificar día a día los ingresos percibidos por recaudos, se tiene un token elemento que se utiliza para realizar los pagos por transferencia electrónica, también tenemos la Cuenta de Ahorros con el mismo Banco No. 359670015924 donde actualmente se encuentran los dineros por concepto de cuota extraordinaria.

NÚMERO DE IDENTIFICACIÓN TRIBUTARIA: Se cuenta con el NIT 900621174-1 de acuerdo a la nueva personería jurídica adquirida en 2013.

REGLAMENTO INTERNO: La Copropiedad se acoge a las disposiciones emanadas por la Ley 675 de 2001 y la Escritura Pública 5498 siempre y cuando no esté en contravía de la Ley.

LIBRO DE ACTAS Y CONTABILIDAD: Teniendo en cuenta lo estipulado en la Ley 675/2001, las de actas (Consejo y Asamblea) se encuentran al día, los libros de contabilidad se encuentran registrados ante la autoridad competente DIAN

**2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT**

Consejo de Administración

EDILMA VARGAS	Copropietaria J -5 - Presidente
ELVIA GALEANO	Copropietaria L -4
JUAN PABLO ABARCA	Copropietario G -5 - Tesorero
LUZ DARY BRAVO	Copropietaria M – 5
YULLY GARZON	Copropietaria Apto 1332
MARIA JOSE DIAZ ACOSTA	Copropietaria B – 5
CAROLINA HERNANDEZ	Copropietaria B - 4

1. CORRECCIÓN, MANTENIMIENTO DE EQUIPOS Y ZONAS COMUNES

En el año 2019 el mantenimiento a los equipos y zonas comunes fue preventivo y correctivo.

A. MANTENIMIENTO GENERAL

Durante el año 2019 se adelantaron diversas gestiones de mantenimiento, aunque dentro del presupuesto no se tiene contemplado el rubro para obras, si se pudo viabilizar algunos aspectos que requerían urgencia.

- Mantenimiento en las redes eléctricas de alumbrado público de la copropiedad.
- Se realizaron fumigaciones preventivas, (zancudos, roedores y termitas)
- Se ha seguido con la poda de los árboles y el mantenimiento del Super Lote 7, zonas del triángulo, Zona de apartamentos interno y externo y en general arboles de las zonas comunes.
- Pintura de los sardineles para embellecer algunos sectores
- Se alquiló la hidrolavadora y se logró limpiar los aptos y algunos sectores de zonas comunes cercanos a la portería.
- Se realizaron varios cambios en la tubería ya que por su deterioro generan fugas.
- Se continua con el mantenimiento perimetral de cerca viva, realizando podas continuas y mantenimiento de la cerca junto a Reserva del Peñon, se aclara que esto se ha venido realizando conjuntamente con la constructora, quien ha velado porque este sector se encuentra debidamente delimitado.
- Mantenimiento general Cubiertas Edificios e instalación nueva sección de pasamanos en el edificio bambúes.
- Con la colaboración de los miembros del Consejo de Administración por la venta de bebidas, se logró realizar el cerramiento de la piscina principal de acuerdo a la ley 1209/2008

**2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT**

- Se realizó levantamiento del muro en dos secciones sector perimetral frente casa M9 y M10, ya que se encontraba en un nivel de inseguridad alto, tanto para peligro de los residentes como de posibles incursiones.

2. SEGURIDAD

Se realizaron reuniones periódicas con el personal de seguridad y el coordinador de operaciones, se dejaron consignas particulares. Con respecto al estado de cartera con la empresa de vigilancia, estamos al día por todo concepto.

3. CARTERA

Se realizaron gestiones de recuperación de cartera que incluyeron: Cobro telefónico, acuerdos de pago, y procesos jurídicos. En éste aspecto se puede informar que se logró una recuperación de cartera de \$20.000.000 correspondiente a vigencias anteriores, así mismo adjunto un cuadro de diagnóstico sobre el estado de la cartera al cierre de la vigencia.

TOTAL CARTERA A 31/12/2019	\$ 277.400.194	
• DEUDORES > 5 AÑOS (2 PREDIOS) L9- G4	\$ 50.818.711	18%
• OTROS DEUDORES LOTES B13, SL32, SL33, SL41, SL51, SL52, SL54, SL55 H4	\$ 42.273.028	15%
• Resto Cartera	\$ 184.308.455	66%
TOTAL FACTURADO 2019	\$ 439.806,000.00	72% RECAUDO

ANÁLISIS DE CARTERA POR EDADES

1 año	2 años	3 años	4 años	5 años	> 5 años
Cartera año 2019	Cartera año 2018	Cartera año-2017	Cartera año 2016	Cartera año 2015	Cartera año 2014
123,618,391	65,356,018	35,376,985	14,372,000	8,516,089	30,160,711

Actualmente tenemos 8 procesos jurídicos por valor de \$83.012.000, y en acuerdo de pago se encuentran 41 predios por valor de \$125.183.000.

4. PROCESOS ADMINISTRATIVOS

- Se realizaron mensualmente reuniones de consejo con sus respectivas actas.
- Los gastos y pagos del conjunto fueron evaluados y aprobados por el Consejo de Administración
- El presupuesto para la vigencia 2019, se ejecutó y controló mensualmente

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

- El servicio de aseo, se realizó a diario de lunes a domingo
- Se contó durante toda la vigencia con dos salvavidas los fines de semana y la temporada de vacaciones de julio, octubre y diciembre-enero.
- Se cancelaron los salarios y demás emolumentos al personal de servicios generales
- Como todos los años se realizaron las novenas navideñas con la participación activa de los residentes. Cabe aclarar que el cierre de las novenas estuvo a cargo del Consejo de Administración, quien se esmeró por brindar un espectáculo para los niños y la comunidad en general.
- Se contó con visitas por parte de la Policía de turismo donde hasta la fecha solo tenemos pendiente realizar la inversión del cerramiento de acuerdo a la ley 1209/2008 a la piscina de los aptos, lo cual se tiene previsto con la recuperación de cartera y la colaboración del Consejo de administración por la venta de bebidas.
- Se llevó a cabo la implementación del Sistema de Gestión Seguridad y Salud en el Trabajo (SGSST) de acuerdo a la normatividad vigente, para lo cual se cuenta con las actas respectivas. Durante esta vigencia se realizaron capacitación primeros auxilios, cuidado de las manos, manejo de elementos maquinaria y demás. Adicionalmente, se realizó la inversión de los extintores que faltaban en la copropiedad, la señalización y comprar de algunos elementos de seguridad industrial para el personal. Capacitación manejo de extintores, se realizó una jornada deportiva junto con el personal de vigilancia, servicios generales y copasst. Es importante señalar que la implementación de este sistema es para el bienestar de toda la comunidad, actualmente se cuentan con los comité de Primeros Auxilios, Evacuación y Rescate y Contra Incendios pero la idea es contar con la participación activa de toda la comunidad o en su defecto de un propietario por manzana. Para este año se tiene previsto realizar un simulacro avisado y otro no avisado, por lo que nuevamente se solicita la participación activa para estar atentos si llegará a presentarse una eventualidad.
- Anexo. **Proyecto Presupuesto Vigencia 2020**, es de aclarar que tal como se informó en la Asamblea del año anterior, este año no habrá incremento en las cuotas de administración.

5. PÓLIZA DE ZONAS COMÚNES

Esta fue suscrita con SEGUROS DEL ESTADO a partir del 04/07/2019 hasta el 04/07/2020

6. TALENTO HUMANO

- 1) **Auditor Externo.** En Asamblea General Ordinaria de 2019, se autorizó seguir con la contratación del Auditor Externo, Se continúa con los Servicios Profesionales de la Dra. Adriana Maria Velez Rodriguez – Contador Público para que realizara dichas labores y rindiera información al Consejo de Administración sobre las actuaciones y demás funciones del Administración. Adicionalmente ha realizado acompañamiento para el tema del cobro de cartera y el proceso que se adelanta con respecto al Nuevo Reglamento de propiedad Horizontal que se aprobó por Asamblea.
- 2) **Departamento Contable y Financiero.** Se contó con los Servicios del Dr. Robinson Jose Moreno Bustos, contador público titulado con alta experiencia en propiedad horizontal. Donde mensualmente rindió informe sobre la situación financiera de la copropiedad.

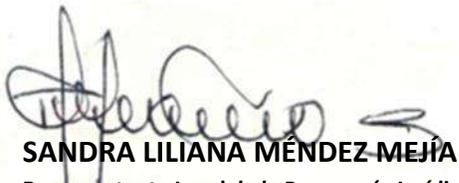
2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

7. RECOMENDACIONES FINALES

- Concientizar a los propietarios dueños de mascotas sobre el cuidado y los deberes que se deben tener.
- Implementar Sanciones a propietarios y/o invitados que infrinjan las normas mínimas de convivencia y utilización de piscinas y manejo de mascotas
- Permitir que la empresa de Seguridad cumpla con las directrices necesarias para un mejor control (inspección vehicular, verificación visitantes, etc)
- Concientizar a los propietarios y residentes del uso de las zonas comunes, parqueo de vehículos, ya que se han tenido inconvenientes pues algunos propietarios tienen más de tres vehículos, los cuales generalmente obstaculizan la movilidad.

No me queda sino agradecer toda la confianza depositada en la suscrita en las observaciones, quejas, reclamaciones, agradecimientos que día a día nutrieron mi labor, este es un pequeño resumen de lo realizado en los diferentes aspectos de la Administración.

Cordialmente,



SANDRA LILIANA MÉNDEZ-MEJÍA

Representante Legal de la Personería Jurídica Denominada
COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL
NIT. 900.621.174-2
PROYECTO PRESUPUESTO VIGENCIA 2020

DESCRIPCION	PROYECTO PRESUPUESTO 2020	
	ANUAL	MENSUAL
Cuotas Administración	\$ 450,216,000	\$ 37,518,000
Descuentos	\$ 45,021,600	\$ 3,751,800
Fondo de Imprevistos	\$ 4,502,160	\$ 375,180
Total Ingresos	\$ 405,194,400	\$ 33,766,200
Personal		
Sueldos	\$ 21,067,272	\$ 1,755,606
Domicales y Festivos	\$ 3,500,000	\$ 291,667
Auxilio de transporte	\$ 2,468,496	\$ 205,708
Prestaciones Sociales	\$ 5,900,448	\$ 491,704
Dotación a trabajadores	\$ 1,400,000	\$ 116,667
Aportes Seguridad social	\$ 7,375,586	\$ 614,632
SUBTOTAL	\$ 41,711,802	\$ 3,475,984
Honorarios		
Auditoría Externa	\$ 5,400,000	\$ 450,000
Asesoría Jurídica	\$ 2,000,000	\$ 166,667
Asesoría Contable	\$ 9,000,000	\$ 750,000
Administrador	\$ 22,800,000	\$ 1,900,000
Asesoría Técnica + SGSST	\$ 5,000,000	\$ 416,667
SUBTOTAL	\$ 44,200,000	\$ 3,683,333
Seguros		
Zonas Comunes	\$ 7,200,000	\$ 600,000
SUBTOTAL	\$ 7,200,000	\$ 600,000
Servicios		
vigilancia	\$ 172,417,548	\$ 14,368,129
Temporales	\$ 18,000,000	\$ 1,500,000
Acueducto y alcantarillado	\$ 10,000,000	\$ 833,333
Energía eléctrica	\$ 35,000,000	\$ 2,916,667
Telefono / Internet	\$ 1,200,000	\$ 100,000
Correo	\$ 100,000	\$ 8,333
Gastos Legales	\$ 300,000	\$ 25,000
SUBTOTAL	\$ 237,017,548	\$ 19,751,462
Mtto Reparaciones		
Mantenimiento Piscinas	\$ 18,000,000	\$ 1,500,000
Mtto. Zonas comunes + Mtto. Construcción+ Redes Electricas	\$ 19,000,000	\$ 1,583,333
Mtto. Hidroneumatico	\$ 2,000,000	\$ 166,667
Mtto. Maquinaria y equipo	\$ 2,000,000	\$ 166,667
Mtto. Equipo de oficina y computación	\$ 1,000,000	\$ 83,333
Mtto. Camaras	\$ 1,000,000	\$ 83,333
Mtto. Software contable	\$ 600,000	\$ 50,000
		\$ -
SUBTOTAL	\$ 43,600,000	\$ 3,633,333
Diversos		
Elementos Aseo y Cafeteria	\$ 1,800,000	\$ 150,000
Utiles Papeleria y Fotocopias	\$ 1,000,000	\$ 83,333
Taxis y buses (Parqueadero)	\$ 90,000	\$ 7,500
Otros implementos ZonaS Comunes	\$ 1,100,000	\$ 91,667
Gastos de Asamblea	\$ 800,000	\$ 66,667
Eventos Sociales (fiesta niños-navidad)	\$ 800,000	\$ 66,667
Combustibles y lubricantes	\$ 1,500,000	\$ 125,000
Decoracion Arreglos Navideños	\$ 600,000	\$ 50,000
SUBTOTAL	\$ 7,690,000	\$ 640,833
Financieros		
Gastos bancarios	\$ 3,775,050	\$ 314,588
Recuperacion Cartera		
Aportes Seg. S Vigencias Ant.	\$ 2,000,000	\$ 166,667
Acuerdo de Pago Acuagyr	\$ 18,000,000	\$ 1,500,000
SUBTOTAL	\$ 23,775,050	\$ 1,981,254
Total de Gastos	\$ 405,194,400	\$ 33,766,200
Resultado del Ejercicio	\$ -	\$ -

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

Presupuesto por predio vigencia 2019-2020

PREDIO	VALOR ADMON 2020
A1	240,000.00
A2	240,000.00
A3	240,000.00
A4	240,000.00
A5	240,000.00
A6	240,000.00
A7	240,000.00
B1	240,000.00
B2	240,000.00
B3	240,000.00
B4	240,000.00
B5	240,000.00
B6	240,000.00
B7	240,000.00
B8	240,000.00
B9	240,000.00
B10	240,000.00
B11	240,000.00
B12	240,000.00
B13	91,000.00
B14	240,000.00
B15	240,000.00
B16	240,000.00
B17	240,000.00
B18	240,000.00
B19	240,000.00
B20	240,000.00
G1	240,000.00
G2	240,000.00
G3	240,000.00
G4	240,000.00
G5	240,000.00
G6	240,000.00
G13	240,000.00
G14	240,000.00
G15	240,000.00
G16	240,000.00
G17	240,000.00
G18	240,000.00
G19	240,000.00

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

G20	240,000.00
H1	240,000.00
H2	240,000.00
H3	240,000.00
H4	91,000.00
H5	91,000.00
H6	91,000.00
H7	240,000.00
H8	91,000.00
H9	91,000.00
H10	240,000.00
H11	240,000.00
H12	240,000.00
H13	240,000.00
H14	240,000.00
H15	240,000.00
H16	240,000.00
H17	240,000.00
H18	240,000.00
H19	240,000.00
H20	240,000.00
I1	240,000.00
I2	240,000.00
I3	240,000.00
I4	240,000.00
I5	240,000.00
I6	240,000.00
I7	240,000.00
I8	240,000.00
I9	240,000.00
I10	240,000.00
I11	240,000.00
I12	240,000.00
J1	240,000.00
J2	240,000.00
J3	240,000.00
J4	240,000.00
J5	240,000.00
J6	240,000.00
J7	240,000.00
J8	240,000.00
J9	240,000.00

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

J10	240,000.00
J11	240,000.00
J12	240,000.00
K1	240,000.00
K2	240,000.00
K3	240,000.00
K4	240,000.00
K5	240,000.00
K6	240,000.00
K7	240,000.00
K8	240,000.00
K9	240,000.00
K10	240,000.00
K11	240,000.00
K12	240,000.00
L1	240,000.00
L2	240,000.00
L3	240,000.00
L4	240,000.00
L5	240,000.00
L6	240,000.00
L7	240,000.00
L8	240,000.00
L9	240,000.00
L10	240,000.00
L11	240,000.00
L12	240,000.00
M1	240,000.00
M2	240,000.00
M3	240,000.00
M4	240,000.00
M5	240,000.00
M6	240,000.00
M7	240,000.00
M8	240,000.00
M9	240,000.00
M10	240,000.00
M11	240,000.00
M12	240,000.00
AP1121	130,000.00
AP1122	130,000.00
AP1221	130,000.00

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

AP1222	130,000.00
AP1321	130,000.00
AP1322	130,000.00
AP1131	130,000.00
AP1132	130,000.00
AP1231	130,000.00
AP1232	130,000.00
AP1331	130,000.00
AP1332	130,000.00
AP1141	130,000.00
AP1142	130,000.00
AP1241	130,000.00
AP1242	130,000.00
AP1341	130,000.00
AP1342	130,000.00
AP2111	166,000.00
AP2112	102,000.00
AP2113	109,000.00
AP2114	109,000.00
AP2115	102,000.00
AP2116	166,000.00
AP2121	166,000.00
AP2122	102,000.00
AP2123	109,000.00
AP2124	109,000.00
AP2125	102,000.00
AP2126	166,000.00
AP2131	166,000.00
AP2132	102,000.00
AP2133	109,000.00
AP2134	109,000.00
AP2135	102,000.00
AP2136	166,000.00
AP2141	166,000.00
AP2142	100,000.00
AP2143	109,000.00
AP2144	109,000.00
AP2145	102,000.00
AP2146	125,000.00
SL31	240,000.00
SL32	91,000.00
SL33	91,000.00

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

SL34	240,000.00
SL4	91,000.00
SL51	91,000.00
SL52	91,000.00
SL53	240,000.00
SL54	91,000.00
SL55	91,000.00
SL71	240,000.00
SL72	240,000.00
SL73	240,000.00
SL74	240,000.00
SL75	91,000.00
AP8121	130,000.00
AP8122	130,000.00
AP8123	130,000.00
AP8124	130,000.00
AP8131	130,000.00
AP8132	130,000.00
AP8133	130,000.00
AP8134	130,000.00
AP8141	130,000.00
AP8142	130,000.00
AP8143	130,000.00
AP8144	130,000.00
	37,518,000.00

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

COPROPIEDAD URBANIZACION PARQUE CENTRAL

NIT. 900621174-2

CUENTAS POR COBRAR POR EDADES RESUMIDO

Cuota ordinaria de administración,Cuota extraordinaria de administración,Acuordos de pago,Retroactivo cuotas administracion,Intereses cuotas de administración

AÑO:2020

MES:01

NIT	SALDO
10001	12,594,620.00
10004	2,328,340.00
10005	186,980.00
10007	6,000.00
10010	6,183,540.00
11001	4,230,240.00
11003	31,000.00
11004	177,500.00
11007	1,732,240.00
11008	984,000.00
11010	1,511,396.00
11011	6,553,129.00
1121	4,846,680.00
1122	154,000.00
1131	262,600.00
1132	958,000.00
1142	130,000.00
12002	464,400.00
12004	2,000.00
12007	217,000.00
12008	2,318,400.00
12009	80,642,204.00
12010	205,334.00
12011	198,100.00
12012	17,481,540.00
1221	1,575,720.00
1222	90,000.00
1231	1,452,700.00
1232	12,466.00
1242	73,000.00
13004	4,624,140.00
13005	462,260.00
13007	210,080.00
13008	150,000.00
13010	382,000.00
13011	225,000.00
13012	771,534.00
1332	819,020.00
1341	630,720.00
1342	6,261,208.00
2001	3,047,968.00
2002	213,000.00
2003	126,000.00
2006	366,000.00
2008	458,000.00
2011	13,000.00
2012	1,221,000.00

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

2013	7,005,960.00
2014	240,000.00
2016	6,446,260.00
2020	9,556,860.00
2111	9,549,080.00
2112	1,362,962.00
2113	150,000.00
2114	1,044,697.00
2121	7,254,000.00
2122	150,000.00
2123	2,220,000.00
2126	507,960.00
2131	1,645,172.00
2133	769,858.00
2134	25,900.00
2135	724,352.00
2142	150,000.00
2143	150,000.00
31	4,472,226.00
32	12,002,041.00
33	12,002,041.00
34	8,078,980.00
41	4,407,895.00
51	5,651,300.00
52	4,724,160.00
54	12,018,241.00
55	6,615,800.00
7001	2,542,320.00
7002	187,000.00
7003	8,000,000.00
7004	37,596,963.00
7005	150,000.00
7006	7,873,962.00
7013	105,000.00
7014	3,447,730.00
7015	2,203,420.00
7016	2,334,500.00
7017	460,000.00
7019	465,416.00
75	2,493,720.00
8001	2,616,332.00
8004	7,186,716.00
8006	2,334,500.00
8007	5,092,680.00
8011	204,000.00
8012	3,458,160.00
8013	411,260.00
8015	13,746,894.00
8016	390,000.00
8017	3,452,260.00
8018	18,002,347.00
8019	240,000.00
8020	8,774,180.00
8122	280,320.00
8123	785,000.00
8124	258,000.00
8131	3,221,340.00
8132	1,639,660.00
8134	197,000.00

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

8141	130,000.00
9003	178,000.00
9006	52,000.00
9007	150,000.00
9008	240,000.00
9009	1,306,163.00
9010	887,496.00
9011	493,300.00
9012	11,385,920.00

2020 SEGUIMOS AVANZANDO POR UN CONJUNTO NUEVO Y DE MAYOR
VALORIZACIÓN EN GIRARDOT

Condominio
**Parque
Central**

Segunda Etapa



CONDOMINIO PARQUE CENTRAL

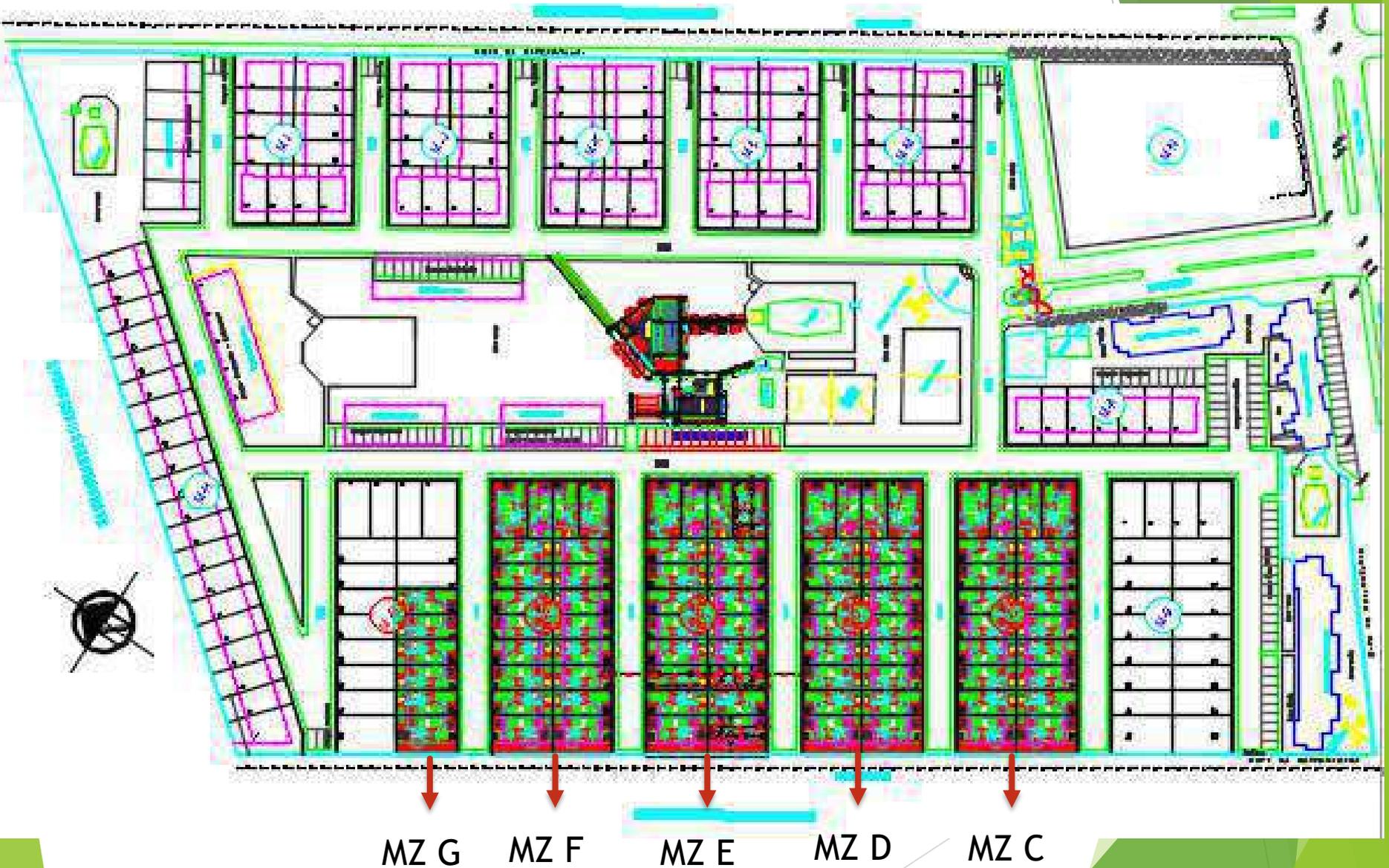
DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO:

CASAS:

MANZANA	CANTIDAD
C	20
D	20
E	20
F	20
G	6

TIPO	CANTIDAD	AREA (M2) Aprox
1	69	106,18
2	8	117,64
3	9	110,25

MANZANAS A DESARROLLAR



PROYECTO VIVIENDAS PARQUE CENTRAL II ETAPA:

- ❖ Modificación a la licencia de urbanismo Resolución N.º 169 del Treinta y uno (31) de Mayo de 2019.*
- ❖ Licencia de Construcción N° 25307-0-019-0196 del 10 de Junio de 2019, donde se autoriza la construcción de 20 unidades de vivienda de la manzana C, con un Área de 2154,66 m².*
- ❖ Licencia de Construcción N° 25307-0-020-0131 del 2 de Diciembre del 2020, donde se autoriza la construcción de una Torre de Apartamentos de cuatro pisos, donde el primer piso se encontraran los parqueaderos con un área construida de 261.39 m², en el segundo piso cuatro apartamentos con un área construida de 418 m², en el tercer pisos 8 apartamentos con un área total construida 420.74 m², y en el cuarto piso ocho apartamentos con área construida de 420,74 m² para un área total de construida de 1520.87 ms.*

DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Proyecto de 86 viviendas y 20 Apartamentos

❖ Casas en Conjunto Cerrado de 104 m² y 112 m².

❖ Viviendas de dos pisos así:

Primer Piso: Cocina, Sala Comedor, Zona de Lavandería, Baño auxiliar, Jacuzzi, Zona BBQ , Terraza y Garaje.

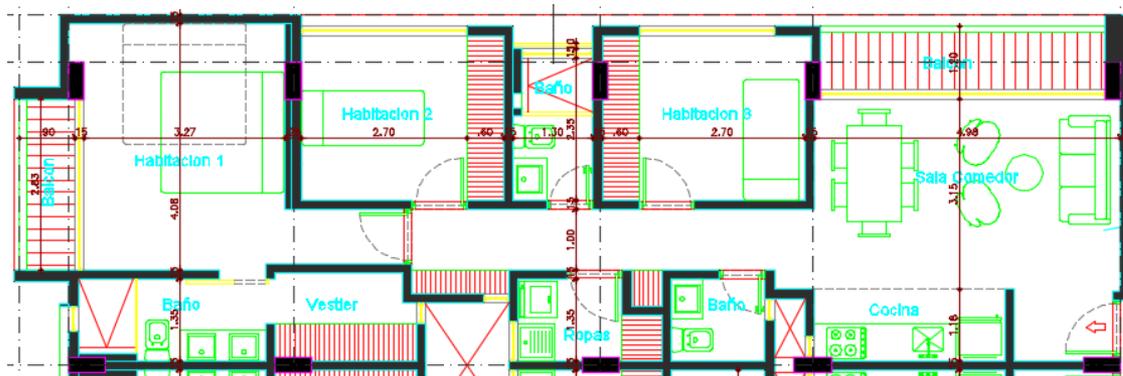
Segundo Piso: Habitación principal con baño y walking closet, 2 habitaciones y baño auxiliar.



DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

❖ Apartamentos de 97.84 m²

Primer Piso: Cocina, Sala Comedor, Zona de Lavandería, Baño social, 2 Alcobas auxiliares, Baños auxiliar para alcobas 2 y 3, alcoba principal con baño i Vestier.



❖ Apartamentos de 34.27 m²

Primer Piso: Cocina, Sala Comedor, Zona de Lavandería, Baño social, 1 Alcoba



CASAS TIPO 1



DISTRIBUCIÓN CASA TIPO 1

PISO 1



PISO 2



CASA TIPO 1
Área Total Construida:
106,18 M2 APROX



CASAS TIPO 2



DISTRIBUCIÓN CASA TIPO 2

PISO 1



PISO 2



CASA TIPO 2
Área Total Construida:
117,64 M2 APROX



Condominio
Parque Central
SANTO DOMINGO, D.R.

CASAS TIPO 3



DISTRIBUCIÓN CASA TIPO 3



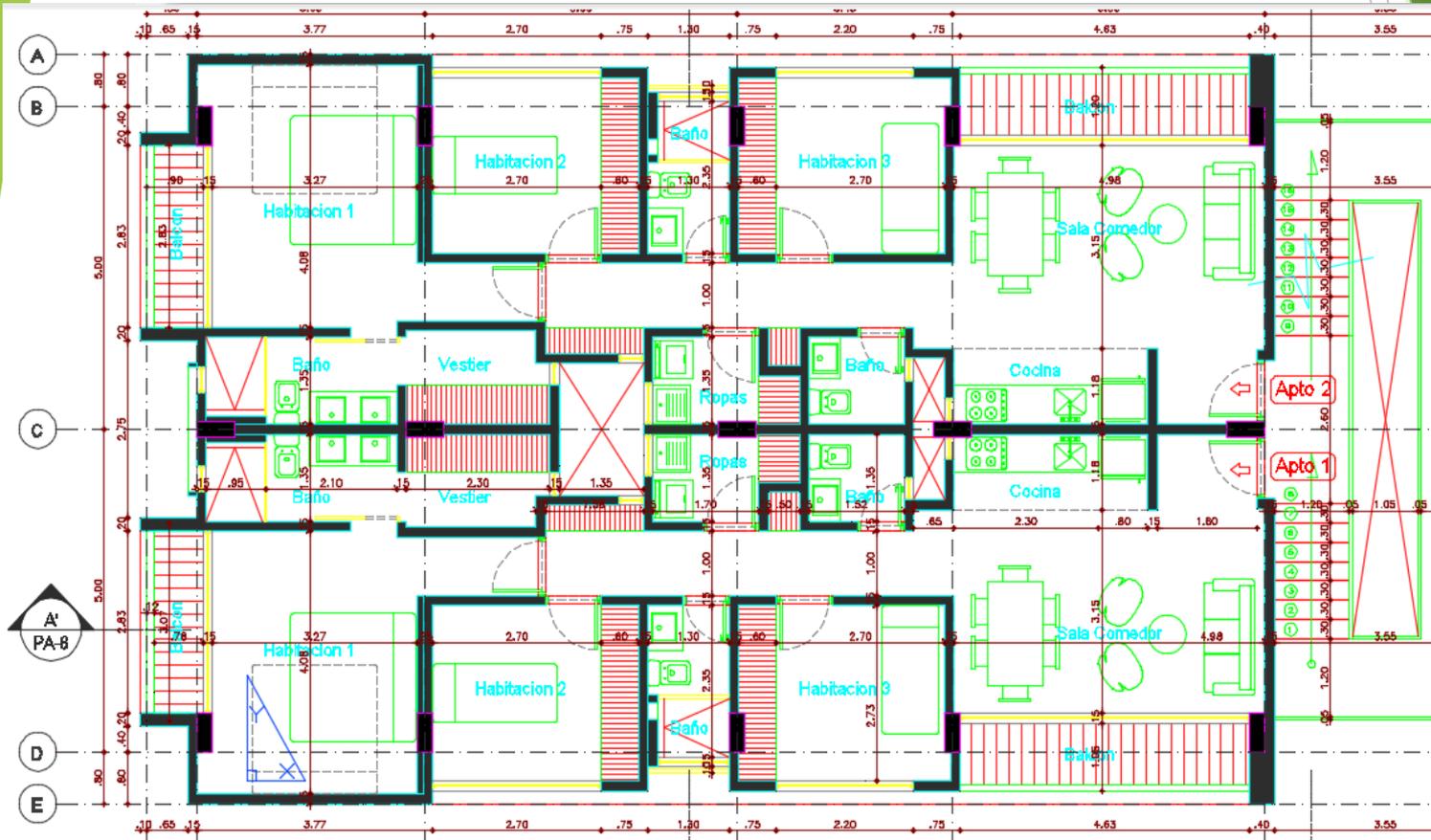
**FACHADA
APTO**



FACHADA APARTAMENTO



PLANTAS ARQ APARTAMENTO TIPO



ZONAS SOCIALES



PORTERIA









PLANO URBANÍSTICO A DESARROLLAR



FECHA: 18 de febrero de 2020
LUGAR: Administración COPROPIEDAD PARQUE CENTRAL

CONSEJEROS ASISTENTES:

EDILMA VARGAS – Casa J5 - Presidente
MARÍA JOSÉ DÍAZ ACOSTA – Casa B5 - Secretaria
JUAN PABLO ABARCA – Casa G5 – Tesorero
CAROLINA HERNÁNDEZ – Casa B4 – Consejera
ELVIA BUENO– Casa L4 - Consejera

OTROS ASISTENTES:

SANDRA LILIANA MÉNDEZ – Administradora
Adriana Vélez – Auditora

HORA DE INICIO: 7:25 p.m.

ORDEN DEL DÍA:

1. Verificación del Quórum
2. Socialización Queja Dra. Esperanza Charry
3. Solicitud estados financieros 2019
4. Reglamento de Propiedad Horizontal
5. Aclaración informes contador y auditora
6. Aprobación Acuerdo zonas comunes
7. Piscina apartamentos
8. Comunicaciones dirigidas al Consejo de Administración
9. Propositiones y varios.

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM:

Se deja constancia que se encuentran presentes 5 de los 7 miembros del Consejo al iniciar la reunión por lo que se cuenta con quórum decisorio.

La administradora pone en conocimiento del Consejo que la señora ESPERANZA CHARRY se presentó en la oficina de administración exponiendo su desacuerdo por el retiro de los perros callejeros que se efectuó en el Conjunto. Se le indica a la administradora que le dirija un oficio en el que señale que las acciones de retiro de los perros del conjunto se realizaron por razones de salubridad pública, pues las zonas comunes como la piscina no se pueden utilizar por las mascotas, pues tal acto puede propiciar afecciones en la salud de los copropietarios, por lo que en caso de que tenga la intención de adoptar alguna mascota, se le solicita que lo mantenga dentro de su vivienda, siguiendo los lineamientos del Código Nacional de Policía.

3. SOLICITUD ESTADOS FINANCIEROS 2019

El consejo le solicita a la administradora los estados financieros del año 2019 a lo que responde que como quiera que la reunión ordinaria de Consejo se encuentra programada para el 25 de febrero, es para dicha fecha que tenía previsto entregarla por lo que hoy no cuenta con la documentación lista para socializarla. El consejo acoge el argumento de la administradora pues efectivamente esta reunión es extraordinaria pero le solicita que envíe los estados financieros y el presupuesto 2020 a los correos electrónicos de los consejeros a más tardar el 20 de febrero de 2020 para que sean estudiados con anterioridad a la fecha de la reunión.

4. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Como quiera que a la fecha no se ha recibido por parte del Dr. Moyano el Reglamento de Propiedad Horizontal con las modificaciones efectuadas en la última reunión y los porcentajes de participación o contribución incluidos, se le solicita a la administradora que el día de mañana, 19 de febrero de 2020, le solicite al abogado mediante correo electrónico el mencionado reglamento y le indique que debe remitirlo a más tardar el jueves 20 de febrero de 2020 para que sea estudiado con anterioridad a la fecha de la reunión.

5. ACLARACIÓN INFORMES CONTADOR Y AUDITORA

El consejo señala que no han presentado informes contables desde hace más de 2 meses a lo que la auditora manifiesta que tal acto se ha debido a que las reuniones se han centrado en el acuerdo de zonas comunes y otras situaciones prioritarias por las que se han dejado de lado, pero que se encuentran debidamente realizados hasta el mes de diciembre de 2019 y que el del mes de enero se tendrá elaborado para ser socializado en la reunión ordinaria programada para el 25 de febrero de 2020, argumento que encuentra razonable el consejo, no obstante, se aclara a la administradora que sólo hasta que los

informes contables se encuentren auditados, socializados y aprobados por el Consejo se les pagarán los honorarios correspondientes a los profesionales que los elaboren, directriz que subsistirá a partir de la fecha para cada mes.

Nº

278

6. APROBACIÓN ACUERDO ZONAS COMUNES

Se socializa el Acuerdo de zonas comunes con las modificaciones y correcciones realizadas y se aprueba en su integridad, de igual manera se señala que será firmado y autenticado por la administradora, los constructores y las personas que estuvieron presentes en la reunión del 16 de enero de 2020 en calidad de testigos.

7. PISCINA APARTAMENTOS

Observadas las propuestas presentadas por la administración las que se agregan a la presente acta, se aprueba la realizada por la empresa Pool House 7,2 en la "opción nuevo tramo" por valor de \$11.436.000, como quiera que dicha opción de cerramiento es la que más aísla la piscina y, en ese orden es la que cumple con la reglamentación actual.

De las ganancias de las gaseosas se aportará la suma de \$4.000.000 para el cerramiento y la administración aportará el restante, debiendo aportar \$5.000.000 al momento de pagar el anticipo en el mes de febrero y el valor restante, esto es, \$2.436.000 en el mes de marzo, cuando se entregue el producto.

8. COMUNICACIONES DIRIGIDAS AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Se le solicita a la administradora que en adelante las comunicaciones que se encuentren dirigidas al Consejo de Administración, sean socializadas para que sea el Consejo quien le indique la forma en que deben contestarse. Se aclara que únicamente las que se encuentren dirigidas al Consejo serán atendidas por éste órgano, pues las demás, corresponde a ella como representante legal atenderlas.

9. PROPOSICIONES Y VARIOS

La Consejera CAROLINA HERNÁNDEZ expresa su preocupación por la temporada invernal que se avecina en virtud de la inundación que se presenta frente a la casa B4 cuando hay lluvias fuertes por lo que solicita que se le autorice hacer una obra que comprenderá una estructura para la evacuación de las aguas lluvias de forma más eficiente, la cual será cubierta con su pecunio y descontada mensualmente del pago de administración.

No 2

Se aprueba tal obra, no obstante se le solicita un presupuesto para tal obra pues se estudiará la posibilidad de que la administración efectúe el pago, de todas maneras, en caso de que la administración no pueda realizar el pago, se le autoriza que descuente el valor del aporte para administración de manera mensual.

La administradora informa que se pagó en su totalidad la deuda que se tenía con la empresa de vigilancia.

La administradora solicita que se le indique hasta qué hora puede venderse cerveza en la portería pues se han presentado problemas con propietarios que quieren que se les expendan tal bebida en horas de la madrugada, se le aclara que el conjunto se adhiere a la reglamentación Municipal que indica que tal expendio sólo puede realizarse hasta la 1:00 a.m., con posterioridad a dicha hora no se venderá cerveza.

El consejo acuerda que en adelante de manera trimestral se remitirá una circular informativa a los propietarios informando las decisiones trascendentes que se adopten por el Consejo.

HORA DE FINALIZACIÓN: 9:28 p.m.

Edilma A. Vargas
EDILMA VARGAS
Presidente


MARÍA JOSÉ DÍAZ ACOSTA
Secretaria

11 de agosto de 2021, Bogotá D.C.

Señor

FERNANDO MORALES CUESTA

JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOT D.C

E. S. D.

DEMANDANTES: EDGAR ANGULO ARIZA, CECILIA RODRIGUEZ BELTRAN Y CRISTINA CORREAL

DEMANDADO: COPROPIEDAD URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL

No. PROCESO: 25307310300220210002700

REFERENCIA: CONTESTACIÓN A LA DEMANDA – IMPUGNACIÓN ACTA

Respetado señor Juez,

El suscrito, **DIEGO RICARDO CUBILLOS POVEDA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.010.204.371 de Bogotá D.C, abogado en ejercicio y portador de la Tarjeta Profesional No. 270.759 del Consejo Superior de la Judicatura, en calidad de **APODERADO JUDICIAL** de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, identificada con el NIT No. 900.621.174-2, de acuerdo al poder otorgado por la Representante Legal, **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA**, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía No. 39.572.922 de Girardot, de acuerdo con el poder que se adjunta, respetuosamente concurre a su Despacho con el fin de dar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA**, de acuerdo al artículo 96 del Código General del Proceso, en los siguientes términos:

I. PROCEDENCIA DE LA INTERPOSICIÓN DE CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

Teniendo en cuenta la notificación personal remitida por el libelista demandante a través de correo electrónico el día 13 de julio de 2021 y lo establecido por el artículo 8º del Decreto 806 de 2020, me encuentro dentro del término legal pertinente para la presentación del escrito de contestación de demanda.

II. MANIFESTACIÓN GENÉRICA SOBRE LA DEMANDA Y SUS PRETENSIONES.

Nos oponemos a la formulación de esta demanda presentada por los señores **EDGAR ANGULO ARIZA, CECILIA RODRIGUEZ BELTRAN** y **CRISTINA CORREAL**, y solicitamos desde este momento que se nieguen las pretensiones de la demanda, pues estas se encuentran infundadas y carecen de argumentos fáctico-jurídicos; por tanto, obedecen a la decisión de un pequeño grupo de copropietarios de mancillar injustamente la normal actuación de la Administración de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**.

Los aquí demandantes están aprovechando diversos factores como **(i)** los vacíos que regentan el actual Reglamento de Propiedad Horizontal **-Escritura Pública No. 05498 del 04 de octubre de 1994-**; reglamento anterior a la expedición de la Ley 674 de 2001 y obsoleto por no responder adecuadamente a las necesidades de la Copropiedad, **(ii)** la insolvencia del urbanizador primigenio **SISTEMAS TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN S.A -SITEC S.A-**, que no permitió completar el proyecto constructivo, y entre otros, **(iii)** el cobro por parte de la Administración de ciertas obligaciones que se encuentran en mora, a favor de la Copropiedad, del grupo de copropietarios demandantes y su sequito, lo que genera una exposición fáctica a su señoría orientada a inducirle en error respecto a los actos desplegados por la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT** en relación al acatamiento de la sentencia proferida por este despacho en el Radicado No. 25307-31-03-002-2019-00119-00; e igualmente, en la forma como se han tomado las decisiones por parte del Consejo de Administración en el rumbo de la copropiedad, las cuales, consisten en culminar el proyecto constructivo en su segunda etapa con otros constructores - que también son copropietarios-, así como la actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual ya ha sido debatido en diversas ocasiones en Asamblea General de Copropietarios sin que se logre su aprobación, y en el cual el proyecto evidencia y corrige varios hallazgos, como la invasión de algunos propietarios de las zonas comunes de la copropiedad.

Así las cosas, procedo a dar contestación a cada uno de los puntos expuesto por el libelista de la parte demandante.

III. EN RELACIÓN A LOS HECHOS ESTABLECIDOS POR LA PARTE DEMANDANTE:

AL HECHO PRIMERO: No es cierto lo afirmado por la parte demandante. Por el contrario, como se podrá dilucidar a lo largo de este escrito contestatario, así como a lo largo del proceso se podrá llegar a la conclusión de que la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, identificada con el NIT No. 900.621.174-2, en cabeza de la señora **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA**, ha procurado por un completo acatamiento a la normativa aplicable (Ley 675 de 2001) y el reglamento de Propiedad Horizontal vigente (Escritura Pública No. 05498 de 1994), el cual como se ha dicho, tiene vacíos legales que se han intentado subsanar a través de la emisión de un Reglamento de P.H -que se adjunta a su señoría- y a pesar de estas falencias, se ha actuado con la mayor diligencia y lealtad a las responsabilidades encomendadas por la Asamblea General de la Copropiedad desde el 01 de agosto de 2014 hasta la fecha, generando importantes impactos positivos en la comunidad de la Urbanización. En este sentido, sea de paso informarle que el uso de esta maniobra judicial, es uno más de los intentos por torpedear la administración de la copropiedad, que siempre ha contado con el respaldo del Consejo de la Administración, y la misma asamblea que año tras año ha venido ratificando las gestiones realizadas por la Administración.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, este proceso se llevó ante este mismo despacho bajo el Radicado No. 25307-31-03-002-2019-00119-00, cuya demandante fue la señora **SARA JUDITH PEÑALOZA JIMENEZ** en contra de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, identificada con el NIT No. 900.621.174-2, cuya resolución consistió: “*en declarar la Invalidez o nulidad de la Asamblea General Ordinaria del 20 de abril de 2019, celebrada por la propiedad horizontal URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT*”, y posteriormente, confirmada por el H. Tribunal Superior de Cundinamarca el 31 de agosto de 2020. Por último, el Juzgado Segundo Civil del Circuito, emitió Auto del cinco (5) de noviembre de 2020, proclamando el cumplimiento de la sentencia a la copropiedad.

AL HECHO TERCERO: No es cierto. Las afirmaciones realizadas por la parte demandante son totalmente descontextualizadas, omitiendo todas las gestiones que se han ejecutado por parte de la administración de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT** e intentado inducir en error al respetado Juez de este despacho. Lo anterior, puede evidenciarse desde el 08 de noviembre del 2020, a través de Convocatoria de Asamblea Virtual de Propietarios que debía realizarse para el 13 de diciembre de 2020, y en el cual la señora **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA**, remite a la totalidad de los Copropietarios:

“Nota: Es de aclarar que en esta Asamblea se dará cumplimiento al fallo de acuerdo a la impugnación de Acta solicitado por la Sra. Sara Peñaloza. Por cuanto se aprobarán estados financieros y presupuesto de las dos vigencias 2018 2019”.

Como puede evidenciarse, en ningún momento se ha realizado desacato de la providencia emitida por este mismo despacho, como lo determina el despacho en auto del 30 de junio de 2021, de la siguiente forma:

*“Y en el presente asunto la solicitud de suspensión se impetra, según el texto de la demanda, porque no existe claridad y legalidad en las citadas decisiones, basando sus pretensiones en que en el acta objeto de este **proceso existen vicios referentes al quorum y otras presuntas irregularidades y se fundamenta principalmente en que la entidad demandada se mantiene en los presuntos errores encontrados en el acta No. 38 de la asamblea ordinaria general realizada el 20 de abril de 2019 la cual fue “declarada invalida o nula por un juez de la república, por encontrar viciadas las decisiones tomadas en ella, que se encontraron contrarias a la ley y al reglamento de propiedad horizontal, las cuales quedaron sin efecto legal y fue confirmada por fallo del honorable Tribunal superior de Cundinamarca.” Y la administradora se sigue manteniendo en las decisiones anuladas por sentencia judicial, y por ello con las determinaciones adoptadas en la presente acta que se impugna se estarían lesionando nuevamente de manera grave los intereses de la comunidad, por las irregularidades y vicios en que se incurrió por en dicha asamblea”.***

Por el contrario, se han desplegado acciones tendientes a dar cumplimiento y subsanación de la referida sentencia. Dicho esto, son **calumniosas** las afirmaciones realizadas por el demandante puesto que sí considera plenamente tipificadas estas

actuaciones como un delito, debió haber interpuesto la correspondiente denuncia penal en contra de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT** ante la Fiscalía General de la Nación, la cual no se encuentra en el acápite de pruebas por Fraude a Resolución Judicial, de acuerdo al artículo 454 del Código Penal.

Agregado a ello, es una clara contradicción que la parte demandante señale que la señora **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJÍA** tiende a mantener los errores encontrados en el acta No. 38 de la asamblea general ordinaria realizada el 20 de abril de 2019, cuando ella misma es quien bajo comunicación a todos los copropietarios señala la necesidad del cumplimiento de lo ordenado por el tribunal en la comunicación del 08 de noviembre de 2020.

AL HECHO CUARTO: No es un hecho. Es una apreciación subjetiva de la parte demandante.

AL HECHO QUINTO: No es cierto. El libelista de la parte demandante establece una premisa que se puede catalogar como una falacia, puesto que la administradora no convoca “*partiendo de una supuesta legalidad del acta anterior (asamblea 2019)*” sino en función de sus facultades como administradora de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, de acuerdo con el Numeral 1º Art. 51 de la Ley 675 de 2001. Así, adjudicar mala intención en el acto de convocatoria por parte de la administradora y relacionar como causa de dicha acción “la supuesta legalidad del acta anterior” es un claro ejemplo de la falacia de “falsa causa” que descansa bajo los principios de la lógica formal.

Es así, que, teniendo una interpretación sobre los efectos de la providencia del despacho, la Administradora le asistía la obligación de convocar a la Asamblea General de la Copropiedad, en los términos de los artículos 34 de la ley 222 de 1995 y 39 de la ley 675 de 2001. En este orden de ideas, de acuerdo al artículo 38 de la citada ley de P.H, la Asamblea General debía **(i)** examinar la situación generada por el fallo judicial, **(ii)** Nuevamente realizar el nombramiento del Administrador y de los miembros del Consejo de Administración, así como, **(iii)** estudiar y aprobar las cuentas de los ejercicios del año 2018 y 2019, entre otros.

Como se evidenció anteriormente, la señora Administradora remitió convocatoria desde el día 08 de noviembre de 2020 para realizar la respectiva Asamblea el día 13 de diciembre de 2020, sin embargo la misma no se pudo instalar por problemas en la elección del Presidente para esta ocasión – aquí cabe resaltar, que la asamblea nombre a un grupo de propietarios y apoderados para revisar este tema, se lo cual en la página 49 del acta de asamblea se encuentra dicho documento-, por lo que nuevamente se tuvo que convocar para el día 31 de diciembre de 2020, para discutir entre otros temas, **la nulidad del acta del 20 abril de 2019, y la forma de subsanar este vacío jurídico generado como consecuencia de la providencia de este Jugado.**

Es así, que la Administración de la Copropiedad, remitió a todos los copropietarios los correspondientes correos electrónicos para asistir a esta asamblea, por lo que no existe ninguna indebida notificación a los copropietarios por parte de la

URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT. El hecho de recibir un correo en “Spam” o “correo no deseado” no puede endilgarse como falta de diligencia por parte de la Administradora, sino displicencia de los copropietarios por no revisar sus correos electrónicos de forma adecuada. En primera instancia, es claro que si todos los copropietarios tienen relación anterior con la administración del lugar, necesariamente habrán interactuado con la misma; razón por la cual, no tener el correo electrónico de la administración en su lista de contactos y recibir las notificaciones en “correo no deseado” no es un hecho causado por la administradora, sino por el manejo individual de sus plataformas de correo electrónico.

Por último, la negativa por parte de la Administradora de la Copropiedad de remitir los correos electrónicos al Comité de Verificación, tiene un fundamento legal establecido en la Ley 1581 de 2012, conocida como Ley de “*Habeas Data*”, al ser datos sensibles de los copropietarios, puesto que de hacerlo puede terminar utilizándose esos “*datos sensibles*” se estarían infringiendo los principios de acceso y circulación restringida, así como el de confidencialidad. En este sentido quedó plasmado en el Acta de la Comisión Verificadora de Convocatoria de Asamblea del 14 de diciembre de 2020 de la siguiente forma, tal como procedió posteriormente la Administradora.

“Luego de finalizar la aclaración, se debate el alcance de la comisión de verificación, por lo que se solicita a la administradora compartir la información de base de datos para verificar el envío a todos los copropietarios. Sin embargo, la Sra, Sandra Liliana, manifiesta que no cuenta con la autorización del uso de datos personales por lo que se ve impedida en compartir dicha información, razón por la cual el comité podrá usar otros medios para ello.

En ese orden, la comisión solicita a la Sra. Liliana certifique el envío de la convocatoria a todos los propietarios de la Copropiedad Urbanización Parque Central, incluyendo a los propietarios de los locales, haciendo allegar los documentos legales de la impugnación del acta anterior, para dar claridad al alcance de la convocatoria”

AL HECHO SEXTO: Es cierto. En efecto, el acta de la asamblea del 31 de diciembre de 2020, se publicó de manera extemporánea, puesto que la señora **CAROLINA HERNÁNDEZ GARCÍA**, Secretaria de la Asamblea, remitió el día 29 de enero del 2021, el acta en versión final y sus anexos. La cual solo pudo ser suscrita por el señor **JORGE MARIO MEDELLÍN**, hasta el día 09 de febrero de 2021; momento en el cual la administradora **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA**, procede a realizar el correspondiente registro ante la Alcaldía Municipal de Girardot. Ahora bien, una vez se tuvo el acta final, la misma ha reposado en todo momento en la oficina de la Administradora, para la consulta de cualquier copropietario de la Urbanización, en vista que esta acta consta de 359 folios, haciendo engorrosa la publicación en la valla dispuesta para ello.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto. Por el contrario señor Juez, teniendo en cuenta la nulidad proferida por el fallo del proceso Radicado No. 25307-31-03-002-2019-00119-00 al Acta No. 38 del 20 de abril de 2019, se debía acudir necesariamente al

acta anterior de la Asamblea General Ordinaria de la Copropiedad Urbanización Parque Central, Acta No. 37 del 18 de marzo de 2018, en la cual la señora Edilma Vargas, tenía la calidad de presidente del Consejo de Administración, y de hecho rinde el correspondiente Informe en nombre del Consejo de Administración. Dicho esto, en conclusión la señora Edilma Vargas ostentaba todas las calidades para instalar la asamblea del 31 de diciembre de 2020, pues era la última Presidente del Consejo de Administración.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto. La señora **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA**, no tiene como profesión ser abogada sino por el contrario su profesión es de Administradora y contadora Pública, por lo que desconocía la forma en la cual debían surtirse las notificaciones del proceso judicial. En este sentido, quien actuó con diligencia al exponer el documento de primera instancia con el objeto de subsanar los posibles yerros que se presentaron en dicha Asamblea.

AL HECHO NOVENO: No es cierto. Se trata de una falta de comprensión de los demandantes, pues no se envían los estados financieros de las vigencias 2017-2018 y 2018-2019 **para ser aprobados**. Se debe tener en cuenta que para volver a aprobar los estados financieros 2018-2019 y 2019-2020, deben realizarse de manera comparativa¹. Dentro de las obligaciones de la Asamblea General y del Administrador se tipifican obligaciones relacionadas con los estados financieros, descritas en los arts. 38 y 51 de la Ley 675 de 2001, que implican frecuencia anual de los mismos, así:

ARTÍCULO 38. NATURALEZA Y FUNCIONES. *La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:*

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.

ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. *La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:*

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio

¹ Una copropiedad presentará un juego completo de estados financieros (incluyendo información comparativa) al menos anualmente. Cuando una entidad cambie el cierre del periodo sobre el que informa y presente los estados financieros para un periodo contable superior o inferior a un año, revelará, además del periodo cubierto por los estados financieros:

- a. La razón para utilizar un periodo de duración inferior o superior; y
- b. El hecho de que los importes presentados en los estados financieros no son totalmente comparables.

anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

Y de acuerdo a lo establecido en el Decreto 2420 de 2015, respecto a la información comparativa indica “una entidad revelará información comparativa respecto del periodo comparable anterior para todos los importes presentados en los estados financieros del periodo corriente e incluirá información comparativa para la información de tipo descriptivo y narrativo, cuando esto sea relevante para la comprensión de los estados financieros del periodo corriente”. Lo anterior, entonces indica que se debían exponer los estados financieros de cursos anteriores, como se realizó.

Ese orden de ideas, igualmente se pregunta este togado, pese a tener un proceso judicial en curso, ¿qué debía realizar la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT?**, ¿no continuar con la ejecución del giro ordinario de sus negocios?, es decir ¿no mantener contabilidad y/o auditoria u otras actividades necesarias para la manutención de la instalaciones?. Era necesario que mientras se generara un fallo de fondo, la copropiedad siguiera adelante. Además, no se ha dado ninguna irregularidad a ese respecto.

AL HECHO DÉCIMO: No es cierto. La convocatoria y verificación del Quorum parte de la instrucción dada por la Comisión Verificadora del 14 de diciembre de 2020, en la cual se encuentran algunos de los copropietarios que conforman del grupo que apoya a los aquí demandantes, como lo es el señor Camilo Lozano, apoderado de la Señora Cristina Correal, Casa H13, quien estuvo comisionado en dicha asamblea y ahora vienen a impugnar lo que ellos mismos debatieron y aprobaron. Fueron ellos, quienes dieron indicaciones frente a la decisión de incluir a los locales como los inmuebles residenciales, pese a que la señora **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA** se negó rotundamente y obedeció a esta orden remitida.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Es parcialmente cierto. El primer constructor de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, la sociedad **SISTEMAS TÉCNICAS DE CONSTRUCCIÓN S.A -SITEC S.A-**, mediante Acta No. 59 del 05 de agosto de 1994, se reunió la Junta Directiva con el objeto de autorizar al Gerente construir la Urbanización “**PARQUE CENTRAL**” en el municipio de Girardot y firmar la escritura correspondiente que la legalice, “correspondientes a la venta de 48 casas correspondientes a la primera etapa; 18 apartamentos 11 locales correspondientes a la segunda etapa de la Urbanización **PARQUE CENTRAL**”, y en vista de lo anterior, elevó mediante Escritura Pública No. 05498 del 04 de octubre de 1994 ante la Notaría 42 de Bogotá D.C el Reglamento de Propiedad Horizontal, bajo una reglamentación anterior a la Ley 675 de 2001, es decir bajo la ley 182 de 1994.

En este sentido, debe indicarse que por diversos motivos esta sociedad nunca pudo culminar la totalidad del proyecto constructivo generando como efecto ha generado cada vez más complicaciones a la hora de tomar decisiones y/o lograr el quorum decisorio dentro de la copropiedad, por lo que se tomaban las decisiones por unidad de vivienda privada con el objeto de subsanar esta situación y de acuerdo al Reglamento de 0548 de octubre 04 de 1994; situación que se viene subsanando una vez fue aprobada la modificación de la Licencia de Urbanismo No. 09 de agosto de 1994 y No. 011-94 de Agosto 26/94 **URBANISMO PARQUE CENTRAL**, a través de la Resolución No. 179 del 18 de noviembre de 2018, que apertura la posibilidad a través de la segunda etapa y continuar el proyecto en el objetivo de terminarlo , al posibilitar la habilitación de los lotes sin construir y poder tomar decisiones bajo el esquema de coeficientes como lo señala la ley 675 en proyectos en construcción por etapas en su artículo 7°.

Como se puede verificar en los literales b, c y d del artículo séptimo de la Escritura Pública No. 05498 del 04 de octubre de 1994, se indica:

- “Los inmuebles que tengan acceso directo por la calle, y que por lo tanto, ni utilizan ni se benefician de los servicios internos de la Urbanización no tienen derecho común de propiedad sobre las zonas comunes y por lo tanto no tienen la obligación de contribuir a la conservación y el mantenimiento de las mismas. **No obstante los propietarios de esos inmuebles podrán acordar con la administración de la copropiedad**, la organización de la seguridad y aseo de sus bienes, por tratarse de la parte externa de la urbanización”
- “Mientras esta condición se cumple, se aplicarán los coeficientes de las viviendas terminadas y habitadas, proporcionalmente a los gastos ocasionados para el servicio y mantenimiento de las zonas que estén habitadas, proporcionalmente a los gastos ocasionados para el servicio y mantenimiento de las zonas que estén habitadas y/o en uso de los residentes; es decir los gastos ocasionados se reparten proporcionalmente entre las viviendas que estén en servicio o hayan sido recibidas por sus propietarios y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad”

Así las cosas, las sociedades **SÁNCHEZ BLANCO Y CIA S EN C.**, identificada con el NIT No. 800.007.423-6, y, **CVA CONSTRUCTORA SAS**, identificada con el NIT 800.156.099-0, conjuntamente negociaron con la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, culminar en una nueva etapa el proyecto de vivienda más exactamente en los lotes constitutivos de las Manzanas C, D, E y F, así como los lotes G7, G8, G9, G10, G11, G12 y Super Lote 6 de la Copropiedad, predios que adquirieron mediante compraventa, previa consulta al Consejo de Administración de la Copropiedad. Es decir, las sociedades arriba citadas y la copropiedad, llegaron a un acuerdo, mediante Acta No. 34 del 05 de Junio de 2016 de las Asamblea General de Copropietarios, Acta No. 110 del 13 de diciembre de 2017 del Consejo de Administración, Acta No. 129 del 10 de octubre de 2019 y Acta No. 130 del 16 de octubre de 2019- para adelantar las negociaciones en que las sociedades adquirirían los predios antes relacionado para impulsar la terminación del proyecto urbanístico,

legalizando la nueva etapa para culminar las obras faltantes y hacer el traspaso y entrega de las zonas comunes a la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**.

En este sentido, mediante Acuerdo del 19 de febrero de 2020, las partes entre otras decisiones acordaron:

TERCERO: Como quiera que la **COPROPIEDAD** se verá beneficiada con las obras que realizará la **CONSTRUCTORA** y que se relacionaron en el numeral primera de este documentos, otorga los siguientes beneficios a la **CONSTRUCTORA**.

*Los Lotes constitutivos de las Manzanas C,D, E y F, los lotes G7, G8, G9, G10, G11, G12 (86 casas) y Super Lote 6 (20 apartamentos) mientras se encuentren sin construir por concepto de mantenimiento, pues éste, es decir el mantenimiento de los lotes (entiéndase poda, fumigación, arreglo, etc) se encontrará a cargo de la **CONSTRUCTORA**, beneficio que se encuentra supeditado a que los lotes se encuentren en perfecto estado de conservación de modo que la administración no tenga que realizar mantenimiento en ellos y que no se realice compraventa de los mismos a personas naturales o jurídicas distintas de las que conforman la **CONSTRUCTORA** actualmente o las que llegaren a incluirse por transferencia, fusión, leasing, o cualquiera otra figura que se realice para culminar la construcción del proyecto. (...)*

Como se puede ver, existe un Acuerdo entre las **SÁNCHEZ BLANCO Y CIA S EN C.**, identificada con el NIT No. 800.007.423-6, y, **CVA CONSTRUCTORA SAS**, identificada con el NIT 800.156.099-0, conjuntamente negociaron con la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT** con el objeto de culminar el proyecto y generar un bienestar a la copropiedad, y con base en esto, se elaboró un presupuesto tentativo de **MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE(\$ 1.400.000.000)**, en lo cuales la Copropiedad aportaba 15 cuotas por cada unidad construida, y el resto es financiado por las sociedades constructoras en la segunda etapa, del cual ya se construyó y entregó el Edificio de Administración, cuyo costo fue de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 130.000.000)**. Adjunto para su conocimiento señor Juez el video de la segunda etapa del proyecto Parque Central, que será ejecutado mediante contrato fiduciario con **CREDICORP CAPITAL S.A**, así como el correspondiente estudio de títulos de los lotes a intervenir y cuya propiedad se traspasará en el compromiso fiduciario a **CREDICORP**.

También debe indicarse que las **“CONSTRUCTORAS”** adelantaron gestiones tendientes a modificar la Licencia de Urbanismo original No.09 de agosto 8 de 1994 y No. 11 de 1994 agosto 26 de 1994 **URBANISMO PARQUE CENTRAL**, mediante Resolución No. 169 de 31 de mayo de 2019 "Por la cual se Aclara la resolución 179 del 18 de diciembre de 2018 donde se modificó las Licencias de Urbanismo No.09 de agosto 8 de 1994 y No, 11 de 1994 agosto 26 de 1994 **URBANISMO PARQUE CENTRAL**, se aprueba la modificación de las áreas de las manzanas **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL”**.

El anterior acto administrativo emitido por la Dirección Técnica de Planeación Municipal Girardot indica con claridad que **"los lotes corresponden a la Segunda Etapa"** (Subrayado y negrillas fuera del texto). Y como consecuencia de lo anterior, se debe traer a colación lo establecido en la Ley 675 de 2001, que reguló en el artículo 7° los conjuntos integrados por etapas, de la siguiente manera:

*“ARTÍCULO 7° **Cuando un conjunto se desarrolle por etapas**, la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las etapas subsiguientes, **y los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional.***

Las subsiguientes etapas las integrará el propietario inicial mediante escrituras adicionales, en las cuales se identificarán sus bienes privados, los bienes comunes localizados en cada etapa y el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados de las etapas integradas al conjunto, los cuales tendrán carácter provisional.

En la escritura pública por medio de la cual se integra la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Tanto los coeficientes provisionales como los definitivos se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley.

PARÁGRAFO. En todo caso, la autoridad urbanística solo podrá aprobar los desarrollos integrados por etapas de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cuando estas permitan el uso y goce del equipamiento ofrecido para su funcionalidad.

Ahora bien, se preguntará su señoría, **¿qué determina que un conjunto residencial se considere que se desarrolla por etapas?, ¿el acta de la Junta Directiva de la Sociedad Constructora?, ¿la licencia urbanística aprobada por la entidad competente?, ¿la escritura de constitución del conjunto elaborada por el constructor?, ¿la manera como el constructor va haciendo entrega de los inmuebles a los nuevos propietarios?** Pues esta misma pregunta, se analizó por parte del entonces Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, mediante concepto jurídico del 03 de enero de 2011, en respuesta al Derecho de Petición Consulta 1200-E4-151945, y manifestó lo siguiente:

*“Conforme a lo dispuesto en el artículo 99 de la Ley 399 de 1997, el parágrafo del artículo 7° de la Ley 675 de 2001 y en particular, lo regulado por el Decreto 1469 de 2010, artículo 48, **un conjunto residencial se considerará desarrollado por etapas, cuando el proyecto urbanístico general que lo contiene es aprobado mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad competente para expedir licencias urbanísticas, según sea***

el caso, es decir, la licencia urbanística que aprueba los desarrollos integrados por etapas de inmuebles cometidos al régimen de propiedad horizontal es lo que determina que un conjunto residencial se considere por etapas”.

Así las cosas, lo dispuesto por los literales b, c y d del artículo 7° de la Escritura Pública No. 05498 del 04 de octubre de 1994 pierden vigencia, y por ende, debe darse aplicación al artículo 7° de la Ley 675 de 2001, conllevando a que “los coeficientes de copropiedad de los bienes privados de la etapa que se conforma, los cuales tendrán carácter provisional”. Aunado a lo anterior, en el caso de las sociedades constructoras **SÁNCHEZ BLANCO Y CIA S EN C.**, identificada con el NIT No. 800.007.423-6, y, **CVA CONSTRUCTORA SAS**, identificada con el NIT 800.156.099-0, las constructoras se encuentran aportando en especie obras civiles para el bien de la comunidad de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**.

Por lo anterior, la votación y porcentaje de participación tomada en la Asamblea del 31 de diciembre de 2019, cuenta con el amparo de legalidad en la conformación de los coeficientes al incluir a los lotes que tienen área construida **y los que no**, pues al ser la segunda etapa de la Urbanización, como lo manifestó primigeniamente el Acta No. 59 de 05 de agosto de 1994 del constructor originario, así como la Resolución No. 169 de 31 de mayo de 2019 "Por la cual se Aclara la resolución 179 del 18 de diciembre de 2018 donde se modificó las Licencias de Urbanismo No.09 de agosto 8 de 1994 y No, 11 de 1994 agosto 26 de 1994 **URBANISMO PARQUE CENTRAL**, se aprueba la modificación de las áreas de las manzanas **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL**", permiten inferir que era necesaria la concurrencia de todos los lotes para lograr el quorum en debida forma.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto. Respecto a la forma en la cual se realizó la convocatoria para esta Asamblea, se debe indicar que la empresa contratada en esta ocasión para ejercer la logística para la asamblea virtual indicó, que se generaba el mismo día mediante plataforma la remisión de poderes para posteriormente se genere la evaluación *ex post* por parte de la Comisión Verificadora de la Asamblea General de Copropietarios, puesto que en el momento de la Asamblea es muy difícil corroborar por las dificultades propias de una Urbanización tan grande, y adicionalmente, los poderes debían ser subidos a la plataforma por los copropietarios, quienes contaban cada uno con usuario y contraseña, generando un ánimo de seguridad en la identificación de los asistentes a la Asamblea.

Una vez aclarada esta situación, respecto a los Poderes No. 4 Cod: 127, que el hecho de un error mecanográfico en la redacción del poder, el cual se subsana cuando en la presentación personal del poder ante Notaría se corrobora la identidad del poderdante, y en el caso No.11 Cod: 279, al tratarse de la aceptación de quien recibe el poder, se genera una aceptación tácita cuando el aceptante acude y representa al mandatario ante la Asamblea General de Copropietarios.

Por último respecto al poder No. 12- Cod: 185, se debe indicar que siendo la figura de la representación uno de los derechos que la ley le otorga a los socios, es decir que es inherente a su calidad y en virtud de la cual el asociado, sea persona natural

o jurídica, está en plena libertad de designar a alguien de su entera confianza para que lo represente en las reuniones que celebre el máximo órgano social de la compañía, dando para ese fin cumplimiento a las formalidades que señala la ley, para el caso, a las indicadas en el artículo 184 del Código de Comercio. Respecto a si el poder debe especificar necesariamente la época para la que se confiere, teniendo en cuenta que el poder determina que era para la asamblea del 13 de diciembre de 2020, la cual no se pudo realizar.

Respecto a esto, la Superintendencia de Sociedades ha conceptuado que bien puede otorgarse para una fecha o una época determinada, e igualmente para un período o lapso de tiempo, **pues basta que los términos sean claros, de forma que se permita conocer la voluntad del poderdante, para inferir la vigencia y validez del documento.** “Al punto, que el artículo 2142 del Código Civil, define el mandato como aquel contrato mediante el cual una persona confía la gestión de uno o más negocios a otra, que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera. Si el mismo comprende uno o más negocios especialmente determinados, se denomina especial; y si se da para todos los negocios del mandante, es general; sin embargo, el mandato se reputa perfecto por la aceptación del mandatario (Arts. 2150 y 2156)”- Oficio Supersociedades No. 220-56234, 26 de octubre de 2004.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No es cierto. En primera instancia, la administradora no tomó ninguna decisión respecto a la forma de votar por parte de la asamblea, pues fueron los mismos copropietarios, quienes realizaron las postulaciones y ellos mismos fueron los que sugirieron que se votaran por todos los postulantes y que los primeros cinco (5) de mayor votación serían principales y los otros suplentes, tal cual lo estipula la ley 675 de 2001. Como se ha manifestado, este escrito de contestación de demanda líneas arriba, teniendo en cuenta el artículo 7° de la Ley 675 de 2001, es completamente válido en tomar decisiones por coeficientes de copropiedad de los lotes no construidos al tratarse de una segunda etapa. Al respecto señala el inciso segundo del artículo 37 de la ley 675 de 2001:

«Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio o conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.»

En consecuencia, el voto de una propiedad privada que tenga mayor coeficiente que otro bien privado, valdrá más por lo que es válida la forma en la cual se realizó la elección del Consejo de Administración.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto. Como se puede evidenciar del video de la Asamblea del 31 de diciembre de 2019, se puede constatar que en múltiples ocasiones se estuvieron llamando a los copropietarios, quienes aparecían en línea o activo, pero no ejercían el derecho al voto dentro de la misma. No puede ser atribuible a la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, la decisión de los copropietarios de no ser parte de las votaciones, puesto que la plataforma no tuvo

dificultades o no se evidenció problemas de conectividad, por lo que existió suficiente diligencia para dar garantías en todo momento a los copropietarios.

En conclusión, de acuerdo a la Ley 675 de 2001, la administración de la propiedad horizontal **no tiene la obligación de proveer acceso a internet, ni garantizar la estabilidad de este servicio**, ni los equipos para acceder al servicio por parte de los propietarios. Sin embargo, la administración debe proveer el acceso a la plataforma digital o sistema de información para que se adelanten las sesiones, como fue el caso anterior.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es cierto. Como se argumentó líneas arriba, se trata de la segunda etapa de una Propiedad Horizontal, por lo que es válido que las sociedades comerciales **SÁNCHEZ BLANCO Y CIA S EN C.**, identificada con el NIT No. 800.007.423-6, y, **CVA CONSTRUCTORA SAS**, identificada con el NIT 800.156.099-0, como propietarias en común y proindiviso de varios bienes inmuebles dentro de la P.H Parque Central, y al ser personas jurídicas plenamente independientes una de la otra, pueden participar de manera independiente en la asamblea con derecho a voto, en el entendido de que pueden representar cada uno un grupo de matrículas inmobiliarias de los bienes de su propiedad

En consecuencia de lo anterior, el artículo 53 de la Ley 675 de 2001 establece que *“Los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, **tendrán un consejo de administración, integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados**”* (subrayado fuera del texto).

Como se puede concluir, sí el reglamento de propiedad horizontal no regula el tema y ante el vacío en la Ley 675 de 2001, no existe ninguna prohibición para ser consejeros de Administración de la Copropiedad.

Por otra parte, respecto al señor **JUAN PABLO ABARCA**, ya no hace parte del consejo de Administración por decisión del **CONSEJO**, así como en el caso de la señora **EDILMA VARGAS**, quien si bien no es propietaria de bien inmueble Casa J 5 de la copropiedad, si se encuentra bajo sociedad conyugal vigente y debidamente apoderada por el señor **JESUS ALFONSO GONZÁLEZ NAVARRETE**, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.169.966., quienes han residido esta Urbanización desde su fundación, hechos notoriamente conocidos por los demandantes. Por último, se adjunta poder respecto al señor **RAMÓN ALBERTO PATIÑO DÍAZGRANADOS**, quien se encuentra facultado por los propietarios del predio localizado en la Manzana I, casa No. 4 de la Copropiedad Parque Central *“para que asista, nos represente y pueda ser y actuar como el presidente de la Asamblea General y ejerza nuestros derechos antes la Asamblea Ordinaria de propietarios de la Copropiedad Urbanización Parque Central”*.

² Ley 675 del 2001, Congreso de la República de Colombia; http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0675_2001.html

Así las cosas, se da claridad frente a cada uno de los puntos expuestos por los demandantes en el acápite de hechos de la Demanda.

1. IV. EXCEPCIONES

Cabe recordar que las excepciones son los instrumentos con que cuenta el demandado para atacar las pretensiones del demandante, es decir, sirven para controvertir el derecho alegado en el proceso o para darlo por terminado. Las excepciones pueden ser previas o de mérito. Las primeras están dirigidas a perfeccionar el proceso, mientras que las segundas van encaminadas a negar el derecho que se reclama. **Las excepciones de mérito en cambio, no se dirigen a atacar aspectos formales de la demanda; buscan desvirtuar las pretensiones del demandante**, y el J. se pronuncia sobre ellas en la Sentencia". Trayendo a colación el anterior capítulo, podemos dilucidar respecto a las excepciones de fondo para esta Litis, lo siguiente:

- ***MALA FÉ & TEMERIDAD POR PARTE DE LA PARTE DEMANDANTE:***

Nuevamente se insiste, señor Juez, que es evidente que no se ha cometido desacato alguno al fallo precedente por parte de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, ni se han generado vicios en la Asamblea General de Copropietarios del 31 de diciembre de 2020 que generen nulidad, como se lo ha indicado la parte demandante quien intenta construir una falsa creencia de buen derecho en sus pretensiones sin tener en cuenta los graves perjuicio que se le causan a la copropiedad y a terceros en este caso, y que lamentablemente acoge el despacho en auto del 30 de junio de 2021 como medida previa cautelar de suspensión del Acta del 31 de diciembre de 2021.

En este punto es pertinente traer a colación, lo mencionado por el artículo 79 del C.G.P, al hacer referencia a la temeridad o mala fe, así:

Artículo 79. Temeridad o mala fe. Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

3. Cuando se utilice el proceso, incidente o recurso para fines claramente ilegales o con propósitos dolosos o fraudulentos.

Señor Juez, es evidente que la parte demandante se encuentra utilizando este proceso judicial con fines abiertamente dolosos, **careciendo de todo juicio de equilibrio, necesidad, proporcionalidad y respeto a los derechos fundamentales de la copropiedad**, pues como se le ha demostrado a lo largo de este documento, lo que se ha venido desplegando desde hace más de tres (3) años por parte de los órganos que conforman la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, es estar en consonancia con la normatividad aplicable para el Régimen de Propiedad Horizontal, así como generar el mayor bienestar para nuestra comunidad a través de la culminación del proyecto constructivo que desafortunadamente el constructor

inicial **-SITEC S.A-** al entrar en insolvencia y posterior liquidación judicial no pudo terminar, tal cual lo establece el Decreto 1077 de 2015 por el cual se regula el Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, así:

ARTÍCULO 2.1.5.1.1. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA DE PROPIEDAD HORIZONTAL. *Objeto social de la persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal. Para los efectos de la Ley 675 de 2001, entiéndase que forman parte del objeto social de la propiedad horizontal, los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permitan su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes del edificio o conjunto y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.*

Lo anterior, se encuentra en consonancia con lo estipulado en Sentencia T-661 de 1 de junio de 2008, del M. P., Dr. Mauricio González Cuervo emitida por la Corte constitucional:

“Por tanto, los organismos de administración tienen la facultad de decidir cuáles son las medidas que adoptarán en orden a garantizar la seguridad, existencia y conservación de las zonas comunes de la propiedad horizontal, sin embargo, esta libertad de escogencia de mecanismos pacíficos para solucionar los conflictos no puede contrariar la Constitución, pues el artículo 4 de la Carta dispone que aquella es "norma de normas" y como tal vincula no sólo a todas las autoridades públicas sino también a los particulares. Por consiguiente, es legítimo que la administración de las propiedades horizontales procuren encontrar fórmulas que resuelvan la diferencia, evitando así la judicialización de todas las actuaciones de la sociedad, pero no es viable que se realice una limitación arbitraria de derechos fundamentales”.

Es así, que desde la entrada de las sociedades comerciales **SÁNCHEZ BLANCO Y CIA S EN C.**, identificada con el NIT No. 800.007.423-6, y, **CVA CONSTRUCTORA SAS**, identificada con el NIT 800.156.099-0, como copropietarias y **“constructora”** se han desplegado una serie de maniobras sistemáticas con el objeto de torpedear el curso de la administración de la copropiedad para lograr que las obras que fueron acordadas no se den, ni se logre la actualización del R.P.H, entre otros, al lograr la impugnación de este acta.

Verbi gracia de lo anterior, encontramos que la parte demandante, en los hechos de la demanda, intentan atacar la nulidad de la asamblea de la conformación del quorum a través de los índices de copropiedad -tal cual ya lo había exigido el fallo No. 25307-31-03-002-2019-00119-00 de este despacho- aprovechándose del obsoleto reglamento de Propiedad Horizontal Vigente, y omitiendo de forma gravosa que la modificación de la Licencia de Urbanismo No. 09 de agosto de 1994 y No. 011-

94 de Agosto 26/94 **URBANISMO PARQUE CENTRAL**, a través de la Resolución No. 179 del 18 de noviembre de 2018, posibilita la habilitación de los lotes sin construir para poder tomar decisiones bajo el esquema de coeficientes como lo señala la ley 675 de 2001, en proyectos en construcción por etapas en su artículo 7°.

Sea importante, además traer a colación lo expuesto por el Decreto 1077 de 2015 por el cual se regula el Sector Vivienda, Ciudad y Territorio:

ARTÍCULO 2.2.6.1.2.4.2 VIGENCIA DE LAS LICENCIAS EN URBANIZACIONES POR ETAPAS Y PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL. *El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.*

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará a urbanización y aprobarse mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

Aunado a lo anterior, haciendo alusión a lo manifestado por la H. Corte Constitucional, respecto de la definición de "Coeficientes de copropiedad" declarado **EXEQUIBLE** por tribunal colegiado, mediante Sentencia C-522 de 10 de julio de 2002, el entonces Magistrado Ponente Dr. Jaime Córdoba Triviño, indicó:

“son criterios que deben reflejarse en la definición de las formas de participación en las asambleas de los copropietarios en el régimen de propiedad horizontal, por ello:

i. *Como regla general en las asambleas de copropietarios la convocatoria debe ser amplia y con previa antelación difundida la fecha de reunión con el fin de garantizar la concurrencia de todos los copropietarios e interesados.*

ii. *La metodología para el desarrollo de la asamblea debe garantizar la participación de todos los moradores del inmueble, el derecho a ser escuchado es una facultad que no está vinculada a la condición de propietario. Un aspecto diferente es el derecho al voto que se encuentra reservado a los propietarios pero el voto es la especie en tanto la participación es el género.*

iii. *Se debe distinguir en el momento de votar en las asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda las decisiones de tipo económico de las decisiones que no lo son, porque para las primeras, el*

coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía del equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto.

De las anteriores reglas establecidas en la providencia que estudió la constitucionalidad de la normas, se puede inferir con total certeza como la copropiedad generó el cumplimiento de las mismas en la Asamblea del 31 de diciembre de 2020, al intentar realizar la asamblea el trece (13) de diciembre del 2020, la cual no se instaló, y nuevamente el treinta y uno (31) de diciembre de 2020. Para lo cual se contrató una empresa encargada de la logística, quien tenía una plataforma que aseguraba la participación de los copropietarios y moradores de la Urbanización, y por último, realizando las votaciones de más económicas de acuerdo al sistema de coeficientes, tal cual lo expresa la Corte Constitucional en esta sentencia arriba citada:

De este modo es posible concluir que el coeficiente de propiedad se convierte en la forma óptima para medir de manera objetiva, proporcional y sobre todo específica las asignaciones porcentuales tanto de derechos y obligaciones de tipo económico como las enumeradas en el Capítulo V de la Ley 675 de 2001, cuando se trata de bienes inmuebles para vivienda. (...) En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.

De otra parte, el H. Magistrado Ponente, **FERNANDO CASTILLO CADENA**, indicó en un caso similar, Radicación 88339 que se promovió un proceso de impugnación de actas de asamblea, en contra del Conjunto Residencial Parque Alcalá P.H y otros, para que se declarara la nulidad de las decisiones adoptadas el 13 de marzo del 2015 en la Asamblea General de Copropietarios de dicho conjunto residencial, las cuales fueron consignadas en el Acta n° 3, consistentes en: (i) El nombramiento de Horacio López como presidente de esa reunión al actuar «en forma ilegal al no ser propietario, ni tenía poder» (ii) La designación de algunos miembros del Consejo de Administración, por no ser propietarios de la unidades privadas o siendo comuneros de las mismas, no tuvieron autorización de los otros conductores».

En dicha ocasión, el Colegiado transcribió los artículos 37, 47, 61 y 63 de la Ley 675 de 2001 e indicó que:

“No establecen prohibición alguna respecto de que el nombramiento del presidente de la asamblea de copropietarios de la persona jurídica demandada recaiga a quien, aunque no ostente la condición de propietario de las unidades

privadas, como lo son los moradores en calidad de poseedores, tenedores o arrendatarios, éstos sujetos estarían habilitados para participar en la toma de decisiones adoptadas por los condueños, que directamente repercuten en sus intereses, pudiendo, incluso, intervenir en la marcha de la copropiedad, sin que ello apareje poder decisorio sobre el dominio individual o proindiviso que se tenga sobre los bienes; posibilidad que encuentra eco en la jurisprudencia constitucional, que ha destacado que “(...) quienes residan en el inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal pero no sean propietarios, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la asamblea de copropietarios o por las autoridades internas, casos estos en los cuales no puede privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución, como tampoco negárseles la posibilidades de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al reglamento de propiedad horizontal que, se repite, no podrá conculcar o hacer nugatorio este derecho”.

En línea con lo anterior, sobre el ejercicio de funciones administrativas por parte de los residentes no propietarios de funciones administrativas por parte de los residentes no propietarios, el Corporativo ha puntualizado que el hecho de conocer “(...) sólo a los copropietarios el derecho sobre las zonas comunes y, por consiguiente, la facultad de disponer sobre ellas mediante las decisiones que al respecto adopte la asamblea general de copropietarios, no tiene el alcance de impedir que ciertos actos de administración puedan ser llevados a cabo por moradores no propietarios (...). En tal virtud, no existe una amenaza real para el derecho de propiedad que los titulares de inmuebles privados tienen sobre las zonas comunes, por el hecho de que moradores no propietarios participen en esta gestión administrativa secundaria”.

Finalmente el Tribunal encartado señaló que:

En el contexto descrito no se otea obstáculo para una persona carente de condición propietaria pudiera presidir la asamblea del Conjunto Parque Alcalá, realizada el 13 de marzo de 2015, a objeto de coordinar y moderar dicha reunión, tal como ocurre en el campo societario, que, en pronunciamientos reiterados la Superintendencia de Sociedades, emitidos en ejercicio de sus funciones administrativas, y que, “(...) el presidente y el secretario más bien son testigos de lo ocurrido en el seno de las reuniones, y por tanto, al no existir prohibición legal que limite su designación (salvo pacto contrario en los estatutos) pueden desempeñarse en tales calidades cualesquiera de las personas que libremente determine en cada reunión el órgano social”.

En este orden de ideas, debe tenerse en cuenta señor Juez, que el reglamento de Propiedad Horizontal vigente (Escritura Pública No. 05498 de 1994), tiene vacíos legales, entre los cuales está no tener ningún sistema de elección a través de planchas o coeficientes electorales, como se lo intentan dar a conocer.

- **EXCEPCIÓN GENÉRICA, ECUMÉNICA O INNOMINADA.**

En nombre de mi representado, propongo la excepción genérica de que trata el artículo 282 del Código General del Proceso, aplicable al caso en que nos ocupa por el principio de concreción o remisión normativa, el cual faculta al fallador, para que, de manera oficiosa, declare en la sentencia cualquier otro hecho que se encuentre debidamente demostrado y que constituya una excepción que favorezca a la hoy demandada, y que no haya sido alegado expresamente en la contestación de la demanda.

- ***SOBRE LOS PERJUICIOS QUE SE ESTÁN OCACIONANDO CON LA MEDIDA CAUTELAR DECRETADA POR EL DESPACHO EN AUTO DEL 30 DE JUNIO DE 2021***

Para culminar este escrito contestatario de demanda, es curioso como es que si la demanda fue admitida mediante auto del día 28 de abril de 2021, y notificado por estado el día 29 de abril de 2021 a la parte demandante, no se generó la notificación a la parte demandada – 13 de julio de 2021- sino hasta la emisión del auto del día 30 de junio de 2021, notificado mediante estado del día 01 de julio de 2021, en cual despacho decretó medidas cautelares en contra de la parte demandada, sin que se pudiera tener conocimiento de esta medida cautelar previa. Lo cual, a criterio de este togado es una falta de lealtad procesal por parte del demandante que debe tener en cuenta el señor Juez.

Dicho esto, trayendo a colación el literal c) del artículo 590 del C.G.P, al indicar que *“el juez tendrá en cuenta la apariencia de buen derecho, como también la necesidad, efectividad y proporcionalidad de la medida y, si lo estimare procedente, **podrá decretar una menos gravosa o diferente de la solicitada.** El juez establecerá su alcance, determinará su duración y podrá disponer de oficio o a petición de parte la modificación, sustitución o cese de la medida cautelar adoptada”*, debemos hacer hincapié ante usted señor Juez, si teniendo en cuenta el contexto en el cual se decretó la medida cautelar previa, ¿se han acreditado los criterio de prudencia, proporcionalidad, necesidad y respeto a los derechos fundamentales de la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, y de los demás copropietarios y/o terceros afectados?

Ante tal problemática planteada, las reglas de la lógica y la sana crítica servirán como instrumentos orientadores que darán el derroto para conocer los anteriores criterios en el caso en concreto, y no de forma a priori como se ha realizado en la presente Litis³, causando unos altos perjuicios económicos a la **URBANIZACIÓN PARQUE**

³ Medidas cautelares innominadas en la protección de los derechos de autor y conexos en Colombia. *Revista de la Universidad* Gil, N. (noviembre, 2016). “Genera inquietud sobre el criterio con el cual el juez debe considerar que la medida cautelar solicitada será equilibrada o proporcional, que para evitar percances originados con la decisión judicial debe tenerse en cuenta el tipo de bienes objeto de la medida, la cuantía de las pretensiones, los derechos que ostenta la persona contra la cual se solicita la medida, entre otros (Gil, 2016)

CENTRAL DE GIRARDOT, pues ha juzgado por parte del Juzgado la medida cautelar, sin tener en cuenta que esta suspensión provisional paraliza el Acuerdo suscrito entre las **SÁNCHEZ BLANCO Y CIA S EN C.**, identificada con el NIT No. 800.007.423-6, y, **CVA CONSTRUCTORA SAS**, identificada con el NIT 800.156.099-0, y la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT** con el objeto de culminar el proyecto y generar un bienestar a la copropiedad, en el cual, se elaboró un presupuesto tentativo por el orden de **MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE(\$ 1.400.000.000)**, del cual ya se construyó y entregó el Edificio de Administración, cuyo costo fue de **CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$ 130.000.000)**, y además se actualizaron licencias de Urbanismo, zonas comunes, programas de obra, estudios de títulos de los bienes inmuebles de la Urbanización, y se encuentra ad portas la suscripción del contrato fiduciario con **CREDICORP CAPITAL S.A** y sus correspondientes créditos bancario en marcha.

EN RELACIÓN A LAS PRETENSIONES:

PRIMERA: NEGAR la declaración de la nulidad solicitada por la parte demandante, esto es el acta No. 39 del 31 de diciembre de 2020.

SEGUNDA: NEGAR la solicitud de compulsión de copias por la supuesta comisión del delito punible de **FRAUDE A RESOLUCIÓN JUDICIAL - (ART 454 C.P.)**.

TERCERA: PROCEDER a condenar en costas a la parte demandante.

VI. PRUEBAS

Pido se tengan y practiquen como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Copia del acta suscrita por la sociedad SISTEMAS TÉCNICOS DE CONSTRUCCIÓN S.A "SITEC S.A" del día 05 de agosto de 1994.
 2. Copia del Acta de Consejo de Administración No. 34 – Copropiedad Urbanización Parque Central, del 05 de junio de 2016.
 3. Copia del Concepto emitido por el Ministerio de vivienda sobre el cobro de cuotas de administración a apartamentos a los que no se les han entregado las zonas comunes, radicado bajo el No. 2017ER0040902 del 31/03/2017.
 4. Copia del Acta de Consejo de Administración No. 110 – Copropiedad Urbanización Parque Central, del 13 de diciembre de 2017.
 5. Copia del Acta de Consejo de Administración No. 129 – Copropiedad Urbanización Parque Central, del 10 de octubre de 2019.
 6. Copia del Acta de Consejo de Administración No. 130 – Copropiedad Urbanización Parque Central, del 16 de octubre de 2019.
 7. Copia Acta de Reunión Comisión de Verificación Convocatoria Asamblea del 14 de diciembre de 2020.
-

8. Copia Convocatoria Asamblea Virtual Ordinaria para el 31 de diciembre de 2020.
9. Copia del Acta de Consejo de Administración No. 137 – Copropiedad Urbanización Parque Central, del 18 de febrero de 2020.
10. Presentación Proyecto Viviendas Parque Central II Etapa.
11. Video Proyecto Viviendas Parque Central II Etapa.
12. Video informativo de diferentes recorridos virtuales del proyecto parque central, el video se encuentra en resolución Full HD, con una duración de 2:22min, este video de fecha 09 de agosto del 2021.

Link de descarga: <https://we.tl/t-OEXDVqRii5>

Que se solicitan:

- INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase fijar fecha y hora para la diligencia en que interrogue personalmente:

- I. Se señale día y hora para que concurra el señora, **SANDRA LILIANA MENDEZ MEJIA**, mayor de edad e identificada con cédula de ciudadanía No. 39.572.922 de Girardot, quien recibe notificaciones en la de la ciudad de Girardot, teléfono celular: 310 2071267, correo electrónico admonparquecentral@hotmail.com ; a absolver el interrogatorio que en forma personal le formularé y/o en sobre cerrado en su oportunidad aportaré.

- TESTIMONIALES:

- I. Sírvase realizar interrogatorio de parte del señor **JOAQUÍN ARMANDO SÁNCHEZ RINCÓN**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 17.139.755 de Bogotá D.C, en calidad de Representante Legal de **SÁNCHEZ BLANCO Y CIA S EN C**, identificada con el Nit. 800.007.423-6, quien recibe notificaciones en la calle 80 # 8-41, tel.: 3002155596 y al correo electrónico: jasanchezr1945@gmail.com
- II. Sírvase realizar el testimonio del señor **LUIS ALBERTO SÁNCHEZ MARTÍNEZ**, identificado con cédula de ciudadanía No. 10.235.872 expedida en la Ciudad de Manizales, actuando en como representante legal de la sociedad **CVA CONSTRUCTORA SAS**, identificada con el NIT 800.156.099-0, quien recibe notificaciones en la carrera 36- 35 A 18 Apto 506 Edf. Managru, tel: 3103411829, email: gerencia@cvaconstructora.com

ANEXOS

- Poder conferido a mi favor por la **URBANIZACIÓN PARQUE CENTRAL DE GIRARDOT**, identificada con el NIT No. 900.621.174-2
- Documentos enunciados en el acápite probatorio.

VII. NOTIFICACIONES

Para efectos de surtir notificaciones estas podrán realizarse al correo electrónico abogadodiegor.cubillos@gmail.com o diegor.cubillos@iterlegis.co y al teléfono celular: 301 7418025.

Del Señor Juez,



DIEGO RICARDO CUBILLOS POVEDA
C. C. No. 1.010.204.371 de Bogotá D.C
T.P. No: 270.759 del C.S de la J.