



**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE P.H.**  
NIT: 900.966.675-1

Bogotá, D.C. 28 de octubre de 2019

Señor (a)  
**PROPIETARIO**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE P.H.**  
Ciudad

Estimados Señores:

En concordancia con la Ley 675 de 2001, Yo **ERWIN RAMIRO RUIZ ESPINOSA** en mi calidad de **REVISOR FISCAL** del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE de Copropietarios**, para el próximo **Trece (13) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019) hora 7:00 p.m.**, la cual se llevará a cabo en **EL SOTANO DEL CONJUNTO**. Recomiendo llegar por lo menos con una (1) hora de **antelación - 6:00 p.m.** al sitio de reunión, para adelantar el trámite del registro y poder iniciar la Asamblea Extraordinaria con Quórum en la hora determinada.

El orden del día propuesto será el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día.
3. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
4. Elección de la Comisión Verificadora de la redacción del acta.
5. Informe de Revisoría Fiscal.
6. Renuncia Irrevocable al cargo de Revisor Fiscal.
7. Presentación y elección de Revisor Fiscal.
8. Decisiones a implementar por parte de la asamblea como consecuencia del informe de revisoría fiscal.
  - a) Remoción o ratificación del consejo de administración.
  - b) Remoción o ratificación del administrador actual.
9. Cierre.

La presente convocatoria se hace en los términos del Artículo 39 y 57 de la Ley 675 de 2001 y los artículos **72, 73, 68 y 66** del **Reglamento de propiedad horizontal** al cual se encuentra sometido el **Conjunto Residencial Arboleda del Parque**.

El propietario se deberá presentar con el documento de identificación. Quien no pueda asistir a dicha Asamblea, podrá otorgar un poder (adjunto Formato). **Los apoderados deben presentar en el momento de registro el poder concedido debidamente diligenciado, fotocopia de la cédula del propietario y su documento de identificación; es de aclarar que dicho documento no debe contener enmendaduras.**

Carrera 109 A No. 151-09 [revisorfiscalarboleda1@gmail.com](mailto:revisorfiscalarboleda1@gmail.com)



**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE P.H.**  
NIT: 900.966.675-1

A la Asamblea únicamente debe asistir (1) un representante por apartamento (no mascotas, ni acompañantes). Con el fin de facilitar la organización y hacer buen uso del tiempo, rogamos su colaboración y cumplir esta solicitud.

Las intervenciones y/o preguntas que se desarrollen en la asamblea por parte de los asistentes cuentan con un tiempo máximo de 2 minutos, con el fin de optimizar el tiempo.

Los asistentes deberán permanecer hasta el final de la reunión, la cual se estima no deberá tener una duración mayor de (2) dos horas.

Si transcurrida una (1) hora no hay quórum para sesionar, se efectuará la segunda convocatoria dentro una hora siguiente contados a partir de la presente asamblea, es decir, ese mismo día (13) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019) a las 8:00 pm de conformidad con lo previsto en el artículo 68 del Reglamento de Propiedad Horizontal al cual se encuentra sometido el conjunto en mención.

Recuerde que su no asistencia generará una sanción como lo establece el manual de convivencia en el **Art.3.19.1** Multa por inasistencia a Asamblea General: "la inasistencia a cualquier Asamblea General Ordinaria o extraordinaria de propietarios con lleva la aplicación de una **Multa Tipo A** correspondiente al 10% en **SMMLV \$828.116** para un total de **\$82.811** la sanción".

Se deja abierta la convocatoria para revisor fiscal.

La administración deberá garantizar el orden y la logística para el desarrollo de la asamblea extraordinaria.

Cordialmente,

**ERWIN RAMIRO RUIZ ESPINOSA**  
REVISOR FISCAL  
Conjunto Residencial Arboleda del parque P.H.

Carrera 109 A No. 151-09 [revisorfiscalarboleda1@gmail.com](mailto:revisorfiscalarboleda1@gmail.com)

ERWIN RUIZ ESPINOSA  
Email: [erwinruiz430@gmail.com](mailto:erwinruiz430@gmail.com)

Bogotá D.C., lunes 28 de octubre de 2019.

Señora  
**Claudia Johana Guerrero**  
Administradora y Representante Legal

# CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE



## CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

2019

BOGOTÁ D.C. M 10 A 19  
Abdies Gantelo  
74 973475

**Erwin Ramiro Ruiz Espinosa**  
**Revisor Fiscal**  
Conjunto Residencial Arboleda del Parque P.H.

C.I. 910.8577318

Bogotá D.C., lunes 28 de octubre de 2019.

Señora  
**Claudia Johana Guerrero**  
Administradora y Representante Legal  
Conjunto Residencial Arboleda del Parque P.H.  
Ciudad

En concordancia con el art 39 y 57 de Ley 675 de 2001, en mi calidad de REVISOR FISCAL del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL, me permito convocar a Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios, para el próximo Trece (13) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019) hora 7:00 p.m. de acuerdo a la ley 675 de 2001 la administración sera la encargada de organizar el orden y la logistica de la misma; teniendo en cuenta la ley de proteccion de datos se sirva gestionar la entrega de las citaciones y el informe de revisoria fiscal en el ultimo domicilio registrado por cada propietario.

Adjunto a esta comunicación entrego 481 convocatorias e informes de revisoria fiscal.

Cordialmente,



**Erwin Ramiro Ruiz Espinosa**  
**Revisor Fiscal**  
Conjunto Residencial Arboleda del Parque P.H.

Porteria Arboleda del  
Parque  
Recibido  
 **028 M 10 A 19**  
**Andres Goutoko**  
**79 973475**



**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE P.H.**

**NIT: 900.966.675-1**

Bogotá, D.C. 28 de octubre de 2019

Señor (a)  
**PROPIETARIO**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE P.H**  
Ciudad

Estimados Señores:

En concordancia con la Ley 675 de 2001, Yo ERWIN RAMIRO RUIZ ESPINOSA en mi calidad de **REVISOR FISCAL** del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL**, me permito convocar a **Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios**, para el próximo **Trece (13) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019) hora 7:00 p.m.**, la cual se llevará a cabo en **EL SOTANO DEL CONJUNTO**. Recomiendo llegar por lo menos con una **(1) hora de antelación - 6:00 p.m.** al sitio de reunión, para adelantar el trámite del registro y poder iniciar la Asamblea Extraordinaria con Quórum en la hora determinada.

El orden del día propuesto será el siguiente:

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día.
3. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
4. Elección de la Comisión Verificadora de la redacción del acta.
5. Informe de Revisoría Fiscal.
6. Renuncia Irrevocable al cargo de Revisor Fiscal.
7. Presentación y elección de Revisor Fiscal
8. Decisiones a implementar por parte de la asamblea como consecuencia del informe de revisoría fiscal.
  - a) Remoción o ratificación del consejo de administración.
  - b) Remoción o ratificación del administrador actual.
9. Cierre.

La presente convocatoria se hace en los términos del Artículo 39 y 57 de la Ley 675 de 2001 y los artículos **72,73,68 y 66 del Reglamento de propiedad horizontal** al cual se encuentra sometido el Conjunto Residencial Arboleda del Parque.

El propietario se deberá presentar con el documento de identificación. Quien no pueda asistir a dicha Asamblea, podrá otorgar un poder (adjunto Formato). **Los apoderados deben presentar en el momento de registro el poder concedido debidamente diligenciado, fotocopia de la cédula del propietario y su documento de identificación; es de aclarar que dicho documento no debe contener enmendaduras.**



**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE P.H.**

**NIT: 900.966.675-1**

A la Asamblea únicamente debe asistir (1) un representante por apartamento (no mascotas, ni acompañantes). Con el fin de facilitar la organización y hacer buen uso del tiempo, rogamos su colaboración y cumplir esta solicitud.

Las intervenciones y/o preguntas que se desarrollen en la asamblea por parte de los asistentes cuentan con un tiempo máximo de 2 minutos, con el fin de optimizar el tiempo.

Los asistentes deberán permanecer hasta el final de la reunión, la cual se estima no deberá tener una duración mayor de (2) dos horas.

Si transcurrida una (1) hora no hay quórum para sesionar, se efectuará la segunda convocatoria dentro una hora siguiente contados a partir de la presente asamblea, es decir, ese mismo día (13) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019) a las 8:00 pm de conformidad con lo previsto en el **artículo 68 del Reglamento de Propiedad Horizontal** al cual se encuentra sometido el conjunto en mención.

Recuerde que su no asistencia generará una sanción como lo establece el manual de convivencia en el **Art.3.19.1** Multa por inasistencia a Asamblea General: "la inasistencia a cualquier Asamblea General Ordinaria o extraordinaria de propietarios con lleva la aplicación de una **Multa Tipo A correspondiente al 10% en SMMLV \$828.116 para un total de \$82.811 la sanción**".

**Se deja abierta la convocatoria para revisor fiscal.**

**La administración deberá garantizar el orden y la logística para el desarrollo de la asamblea extraordinaria.**

Cordialmente,

**ERWIN RAMIRO RUIZ ESPINOSA**  
**REVISOR FISCAL**  
**Conjunto Residencial Arboleda del parque P.H.**



**CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE P.H.**

**NIT: 900.966.675-1**

**PODER DE REPRESENTACION  
Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios  
13 de noviembre de 2019  
CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Yo, \_\_\_\_\_ mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, en mi calidad de propietario del inmueble ubicado en la torre \_\_\_\_ apartamento \_\_\_\_\_ del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL, manifiesto a ustedes que por medio del presente documento, confiero poder especial, amplio y suficiente a \_\_\_\_\_ identificado(a) con documento \_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_, para que en mi nombre y representación participe en la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del conjunto en mención, que tendrá lugar el día Miércoles trece (13 ) de Noviembre de dos mil diecinueve (2.019) a las 7:00 pm, citada por el Revisor Fiscal.

Mi apoderado(a) quedará facultado(a) para intervenir en dicha reunión, participar en la toma de decisiones y en general para ejecutar todos los actos y atribuciones conferidos por el Reglamento de Propiedad Horizontal del conjunto.

Se firma en Bogotá, D.C., a los \_\_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 2.019

EL (LA) PROPIETARIO (A) (OS)

\_\_\_\_\_  
C.C.

\_\_\_\_\_  
C.C.

EL (LA) APODERADO

\_\_\_\_\_  
C.C.

## PROCESO 2019 - 0965

Pedro Antonio Albarracín Vargas <pedroalbarracin1@hotmail.com>

Lun 27/09/2021 4:29 PM

Para: Juzgado 33 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 7 archivos adjuntos (3 MB)

CITACION ASAMBLEA ARBOLEDA DEL PARQUE.pdf; Gmail - Arboleda del Parque Convocatoria Asamblea Extraordinaria Nov 2019.pdf; Arboleda Comunicacion 28 Oct 2019.pdf; INFORME DE REVISORIA-RENUNCIA.pdf; CamScanner 09-27-2021 14.56.pdf; FOTO CONVOCATORIA .jpeg; FOTO FOLLETOS CONVOCATORIA .jpeg;

**Cordialmente,**

**Pedro Antonio Albarracín Vargas.**  
**teléfono 2863800 - 3202229991**



Erwin Ruiz &lt;erwinruiz430@gmail.com&gt;

---

## Arboleda del Parque Convocatoria Asamblea Extraordinaria Nov 2019

1 mensaje

---

**Erwin Ruiz** <erwinruiz430@gmail.com>

29 de octubre de 2019, 17:20

Para: Andrea Arias 5-508 <a1942c@hotmail.com>, PAOLA PULGARIN 1-604 <paopulhe@hotmail.com>, NELLY MORALES 2-1006 <nemor200@hotmail.com>, Adriana Moreno 5-808 <nanamoreno13@hotmail.com>, LUZ SERNA 1-506 <lumaser82@hotmail.com>, ALEXANDRA GUERRERO 1-1104 <alexawarrior07@hotmail.com>

CC: ARBOLEDA DEL PARQUE <arboledadelparqueph@gmail.com>

Cordial saludo a todos Señores consejeros

Por considerarlo de su interés, teniendo en cuenta que ustedes son un órgano directivo del conjunto CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE PROPIEDAD HORIZONTAL, me permito informarles que en concordancia con el art 39 y 57 de Ley 675 de 2001, en mi calidad de REVISOR FISCAL, el día de ayer radique una comunicación en la portería dirigida a la administración del conjunto, para convocar a Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios, a realizar el próximo Trece (13) de Noviembre de dos mil diecinueve (2019) hora 7:00 p.m.

Con esta comunicación hice entrega física de 481 convocatorias e informes de revisoria fiscal con el fin que sean entregados a los copropietarios.

Cordialmente

Erwin Ruiz

Revisor Fiscal

Arboleda del Parque

---

### 2 archivos adjuntos

 **Arboleda Comunicacion 28 Oct 2019.pdf**  
502K

 **CITACION ASAMBLEA ARBOLEDA DEL PARQUE.pdf**  
206K

Bogotá D.C., Lunes, 28 de octubre de 2019.

Señores

Copropietarios del Conjunto Residencial Arboleda del Parque P.H.  
Ciudad

**Ref.: Informe de Revisoría Fiscal del Conjunto Residencial Arboleda del Parque P.H.**

Yo Erwin Ramiro Ruiz Espinosa en calidad de Revisor fiscal del Conjunto Residencial Arboleda del Parque P.H., elegido en la asamblea general del 24 febrero de 2019, presento ante los copropietarios mi renuncia irrevocable al cargo que me fue asignado, con fundamento en los siguientes:

**1. HECHOS:**

- 1) Disminución sustancial de los miembros del Consejo de Administración elegidos en la asamblea de copropietarios para el periodo 2019.
- 2) Desconocimiento total del contenido de las actas de reunión del Consejo.
- 3) Infra seguro –bajo aseguramiento- de la copropiedad.
- 4) Incumplimiento normativo de lavado de tanques de la copropiedad.
- 5) Incumplimiento normativo de la certificación de ascensores de la copropiedad.
- 6) Desactualización de los coeficientes de copropiedad.
- 7) Desconocimiento de la gestión de implementación del Sistema de SG-SST.
- 8) Grave incumplimiento en las obligaciones tributarias de la copropiedad.
- 9) Estado de Cuentas por pagar vencidas y sin cancelar.
- 10) Estado de contratación con empresas de vigilancia.
- 11) Contratación de recibo de áreas comunes por un valor totalmente diferente y muchísimo mayor al aprobado presupuestalmente en asamblea de 2019.
- 12) Revisión documental a los egresos de la copropiedad.
- 13) Desconocimiento de gestión de cartera realizada por parte de la empresa y/o persona asignada para esta labor.
- 14) Exclusión mía injustificada y arbitraria como Revisor Fiscal de las reuniones del Consejo de Administración.

En razón a la falta de respuestas por parte de la Administración y del Consejo a las solicitudes realizadas por medio de informes mensuales y correos electrónicos en relación con los puntos anteriores, como Revisor Fiscal me vi en la obligación de radicar un derecho de petición del cual a la fecha no he tenido respuesta alguna.

Así las cosas, desde hace un tiempo no existe un buen ambiente laboral, colaboración, garantías, ni posibilidad de continuar desempeñando la función de revisoría fiscal designada por parte de la asamblea general.

A continuación, detallo trazabilidad de mi gestión en relación con los puntos relacionados así:

## **2. EVIDENCIA DE CADA GESTION - RECLAMACION**

### **1. Disminución de los miembros del consejo de administración elegidos en la asamblea de copropietarios para el periodo 2019.**

En la reunión de Consejo celebrada el día 27 de julio de 2019, expresé la preocupación por parte de la revisoría fiscal, frente a que en varias de las reuniones han asistido solamente tres consejeros, a saber: la Presidenta y dos consejeras, y teniendo en cuenta que el Conjunto en la actualidad cuenta con **480** Apartamentos, con un ingreso anual presupuestado de **\$830.772.096** y un acumulado a septiembre de **\$723,851,020**, recomendé que es importante que a las reuniones del consejo asistan y participen más de tres (3) Consejeros, teniendo en cuenta además, que en Asamblea Ordinaria del mes de febrero de 2019 fueron elegidos diez (10) consejeros.

De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal, si bien se cumple con el quórum con tres consejeros, es importante aclarar que la recomendación dada el día 27 de Julio al inicio de la reunión del Consejo por parte de la revisoría fiscal, lo único que busca es que los consejeros tengan una participación más democrática y así cumplir con las funciones designadas por la Asamblea de copropietarios.

### **2. Desconocimiento del total del contenido de las actas de reunión de consejo.**

Teniendo en cuenta que me fue limitado injustificadamente el tiempo de permanencia en las reuniones de consejo, solicité copias de las actas de dichas reuniones desde el día 27 de julio –hace tres meses- mediante informe mensual de revisoría fiscal, con el fin de poder hacer la revisión las mismas y verificar lo aprobado en ellas; sin embargo, a la fecha no he tenido respuesta, por lo que fue reiterada la solicitud mediante derecho de petición aun sin respuesta.

### **3. Infra seguro de la copropiedad.**

Teniendo en cuenta que el Conjunto Residencial Arboleda del Parque está construido por etapas; el día 02 de mayo realicé revisión al cubrimiento de la póliza de seguro de áreas comunes, en la cual evidencí que el 100% de las áreas comunes de la copropiedad **NO** estaban siendo amparadas por la póliza No. PSPL-1037765-1 suscrita con ZURICH COLOMBIA SEGUROS, por cuanto cubría únicamente cuatro (4) torres y estaba pendiente incluir las áreas comunes de torre tres (3) que fue entregada a la copropiedad el 15 abril de 2019.

Se realizó la recomendación por medio de correo electrónico del día 2 de Mayo a la administración de revisar y/o actualizar la póliza incluyendo la totalidad de las áreas comunes de la copropiedad.

Es importante tener en cuenta que los bienes comunes que conforman la copropiedad están expuestos a diferentes riesgos, varios de ellos de naturaleza catastrófica, es decir, riesgos que tienen el potencial de destruir por completo la copropiedad y el patrimonio que representa.

Por costumbre, se cree que las zonas comunes corresponden únicamente a salón comunal, escaleras, pasillos, parqueaderos, zonas de recreación, piscinas, etc. Sin embargo, también son bienes comunes, por ejemplo, las columnas, las vigas, las fachadas, los techos, los cimientos, entre otros. Prácticamente, todo el edificio es un bien común por lo que se hace imprescindible asegurarlo en su totalidad.

Según el art 15 de la Ley 675 de 2001, norma por la cual se obliga a las copropiedades a adquirir un seguro que los proteja contra los riesgos de incendio y terremoto, de manera que se pueda garantizar la reconstrucción.

ASEGURADORA	No Poliza	TOTTRES ASEGURADAS	VIGENCIA		VR ASEGURADO
ZURICH COLOMBIA SEGUROS	PSPL-1037765-1	UNO, DOS Y SEIS	27 junio de 2018	11 junio de 2019	38.463.508.779
ZURICH COLOMBIA SEGUROS	Adicion PSPL-1037765-1	UNO, DOS, CINCO Y SEIS	16 noviembre de 2018	11 junio de 2019	51.493.041.477
AXA COLPATRIA	24100	UNO, DOS, TRES, CINCO Y SEIS	12 junio de 2019	31 diciembre de 2019	61.453.998.362

Así las cosas, el conjunto permaneció cincuenta y ocho (**58**) días –casi dos meses– sin asegurar las áreas de la torre tres (3) por valor de **\$9.960.956.885**; valor que en caso de haberse materializado un siniestro, este incumpliendo normativo hubiese afectado sustancialmente el patrimonio de todos los copropietarios.

#### 4. Incumplimiento del lavado de tanques

En la reunión ordinaria de consejo de administración del 20 de septiembre, evidencié mediante informe mensual de revisoría fiscal, que a la fecha no se había cumplido con el lavado obligatorio de tanques de agua potable.

En mi calidad de revisor fiscal, con el fin de mitigar los riesgos a la salud de los residentes y validar el cumplimiento de la norma teniendo en cuenta lo normado en el Decreto 1575 de 2007 del Ministerio de Protección Social puntualmente su Artículo 10; solicité se me informara por escrito las razones por las cuáles a la fecha de la reunión no se había realizado el lavado obligatorio de tanques del Conjunto Residencial Arboleda del Parque, y de igual manera, se me informara sobre el plan de acción que tendría la administración para dar cumplimiento a la normativa vigente para realizar este proceso, y así cumplir con las condiciones sanitarias adecuadas de las instalaciones de distribución y almacenamiento de agua para consumo humano.

No obstante, a la fecha de no se he recibido respuesta a esta solicitud, pese a ser solicitada por correo electrónico y derecho de petición.

## 5. Incumplimiento a Certificación de ascensores

Actualmente es obligatorio para la ciudad de Bogotá dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución 092 de 2014 respecto a la inspección y certificación de los ascensores, por lo que el Conjunto Residencial Arboleda del Parque debe cumplir en con la normatividad vigente. En tanto, si bien un ascensor se puede averiar en cualquier momento, la normatividad busca asegurar que nunca se vaya a descolgar y caiga al vacío; es decir, que provoque una tragedia y garantice que están en óptimas condiciones de funcionamiento.

De acuerdo con lo anterior, fueron revisadas las certificaciones visibles al público según el Art. 4 de la Resolución 092 de 2014 que están colocados en los ascensores por parte de la empresa SERVIMETER de los cuales se puede evidenciar lo siguiente:

VALIDACION VISIBLE AL PUBLICO DE CERTIFICACION DE ASENSORES		
TORRE	FECHA DE VIGENCIA	ESTADO
SOTANO VEHICULAR	JULIO DE 2019	VENCIDA
TORRE 1 COSTADO NORTE	SEPTIEMBRE DE 2019	VENCIDA
TORRE 1 COSTADO SUR	SEPTIEMBRE DE 2019	VENCIDA
TORRE 2 COSTADO NORTE	NO PRESENTA	
TORRE 2 COSTADO SUR	NO PRESENTA	
TORRE 3 COSTADO NORTE	NO PRESENTA	
TORRE 3 COSTADO SUR	NO PRESENTA	
TORRE 5 COSTADO NORTE	NO PRESENTA	
TORRE 5 COSTADO SUR	NO PRESENTA	
TORRE 6 COSTADO NORTE	SEPTIEMBRE DE 2019	VENCIDA
TORRE 6 COSTADO SUR	SEPTIEMBRE DE 2019	VENCIDA

En consecuencia, recomendé realizar las gestiones pertinentes a fin de tener plenamente vigentes las certificaciones de todos los ascensores de la copropiedad. Por ende, con el fin de validar el cumplimiento de las certificaciones, solicité se me enviara copia de las certificaciones de todos los ascensores que tiene actualmente el Conjunto Residencial.

A la fecha de no se he recibido respuesta a la solicitud realizada con este tema pese a que fue solicitada por correo electrónico y derecho de petición.

## 6. Desactualización de los coeficientes de copropiedad

Definición de Coeficientes de copropiedad: “Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios **y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edificio o conjunto**, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto”.

A la fecha se observa que el coeficiente es el mismo que se tenía en enero de este año, por lo cual no se evidencia actualización de los coeficientes de los inmuebles

en el programa contable, teniendo en cuenta que día 15 de abril del presente año ingresó la torre 3 con noventa y seis (96) inmuebles, por lo cual era necesario actualizar los coeficientes teniendo en cuenta que el Conjunto Residencial Arboleda del Parque es un Conjunto por etapas y al ingresar más inmuebles disminuyen porcentualmente los coeficientes de participación.

Por lo anterior, se debe actualizar los coeficientes y se recomendó recalcularse la cuota desde el 15 de abril a todos inmuebles, bajar la cuota de administración y devolver el mayor valor cobrado a cada apartamento durante estos meses. Debido a que la copropiedad según la información financiera a 30 de septiembre presenta una utilidad de **\$122,804,602**, es de recordar que la copropiedad no es una entidad con ánimo de lucro y las expensas que se reciben deben ser para cubrir los gastos de esta.

## 7. Estado de implementación del Sistema de Seguridad en el Trabajo

De acuerdo al informe el mes de Junio, solicité me fuera informado con los debidos soportes el estado actual de la implementación del Sistema de Salud y Seguridad en el Trabajo SG-SST. Según lo indicado en la Resolución 312 de 2019 se tiene establecido que entre Junio de 2017 y octubre de 2019 se debe implementar el sistema de gestión de seguridad y salud en el trabajo.

Desde el mes de noviembre se realizara la fase de inspección y vigilancia del cumplimiento de la normativa vigente sobre el Sistema de Gestión de SST, el Ministerio del Trabajo realizará visitas a las empresas y si no se cumple con los estándares mínimos, aplicará sanciones. Por ello, el Conjunto Residencial Arboleda del Parque, debe cumplir con este cronograma, con el fin de evitar incurrir en ser sancionado.

Ante lo anterior, no se ha tenido respuesta sobre el cumplimiento de la implementación del Sistema de Gestión de SST con el que cuenta actualmente el conjunto residencial.

## 8. Incumplimiento en las obligaciones tributarias

Se validó la presentación y el pago de las retenciones en la fuente del año 2019 así:

PERIODO	# FORMULARIO	VALOR	FECHA DE PRESENTACION	FECHA DE VENCIMIENTO	FECHA PAGO	# DEL RECIBO DE PAGO	VALOR DEL IMPUESTO	VALOR DE INTERESES	VALOR DEL RECIBO
1	3502601516525	233.000	2019-02-14 / 04:59:32 PM	2019-02-15	2019-02-15 / 09:30:19	4910270553035	233.000	-	233.000
2	3502603334807	388.000	2019-03-14 / 08:43:57 AM	2019-03-15	2019-03-17 / 09:25:14	4910290266595	388.000	19.000	407.000
3	3502607551541	78.000	2019-04-16 / 10:19:39 AM	2019-04-16	2019-04-17 / 12:11:21	4910290312467	78.000	2.000	80.000
4	3502610567362	78.000	2019-05-16 / 03:47:10 PM	2019-05-16	2019-05-17 / 12:39:27	4910290444420	78.000	-	78.000
5	3502612242941	79.000	2019-06-13 / 11:47:02 AM	2019-06-18	2019-06-18 / 19:00:35	4910296826186	79.000	-	79.000
6	3502616390841	141.000	2019-07-16 / 11:46:59 AM	2019-07-16	2019-07-23 / 12:51:22	4910303909481	142.000	1.000	143.000
7	3502618082391	377.000	2019-08-16 / 09:46:14 AM	2019-08-16	2019-08-22 / 16:29:15	4910310663313	377.000	2.000	379.000
8	3502622351261	264.000	2019-09-16 / 07:09:28 PM	2019-09-17					-
9	3503601217313	206.000	2019-10-15 / 09:44:43 AM	2019-10-16					-

De acuerdo con la anterior gráfica, se evidencia que en la página de la DIAN a la fecha no se encuentra el pago de la retención en la fuente del mes de agosto y septiembre.

Se evidencia además, que los meses de febrero, marzo, junio y julio del presente año se han cancelado con intereses generando un detrimento para la copropiedad por dicha negligencia.

Además, respecto de la declaración del mes de febrero presentada el 15 de marzo y pagada 2 días después de la fecha máxima de pago, esta declaración se encuentra como ineficaz según estipulado en el Artículo 580-1 del Estatuto Tributario, por lo cual se recomienda lo antes posible atender la recomendación dada reiterativa en los informes de los meses de mayo, junio, julio y septiembre y solicitada además por el derecho de petición, para que la copropiedad declare nuevamente el periodo de febrero de 2019, liquidando la sanción de extemporaneidad y se pague en su totalidad incluyendo los intereses hasta el momento del pago sobre lo que hace falta como lo indica la normativa vigente por pagos parciales, resaltando que la sanción no deberá ser asumida por la copropiedad teniendo en cuenta que la presentación y pago oportuno son responsabilidad directa y única de la administración.

De igual forma se recomienda cancelar a tiempo las declaraciones de retención en la fuente, para no exponer al conjunto al pago de sanciones e intereses de mora que se pueden evitar cancelando en el plazo máximo de presentación de la declaración como había ocurrido durante los años anteriores, en los que si se ha actuado diligentemente.

## **9. Estado de cuenta por pagar vencidas sin cancelar.**

En el informe de los meses de abril, junio, julio y septiembre se reitera la solicitud de información y/o gestiones realizadas sobre la cuenta 238095 Cuentas por Pagar a OSPINAS & CIA S.A. por valor de \$8.871.930; teniendo en cuenta que tenía más de 180 días sin ser cancelada.

De igual manera se informa que según los estados financieros con corte a 30 de septiembre se evidencian las siguientes irregularidades:

- 1) Los servicios de administración al parecer se encuentran cancelados dentro del mismo mes, y que aún figura un saldo pendiente de cancelar al administrador anterior Gestión en Servicios de P.H. por valor de \$224.410 la cual, tiene más de 120 días de vencida.
- 2) El servicio de mantenimiento de motobombas al parecer corresponde a 2 meses de servicios sin cancelar los cuales durante el mes de septiembre no presenta ningún abono, es decir que a 30 de septiembre ya se tendría 90 días sin pago.

3) El valor de cuenta por pagar a 30 de septiembre es la suma de \$55.226.817 que al parecer corresponde a más de un mes de servicios de vigilancia sin cancelar.

Como se puede observar según las cifras presentadas en el estado de situación financiera con corte a 30 de septiembre de 2019, el saldo en bancos en la cuenta corriente es el valor de **\$105.052.587** por lo cual se recomienda cancelar las cuentas por pagar lo más pronto posible aquellas que ya se encuentran vencidas y es posible alguna demanda contra la copropiedad, teniendo en cuenta además que los recursos están disponibles según la información financiera recibida.

## **10. Estado de contratación con empresas de vigilancia**

Teniendo en cuenta el cambio de empresa de vigilancia, solicité por medio de correo del 4 de octubre y derecho de petición copia del de Paz y Salvo por parte de vigilancia ASEISA LTDA Nit 860.063.124 la cual prestó servicios a la copropiedad hasta el 21 de julio de 2019, con el fin de validar que la copropiedad no sea objeto de demandas por incumplimientos contractuales.

De igual manera solicité copia del nuevo contrato con la empresa APOLO para revisar que lo contratado estuviera dentro de los parámetros aprobados por la asamblea y el acta de consejo donde se aprobó esta contratación.

Pese a los anteriores requerimientos, a la fecha no se ha tenido respuesta respecto de si la empresa anterior ya expidió el paz y salvo correspondiente, y de no tenerlo, las razones por las cuales no lo han expedido o no se ha liquidado el contrato.

## **11. Contratación de recibo de áreas comunes por un valor totalmente diferente al aprobado presupuestalmente en asamblea de 2019.**

El día 17 de julio, se realizó revisión física de los soportes del egreso No. 496 con cheque No. 6263735 a nombre de la empresa CONCREARTE DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS, por valor de Cuatro millones de Pesos M/cte (\$4.000.000,00), cancelando el primer abono al anticipo según el contrato de recibo de áreas comunes como se describe en el mismo. El valor total pactado contractualmente fue de Cincuenta y cinco millones de Pesos M/cte (\$55.000.000,00) más IVA liquidado por un valor de \$10.450.000 para un total del contrato de Sesenta y cinco millones cuatrocientos cincuenta mil pesos m/cte (\$65.450.000,00).

Frente a este contrato informo lo siguiente: que presupuestalmente en asamblea del 2019 fue aprobada una partida para asesoría de recibo de áreas comunes por valor de **\$3.438.876,00** y el contratado firmado asciende a **\$65.450.000,00** sobre ejecutando el valor aprobado por asamblea en valor de **\$62.011.124** que corresponden al **94%** de las cuotas de administración de un mes de ingreso de la copropiedad, lo que significa un aumento de más del 1.900% en el dinero destinado para dicho contrato, sin previa autorización de la asamblea de copropietarios. Para

este gasto, en mi opinión, no era del resorte del consejo –regularmente integrado por tres consejeros-, autorizar a la administración para ello, teniendo en cuenta que las funciones del consejo de administración no son aprobar el presupuesto, pues según lo normado en el Artículo 38 de la Ley 675 esto corresponde únicamente a la asamblea general.

Así, en cuanto a la naturaleza y funciones de la asamblea general, en Numeral 4.4 se indica: “Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.”

Es de mencionar que el día 18 de julio mediante correo electrónico a la administradora y todos los consejeros, evidenció ante la revisión del egreso del anticipo girado a la compañía CONCREARTE DISEÑO Y CONSTRUCCIONES SAS, que al contrato le faltaba la firma del representante legal, la cuenta de cobro de solicitud del anticipo aparece sin firma por parte del representante legal, y no se tenía conocimiento de lo aprobado en acta de consejo sobre el valor y empresa contratada. Frente a esta situación y de acuerdo a la solicitud de revisar el contrato y el acta de consejo con la cual se aprobó la contratación, fue solicitada en el derecho de petición ya que el día 27 de julio al inicio de la reunión como se plasmó en el informe mensual de julio, tan solo se pudo verificar que este contrato ya se encontraba firmado, aclarando de mi parte que se desconocía el contenido y el acta de aprobación.

## **12. Revisión Documental egresos.**

Dentro de la revisión documental a los egresos de los meses de julio y agosto realizada el día 18 de septiembre en compañía de una consejera, se evidencia que el egreso 492 con fecha 16 de julio girado a la empresa ESTILO INGENIERÍA con cheque No. 4762730 por concepto de pago FC-85646 Ascensores Junio, el cheque se encontraba pegado al egreso con una firma y sin entregar.

De igual manera en esa misma revisión se evidencia que el egreso 520 girado a la empresa GLOBAL INNOVATION GROUP con Nit 901.022.281 PEDIDO ORTOPEDICO por valor de \$330.000 no contaba con soporte de la factura de compra al momento de la revisión, situación que fue subsanada por la señora administradora mediante correo enviado el día 20 de septiembre con la entrega de la información contable y citación a la reunión ordinaria de consejo, se anexa el comprobante de egreso No. 520 con la descripción corregido, en donde se evidencia y se tiene el soporte, que fue cambiado el tercero al cual inicialmente estaba girado el egreso y que carecía de soporte el día de la revisión física.

También se evidencia dentro de los soportes enviados electrónicamente, el egreso fue realizado el día 26 de agosto a nombre de ORTOPÉDICOS WILLIAMSON y la fecha de compra a este proveedor es el día 28 de agosto (factura del proveedor No. 18057) y la fecha de causación en el sistema con número cuenta por pagar No. 470 tiene fecha de 28 de agosto; situación abiertamente incongruente que le fue

informada al consejo y administración en informe del mes de agosto donde se evidenció claramente que existió un cambio de tercero en el egreso y al no tener soporte de la factura de compra, el registro en el sistema de la cuenta por pagar es posterior a la elaboración del egreso.

Todo esto muestra la evidente falencia en los controles de tesorería ante lo cual he solicitado en reiteradas oportunidades la política de control interno de tesorería, mediante comunicación radicada en administración el día 3 de abril, el informe del mes de abril y mayo con el fin de evaluar los procesos que maneja la copropiedad sobre este tema y que la fecha no se ha dado respuesta. Derivado de lo anterior, se desconoce del proceso actual de control interno que se tiene para el manejo de los recursos de la copropiedad.

### 13. Incremento de saldos de cartera

Se recomendó hacer un análisis de cartera por edades, ya que no es posible tener esta información detallada por tercero y revisar cada caso con el abogado encargado de la cartera de cobro de jurídico y pre jurídico, para que no se siga incrementando la cartera como se observa a continuación:

	sept-19	dic-18	Variacion \$
Total Cartera	113.121.800	85.545.372	27.576.428

### 14. Exclusión al revisor fiscal de las reuniones del consejo de administración.

En la reunión ordinaria de consejo del día 25 de mayo, en la cual se presentaron los informes correspondientes a la gestión del mes de abril, la Presidenta del consejo de administración solicitó injustificadamente que me retirara de la reunión, lo que atendí por voluntad propia y sin objeción, pero si informando y dejando en claro, que se solicitaba dejar expresa constancia en acta de dicha reunión de esa acción por ella realizada, y frente a lo cual los miembros del Consejo que participaron en la misma no hicieron observación alguna.

A partir de dicha reunión **-25 de mayo de 2019-** me informaron que, en las demás reuniones del Consejo, el revisor fiscal solamente estaría hasta la presentación del informe financiero y de revisoría fiscal, por lo que desde ese momento **LA REVISORÍA FISCAL NO HA TENIDO CONOCIMIENTO DE LAS DECISIONES TOMADAS POR ESTE CUERPO COLEGIADO EN SUS REUNIONES MENSUALES**; decisiones que pueden afectar directamente la parte financiera del Conjunto Residencial Arboleda del Parque P.H entre otras.

En razón a que el día 25 de Julio recibí un correo por parte de la administradora, en el cual expresaba que se sentía intimidada y acosada por cuanto -en cumplimiento de mis funciones- le solicitaba información de la copropiedad, y adicionalmente que por sus múltiples ocupaciones no podía atender los requerimientos solicitados

verbalmente; decidí enviar la solicitud para que la información requerida para revisión se me enviara por medios electrónicos y que me fuera informado por escrito el día que se tendría disponible la información contable para revisión. **Con lo anterior se limitó la revisión documental a un día y hora específica asignada por parte de la administración y supeditado además a estar en presencia de un consejero.**

Aunado a ello, la información recibida no fue entregada de la forma solicitada como se evidencia en los informes de agosto y septiembre. En el caso de agosto se me indicó que debería obtener la información directamente del sistema, información que presentó marcadas diferencias en la reunión de consejo. Para el mes de septiembre se me citó 2 días antes de la reunión de consejo, y faltando tan solo 1 hora para terminar el horario de atención publicado por la administración, con vigencia hasta el día 22 de octubre para realizar la revisión respectiva a este mes.

Según consta en correo e informes mensuales e incluso solicitudes bajo derecho de petición que a la fecha no he tenido respuesta, he visto perjudicialmente limitado el alcance para el proceso de revisión, inspección y evaluación al que tengo función en mi calidad de revisor fiscal para el cual fui nombrado por la asamblea de copropietarios.

En caso de que alguien desee verificar la veracidad y trazabilidad de todas las gestiones y graves situaciones puestas de presente, puede solicitarlo al correo: [revisorfiscalarboleda1@gmail.com](mailto:revisorfiscalarboleda1@gmail.com)

### **3. CITACION ASAMBLEA EXTRAORDINARIA**

Se pone de precedente ante Ustedes, que el Revisor Fiscal es nombrado únicamente por el máximo órgano decisorio esto es la Asamblea General, por lo que ni la administración, ni el consejo de administración, tienen la facultad de nombrar un nuevo revisor fiscal según el art 38 Numeral 5 de la Ley 675 de 2001. Por lo anterior, se solicita a la administración citar a la Asamblea Extraordinaria De Copropietarios para el día 13 de noviembre a las 7:00 p.m. para exponer el informe de revisoría fiscal y presentarles mi renuncia irrevocable.

Agradezco de antemano la confianza puesta en mi para el desempeño del cargo asignado.

Cordialmente,



Erwin Ruiz Espinosa  
Revisor Fiscal

Conjunto Residencial Arboleda del Parque P.H.

**Nota: Los costos de impresión del presente informe y citación asamblea estuvieron a mi cargo, sin generarle costo a la copropiedad.**

Señor

**JUEZ TREINTA Y TRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**

**E.**

**S.**

**D.**

**REF: VERBAL DE MENOR CUANTIA DE HAROLD  
FERNEY PARRA ORTIZ CONTRA CONJUNTO  
RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE –  
PROPIEDAD HORIZONTAL.  
PROCESO No. 2019-0965**

**PEDRO ANTONIO ALBARRACIN VARGAS**, Mayor de edad, residente y domiciliado en esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía No.4.068.071 expedida en Busbanzá, Abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No.60.966 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de Apoderado especial de la Copropiedad **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE-PROPIEDAD HORIZONTAL**, Copropiedad legalmente constituida y con domicilio en esta ciudad en la Calle 151 No.107-79, demandada dentro del proceso de la referencia, conforme al Poder que me fue conferido y que obra dentro del proceso por medio del presente escrito respetuosamente me permito contestar la demanda **VERBAL DE IMPUGNACION DE ACTAS DE ASAMBLEA** formulada por el Señor **HAROLD FERNEY PARRA ORTIZ** con base en los hechos que seguidamente expongo.

### **FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a las pretensiones invocadas por la parte actora por cuanto no se ajustan a La realidad procesal tal y como se probará en el curso del proceso, toda vez que las presuntas deficiencias que aquí se alegan se encontraban dentro de las funciones constitucionales asignadas a la Administradora y al Consejo de Administración que se encontraba nombrado para esa época, pero estos fueron inferiores a sus compromisos asumidos y por ello el Señor Revisor Fiscal se vio abocado a cumplir con dichas diligencias.

### **FRENTE A LOS HECHOS**

**HECHO PRIMERO:** Conforme a las decisiones tomadas por dicha Asamblea, es cierto.

**HECHO SEGUNDO:** No es cierto. Todos los propietarios fueron notificados de la existencia de la Asamblea General extraordinaria citada para el día 13 de noviembre de 2.019 conforme al reglamento de Propiedad Horizontal de la Copropiedad y a la ley 675 de 2.001, esto mediante la fijación de una cartelera a la entrada de la copropiedad y mediante copia escrita dejada por debajo de la puerta de cada una de las unidades privadas. Todo lo anterior en razón a que la Administracion

vigente para ese momento no cumplió con sus funciones de notificar a los propietarios a pesar de que le fue solicitado en tiempo y se entregaron las citaciones para ello.

**HECHO TERCERO:** Es cierto y como el mismo demandante lo asevero, dicha comunicación le fue contestada oportunamente y en la medida en que se contaba con las documentales para ello.

**HECHO CUARTO:** Es cierto. Como quedo contestado en otro punto dichas copias no se pudieron entregar algunas porque no habían sido allegadas y otras porque es imperativo garantizar la protección de datos de terceros.

Verificados los fundamentos de derecho encuentro que se invoca como tal la ley 675 de 2.001 que es la única ley vigente como régimen de propiedad horizontal y a renglón seguido formula algunas consideraciones que en su encabezamiento titulo cargos y conforme a ello, me permito hacer algunas precisiones frente a las mismas, a saber:

**CARGO PRIMERO:** Violación al debido proceso por infringirse el artículo 39 de la ley 675 de 2.001, por la falta de convocatoria de la totalidad de los propietarios.

Frente a este punto es preciso aclarar que el Señor Revisor Fiscal curso comunicación a la Señora Administradora y al Consejo de Administración de la decisión de citar a Asamblea Extraordinaria ante las graves falencias que se venían presentando en la copropiedad, decisión a la cual dichos organismos hicieron caso omiso, violando en forma grave las obligaciones que demandaba su cargo en especial la Señora Administradora cuya obligación legal de hacer dichos tramites, pues esta dentro de sus funciones conforme al reglamento de propiedad Horizontal de la Copropiedad demandada y el artículo 51 de la ley 675 de 2.001. Es pertinente informar que el aquí demandante es el cónyuge de la persona que fungía como PRESIDENTE del Consejo de Administración.

Ante dicha actitud, el Señor Revisor Fiscal procedió a fijar carteles en la parte interna de la entrada de la Copropiedad y a depositar copia de la citación por debajo de la puerta de cada una de las Unidades privadas, diligencias con las cuales dio cumplimiento las formalidades exigidas por la ley y el reglamento de propiedad horizontal para este tipo de actuaciones.

**CARGO SEGUNDO:** Violación del Parágrafo 1º. Del artículo 39 de la ley 675 de 2.001 sobre la extralimitación de las decisiones tomadas frente a lo convocado para la Asamblea extraordinaria.

Frente a dicho punto no existió ninguna violación ni se trajo a colación un punto nuevo. Simplemente al tratar el punto primero de aceptación de la renuncia planteada por el Señor Revisor Fiscal, dicha petición no fue

aprobada por la Asamblea toda vez que en razón al cumplimiento de sus funciones y el informe allegado a la asamblea, se le solicito retirar la renuncia y seguir en el cargo como efectivamente ocurrió.

De hecho ante dicha decisión era impertinente el nombramiento de otro revisor fiscal pues no había vacancia por suplir.

En lo que tiene que ver con la Asamblea General convocada para el día 1º. De diciembre de 2.019 la Asamblea determino que con lo resuelto en la asamblea que se estaba desarrollando quedaban subsanados los problemas que se estaban presentando y resolvió cancelarla por decisión de la misma, situación por demás normal dentro de este tipo de reuniones.

**CARGO TERCERO:** No reposan soportes ni de la convocatoria ni copias del Conteo (escrutinio) conteo de votos a través de Mecanismos Electrónicos, Grabaciones de la Asamblea.

Conforme a la ley 675 de 2.001 y demás normas sobre la materia, el ente encargado de elaborar las actas y reunir todos los documentos que configuran el sustento jurídico de ellos goza de 20 días para su elaboración y organización. Sobra resaltar que dichos días son hábiles. Como la logística de este tipo de Asambleas se adelanta por parte de empresas externas expertas en dicho tema es normal que se tomen todo el término, pero a la fecha ya se cuenta con los mismos y serán allegados al despacho en la medida en que sean solicitados. Debe resaltarse que dichos documentos permanecen en la Administración bajo la custodia del Representante legal y normalmente lo que procede es la inspección de los mismos, caso para el cual es pertinente que haga la solicitud de su exhibición a efecto de que se le asigne fecha y hora para que concurra a su verificación.

**CARGO CUARTO:** Violación al debido proceso por la violación al artículo 29 de la carta política por impedir en la convocatoria el derecho de defensa y contradicción a el administrador y el consejo de administración removidos.

Como se probara en el curso del proceso, el Señor Revisor Fiscal curso comunicaciones a la Señora administradora y al consejo de administración y conforme a ello era su deber y facultad concurrir a la misma y ejercer su defensa si conforme a su convicción se trataba de un acto injusto o ilegal, pero no ocurrió así, pues en lugar de concurrir a ejercer su defensa se dedicaron a torpedear la misma hasta el punto que al Señor Revisor Fiscal le toco de su propio patrimonio montar su propia logística para poder celebrar la citada asamblea extraordinaria, luego se trata de un postulado sin sustento jurídico. Nótese que en el caso del Señor Revisor Fiscal dentro del punto pertinente se discutió su renuncia y contrario a su aceptación se solicitó su continuidad.

## EXCEPCIONES DE MERITO

### 1.- LA GENERICA

### 2.- INEXISTENCIA DE LOS VICIOS ALEGADOS

Como se puede concluir de los argumentos presentados como sustentación de la demanda que nos ocupa, se puede concluir que no hay sustento jurídico válido frente a sus pretensiones. Como se aclaró en la contestación de los Fundamentos de hecho de la demanda, las inconformidades que se pretenden frente a la demanda no se ajustan a la realidad. Se trata de especulaciones genéricas que no brindan ningún aporte específico frente a la controversia traída al proceso como presunta violación de la ley o derechos privados que amerite su protección.

### 3.- VALIDEZ DE LAS DECISIONES TOMADAS EN LA ASAMBLEA DE FECHA 13 DE NOVIEMBRE DE 2019.

Como lo he venido exponiendo, el demandante no ha probado las presuntas falencias acaecidas en desarrollo de la Asamblea General que aquí se impugna, ni ha traído hechos específicos de los cuales se pueda concluir que se están lesionando o violentando los derechos Fundamentales de los habitantes del Conjunto Residencial Arboleda del Parque.

Por lo anterior y conforme a todas y cada una de las consideraciones que he planteado en el escrito de excepciones de mérito se puede concluir sin lugar a dudas que la asamblea general extraordinaria de copropietarios de **EL CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE – PROPIEDAD HORIZONTAL** se adelantó conforme a los parámetros establecidos por la ley 675 de 2.001.

## PRUEBAS

Solicito al Señor Juez que además de las documentales allegadas al proceso y que sirvan para tal fin, se tengan como pruebas a favor de la parte demandada las siguientes,

### A.- DOCUMENTALES

Sírvase Señor Juez tener como prueba todos y cada una de las documentales allegadas a su despacho y que sirvan para tal fin. Además solicito tener como pruebas:

- 1- Copia de la convocatoria a la Asamblea General extraordinaria convocada para el día 13 de noviembre de 2.019 de fecha 28 de octubre de 2.019.

- 2- Copia del Correo enviado por el Señor Revisor Fiscal de la copropiedad y dirigido a la Señora Administradora y miembros del Consejo de administración de fecha 29 de octubre de 2.019.
- 3- Copia de la comunicación cursada a la Señora **CLAUDIA JOHANA GUERRERO** administradora y representante legal de la copropiedad en donde se le solicita que como tal proceso a adelantar de la logística de dicha asamblea con la constancia de que igualmente se le entregaron 481 convocatorias.
- 4- Copia del Informe del Señor Revisor Fiscal y que dio origen a la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria que nos ocupa.

## **B- INTERROGATORIO DE PARTE**

Sírvase Señor Juez fijar fecha y hora para que en audiencia pública comparezca a su despacho el demandante, Señor **HAROLD FERNEY PARRA ORTIZ** a absolver Interrogatorio de Parte que en sobre cerrado oportunamente allegare a su despacho, reservándole en toda caso la facultad de formularlo verbalmente al momento de la audiencia, Interrogatorio que versara sobre los hechos de la demanda y sobre la réplica de los mismos, y las demás situaciones de hecho o de derecho que surjan dentro del proceso.

## **C.- TESTIMONIALES**

Sírvase Señor Juez fijar fecha y hora para que en audiencia pública comparezcan a su despacho las personas que a continuación relaciono, todas mayores de edad, residentes y domiciliadas en Bogotá, hábiles para declarar con el fin de que comparezcan a su despacho a rendir testimonio a cerca de los que sepan y le conste acerca de los hechos de la demanda y su contestación y en especial para que rindan testimonio acerca de lo que sepan acerca de la forma cómo fueron citados a la asamblea general extraordinaria convocada por el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DEL PARQUE** para ser desarrollada el día 13 de noviembre de 2.019, el desarrollo de la misma., los temas que fueron evacuados, el quorum concurrente y los puntos que fueron desarrollados y votados. Igualmente para que informen si los órganos administrativos de la copropiedad, entendido como la Señora Administradora, miembros del Consejo de Administración asistieron a la misma o si saben cuál fue el motivo de su inasistencia y las demás situaciones que puedan interesar para aclarar la controversia que nos cita para el presente proceso. Dichas personas pueden ser notificadas en las direcciones que a continuación relaciono pero en todo caso me comprometo a notificarlos para que comparezcan al despacho:

**ELIZABETH NARVAEZ**, quien puede ser notificada en la carrera 109 A No.151-09, Torre 1, Apartamento 206 que forma parte del Conjunto Residencial Arboleda del Parque de Bogotá.

**JESUS EDUARDO VIVEROS**, quien puede ser notificado en la carrera 109 A No.151-09, Torre 5, Apartamento 902 que forma parte del Conjunto Residencial Arboleda del Parque de Bogotá.

**ERWIN RAMIRO RUIZ ESPINOSA**, quien puede ser notificado en la carrera 109 A No.151-09, Torre 1, Apartamento 1304 que forma parte del Conjunto Residencial Arboleda del Parque de Bogotá.

**ANDRES GARZON**, quien puede ser notificado en la carrera 109 A No.151-09, Torre 1, Apartamento 1308 que forma parte del Conjunto Residencial Arboleda del Parque de Bogotá.

**CARLOS GARCIA**, quien puede ser notificado en la carrera 109 A No.151-09, Torre 6, Apartamento 905 que forma parte del Conjunto Residencial Arboleda del Parque de Bogotá.

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho los artículos 92 del código de procedimiento Civil ley 675 de 2.001y demás normas aplicables a la materia y complementarias a la misma.

### ANEXOS

Me permito anexar los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para el archivo del Juzgado.

### COMPETENCIA

Es Usted competente Señor Juez, para conocer de la presente contestación, por encontrarse bajo su Despacho el trámite del proceso principal.

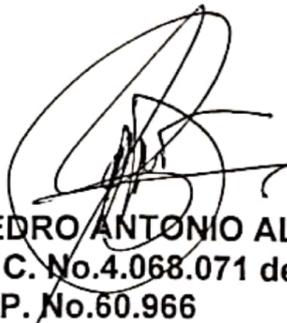
### NOTIFICACIONES

Mi poderdante en la Carrera 109 A No.151-09, oficina de la administración de Bogotá.

El demandante en la dirección aportada en la demanda.

El suscrito recibirá notificaciones en la secretaria de su despacho o en mi Oficina de Abogado de la carrera 10 No.16- 18, oficina 607 de Bogotá.

Del Señor Juez,



**PEDRO ANTONIO ALBARRACIN VARGAS**  
**C. C. No.4.068.071 de Busbanzá**  
**T. P. No.60.966**