

NOTARIA SESENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTA
ORLANDO MUÑOZ NEIRA

CRA 58 # 128 - 60
Teléfono 7552105



DECLARACIÓN EXTRAJUICIO No.3196

EL día 04 de AGOSTO de 2021, EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C. REPÚBLICA DE COLOMBIA, ANTE MI, ORLANDO MUÑOZ NEIRA NOTARIO SESENTA Y TRES (63) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.; COMPARECIÓ: El(la) señor(a) ALEXANDER VILLANUEVA GUERRERO, mayor de edad, identificado(a) con la C.C. 19.136.885 DE BOGOTA, de estado civil Casado (cscv), residente y domiciliado(a) en la carrera 59a#128b-87, de ocupación pensionado, de cuya identificación personal doy fe, y manifestó que comparece ante este despacho con el fin de rendir declaración juramentada para fines extraprocesales de conformidad con los decretos 1557 y 2282 de 1989 y bajo la gravedad de juramento de conformidad con el Artículo 442 del Código Penal y el Artículo 188 del Código General del Proceso de manera libre y espontánea y de acuerdo con la verdad, rindo la presente declaración:

PRIMERA: Mis nombres y apellidos son como han quedado dicho y escritos, de las condiciones civiles y personales antes anotadas. La presente declaración que consta en esta acta, se realiza bajo la gravedad de juramento y contiene la explicación de las razones de este testimonio y conforme a la ley versa sobre hechos personales, que como declarante realizo o de los cuales tengo conocimiento. -----

SEGUNDO: DECLARO BAJO GRAVEDAD DE JURAMENTO lo siguiente: La familia Villanueva Rodríguez es dueña del apartamento 102 ubicado en la calle 123#52-41, conocido como "Conjunto multifamiliar Belomar II" desde el año 1987. Siempre y durante todo el tiempo hemos asistido a las asambleas generales citadas a los copropietarios – dueños del conjunto, siendo conscientes del magnifico estado en que lo hemos mantenido en su totalidad, pues hemos contribuido sin falta en absolutamente todas las cuotas ordinarias y extraordinarias que ha sido necesario establecer para sostener el magnifico estado en que se ha mantenido todo el conjunto, así nunca hemos usufructuado los ascensores pues poseemos apartamento de primer piso. De todos modos nuestra contribucion al buen estado físico de los bloques de apartamentos, ha sido integral. Realizo esta declaración con la finalidad de ser presentada A QUIEN INTERESE.-----

TERCERO: Manifiesto que he leído lo que voluntariamente he declarado ante el NOTARIO, lo he hecho cuidadosamente y no tengo ningún reparo, ni nada que aclarar, corregir y/o enmendar; Por lo tanto lo otorgo con mi FIRMA dado que es real a lo solicitado al señor NOTARIO. No siendo otro el objeto de la presente diligencia se termina y se firma en constancia y como prueba de lo anteriormente manifestado.-----

PARÁGRAFO PRIMERO: El Notario ha advertido previa y expresamente a la persona que voluntariamente realiza esta declaración, en ejercicio de los principios jurídicos del control de legalidad que las leyes le imponen, el de la rogación notarial y el de la intermediación; que las personas son libres conforme a la constitución política de Colombia, de manifestar, expresar, declarar, espontáneamente lo que a bien tengan, pero que esta declaración se debe hacer conforme a la ley, el orden público y las buenas costumbres. **REALIZADA ESTA OBSERVACIÓN y ASÍ ACEPTADA SE PROCEDE A SU FIRMA POR PARTE DEL DECLARANTE.**

PARÁGRAFO SEGUNDO: El Notario ha explicado al igual que sus funcionarios, al usuario que esta persona acude libre y espontáneamente ante el Notario en ejercicio del principio de rogación, y que todo derecho para su reconocimiento basta la simple afirmación que haga el particular, ante una entidad (Decreto 2150 de 1995, Instrucción Administrativa No. 12 de mayo 7 de 2004), y que por lo tanto esta declaración extra proceso se autoriza.

**NOTARIA SESENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTA
ORLANDO MUÑOZ NEIRA**

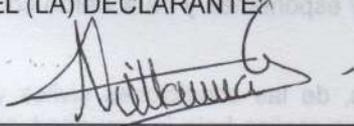
CRA 58 # 128 - 60
Teléfono 7552105

PARÁGRAFO TERCERO: El notario da fe de que el (la) compareciente hizo esta declaración, pero no puede certificar la veracidad de su contenido

Esta declaración se hace por solicitud del compareciente. Ley 962 del 8 de julio de 2005. RESOLUCIÓN DE TARIFA 00536 DEL 22 DE ENERO DEL 2.021.

IMPORTANTE: LEA ATENTAMENTE SU DECLARACIÓN, UNA VEZ FUERA DE LA NOTARIA NO SE ACEPTAN CAMBIOS, NI CORRECCIONES, NI RECLAMOS.

EL (LA) DECLARANTE:



ALEXANDER VILLANUEVA GUERRERO

C.C. 19.136.885 DE BOGOTA

Huella Índice Derecho



ORLANDO MUÑOZ NEIRA

NOTARIO SESENTA Y TRES (63) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Christian David Calderon Guerra

NOTARIA SESENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.
DECLARACION EXTRAJUICIO
Ante el(la) Notario(a) Sesenta y Tres del Circulo de Bogotá, D.C. Compareció:
Verificación Biometrica Decreto ley 019 de 2012

VILLANUEVA GUERRERO ALEXANDER
Identificado con C.C. 19136885
Y declaró que reconoce el contenido de este documento, la firma y huella como suyas. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Bogotá D.C., 2021-08-04 14:39:56


FIRMA DECLARANTE

Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com
Documento: 8svnq

ORLANDO MUÑOZ NEIRA
NOTARIO 63 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D.C.



B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0164

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Camara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 029

En Bogotá D. C., a los diecisiete (17) días del mes de noviembre de dos mil diecinueve (2019), siendo las 9:40 AM se inició la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Multifamiliar Belomar II P. H., previa convocatoria de la Administración de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad para tratar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Instalación de la Asamblea por el presidente del Consejo de Administración
4. Elección de presidente y Secretario de Asamblea
5. Nombramiento de la comisión que aprobará el Acta de esta reunión
6. Explicación del representante de Thyssen Krupp Ascensores, Sr. Ronny Villamizar, sobre la necesidad de modernizar los ascensores del Conjunto, con urgencia, máxime que el ascensor del bloque tres, en este momento, ya se encuentra fuera de servicio.
7. Presentación de propuestas de inversión y financiamiento preparadas por el Consejo de Administración
8. Autorización para utilizar los recursos de la cuota extraordinaria y de la reserva legal, de acuerdo con la decisión que tome la Asamblea.
9. Cierre

De acuerdo con lo anterior, la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios se adelantó de la siguiente manera:

1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM

Se verificó el quorum, contando con la representación, en el momento del inicio de la reunión, de un 77,04% de los coeficientes de copropiedad, quórum suficiente para deliberar y decidir. Durante el desarrollo de la Asamblea se hicieron presentes más copropietarios hasta lograr una participación de 43 unidades residenciales que representaron el 86,04% de los coeficientes de propiedad, de esta manera la Asamblea sesionó y adoptó las decisiones de manera válida de acuerdo con la siguiente relación:

Apto	Coeficiente	Poder
101	1.82	
102	1.82	
103	1.82	

104	1.97	
105	1.82	x
106	2.02	x
107	1,82	

B-2

Conjunto Multifamiliar Belomar II

B2AG

No. 0165

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Camara de Comercio de Bogotá

Acta No. 029

[Handwritten signature]

108	1.82	
109	2.03	
201	1.92	x
202	1.92	
203	1.92	x
204	2.08	x
205	1.92	
206	2.12	
207	1.92	
208	1.92	x
209	2.12	x
301	2.07	
302	1.92	
304	2.07	
305	1.92	
306	2.12	
307	1.92	
308	1.92	

309	2.28	
310	1.92	
401	1.92	
402	2.07	
403	1.92	
404	1.92	
405	2.08	
406	2.27	x
407	1.92	
408	1.92	
409	2.12	
502	2.08	
505	2.07	x
506	2.28	
507	2.14	
508	2.07	
509	2.27	
510	2.07	x

Total coeficientes: 86.04%

2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DÍA

Se procedió a dar lectura al orden del día, el cual fue aprobado por los Asambleístas presentes, sin ninguna objeción y de manera unánime.

3. INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA POR PARTE DE LA SEÑORA NATALIA CEBALLOS TOBÓN, PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La Sra. Natalia agradece a los asambleístas su asistencia e informa el quórum y la posibilidad de sesionar y adoptar decisiones válidamente.

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0166

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 029

4. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

La señora Natalia Ceballos T., presidente del Consejo de Administración solicitó que un copropietario voluntario presidiera la reunión. La Asamblea aprueba por unanimidad que sea la misma señora Natalia Ceballos T. quien presidiera y como secretaria, la señora Gloria Cuevas de Acevedo, administradora del conjunto.

5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN QUE APROBARÁ EL ACTA DE ESTA REUNIÓN

Se postularon dos copropietarios, los cuales fueron designados en pleno por la Asamblea:

- Yolanda Ronderos C: apto 207
- Rene Orjuela Bernal: apto 407

6.- EXPLICACIÓN DEL REPRESENTANTE DE LA FIRMA *THYSSEN KRUPP* ASCENSORES, SR. RONNY VILLAMIZAR, SOBRE LA NECESIDAD DE MODERNIZAR LOS ASCENSORES DEL CONJUNTO, CON PRIORIDAD CON BLOQUE TRES, QUE EN ESTE MOMENTO SE ENCUENTRA FUERA DE SERVICIO.

El Sr. Villamizar presentó a la Asamblea sus compañeros de equipo señores: Jeison Guevara, que hace parte del equipo de modernizaciones; Andrés Pachón, Técnico; Néstor Buriticá, Supervisor de Zona. El Sr. Villamizar hizo una exposición a los Asambleístas sobre la necesidad de modernizar los ascensores, con especial énfasis en el sistema electrónico. Paso a paso fue explicando que, por tratarse de equipos muy antiguos (33 años de fabricación), fallan mucho, especialmente los sistemas de control. En la actualidad existen nuevos desarrollos tecnológicos, que hacen más eficiente su funcionamiento.

Una de sus principales funciones es el manejo del freno, ubicado en la máquina o en el motor, que en este momento es el responsable de que quede desnivelado cuando para en los pisos, lo cual implica costos más altos de mantenimiento y de energía eléctrica. Mencionó que el actual sistema ha trabajado más de tres décadas, permitiendo el correcto funcionamiento del ascensor, pero cada vez es más difícil encontrar repuestos o quién los repare. También comentó que el ahorro de energía eléctrica, que se va a obtener con el cambio es de un 20%. Comenta también que la obra civil que se deba adelantar no está incluida en la cotización y que estas obras la tendrían que hacer el conjunto, aunque no son muy grandes.

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0167

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

88 Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 029

Surgen preguntas por parte de los propietarios que fueron resueltas una a una, el señor Villamizar; informó que cuentan con todas las pólizas expedidas por una compañía de seguros, legalmente autorizada para funcionar en Colombia. Aclaró, igualmente, que ni los sistemas de operación, las cajas, ni las puertas serían reemplazadas. Sólo los sistemas de control electrónico.

La propietaria del apto 507 señora Lucia Méndez preguntó cuánto tiempo duraba la obra, ante lo cual respondieron que aproximadamente entre cinco a seis meses, incluyendo la importación y legalización.

Seguidamente el señor Andrés Pachón técnico hizo una breve descripción sobre el ascensor que se encuentra fuera de servicio, informando que desde finales del mes de agosto empezó a presentar fallas en su parte electrónica. Comentó que varias veces llevaron la tarjeta al Departamento Técnico, de la Empresa; la instalaban y volvía a presentar falla; también informa que todas las veces que se solicitaba el servicio acudían y el equipo se arreglaba y funcionaba por poco tiempo. Finalmente, a mediados de octubre, se determinó dejarlo fuera de servicio, por seguridad de los residentes.

La propietaria del apto 207, Dra. Yolanda Ronderos preguntó cómo están los demás equipos en las diferentes torres, a lo cual respondieron que estaban operando bien pero que, así como empezó en la torre 3, puede que se presente en cualquiera de las otras torres, siempre pensando que los equipos son bastante obsoletos, pero lo que es el motor y otras partes de los equipos se encuentran en excelente estado.

7.- PRESENTACIÓN PROPUESTAS DE FINANCIAMIENTO PREPARADAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

La señora Natalia Ceballos presidente de Asamblea presenta a los señores asambleístas las diferentes propuestas con el fin de seleccionar una de ellas, con la cual se espera adelantar la modernización de los cinco ascensores.

Primera propuesta: Unificar costos de la impermeabilización de la fachada, estimada en \$140.000.000 y el arreglo de los cinco (5) ascensores, estimado en \$180.000.000, para un total de \$320.000.000. Como la reserva legal tiene un saldo de \$24.800.000 y la cuota extra aprobada en la última Asamblea, para el mantenimiento de fachadas fue de \$\$46.200.000, se requeriría recaudar la suma adicional de \$249.000.000, lo cual implicaría una cuota extraordinaria adicional por apartamento, promedio por la suma de \$4.980.000, a definir según el coeficiente de cada

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0168

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 029

apartamento. Se aclara que esta propuesta implica hacer las dos obras que están pendientes – ascensores y fachadas- y no tocar la reserva legal.

Segunda propuesta: Reunir recursos para el arreglo de sólo dos ascensores, un valor de \$72.000.000, lo cual sería financiado con el 50% de la reserva legal, por \$12.400.000, el total de la cuota extra aprobada y ya recaudada, para fachadas, por \$46,200.000 y una nueva cuota extra de \$13.400.000, la cual que se liquidaría, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad, de cada apartamento y daría \$268.000, en promedio. Se aclara que en esta propuesta se pospone el arreglo de las fachadas.

Tercera propuesta: Arreglar solamente el ascensor de la torre tres y hacerlo con una nueva cuota extraordinaria para recaudar la suma de \$36.000.000, lo cual daría una cuota promedio total, por cada apartamento, de \$720.000. La liquidación definitiva se haría según coeficiente de cada apartamento. Se aclara que aquí se mantiene el arreglo de las fachadas.

Cuarta propuesta: Arreglar solamente el ascensor de la torre tres, mediante una cuota extraordinaria del 50% \$ 18.000.000, 50% recursos de la reserva \$18.000.000. La cuota promedio, por cada apartamento sería de \$360.000.000. Liquidación definitiva según coeficiente de cada apartamento.

Quinta propuesta: El señor Rene Orjuela, propietario del apartamento 407, propuso que se arreglen los cinco ascensores y se posponga para una nueva oportunidad el arreglo de las fachadas. Igualmente propuso utilizar la totalidad de los recursos que se encuentran en la reserva legal, \$24.800.000 y los recursos recaudados, mediante la cuota extraordinaria para las fachadas, por valor de \$46.200.000. El valor de la inversión, aprovechando un 5% que otorgó la Firma contratista, según comunicación presentada por la administración, sería de \$171.000.000.

Al reducir los valores que ya tiene el edificio en su poder (reserva legal más cuota extraordinaria recaudada por un valor total de \$71.000.000) quedaría una cuota nueva extraordinaria por valor de \$100.000.000, que daría un valor promedio, por apartamento de \$2.000.000, que se podrían recaudar en ocho meses. La liquidación exacta se hará de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. La reserva legal que se destinará para este proyecto (100%), se irá constituyendo nuevamente de manera mensual a través del recaudo normal. Se aclara que se aplaza el arreglo de la fachada, lo que implica cambiar la destinación de la cuota extra que se venía recaudando para financiar el arreglo de los cinco (5) ascensores.

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0169

Cámara
de Comercio
de Bogotá

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Acta No. 029

Los señores Asambleístas debatieron las diferentes alternativas y la señora Presidente de Asamblea, Sra. Natalia Ceballos T., declaró la suficiente ilustración y propuso que se hiciera la votación. Identificando el número de cada apartamento y verificados los correspondientes coeficientes de copropiedad, la votación quedó de la siguiente manera:

La primera propuesta obtuvo dos (2) votos: Sr. Jairo Osorio del apto 206 (2,12%) y Sigifredo Arce del apto 302 (1,92%), para un total de 4,04%

La segunda propuesta obtuvo tres votos: Sr. Lida González, apto 408, (1.97%) Sr. Rafael Ángel, apoderado del apto 106, (2.02%) Augusto Rangel P., apto 509 (2.27%) para un total de 6.21%.

Los señores del apto 408 y 509 manifiestan que el año entrante no se debería subir la cuota de administración dado que quedaría una cuota muy alta. La señora Natalia presidente de Asamblea les manifiesta que esto no podría ser viable ya que las empresas de aseo, vigilancia y demás servicios suben a partir del 1 de enero.

Por las propuestas tercera y cuarta no hubo ningún voto.

La quinta propuesta obtuvo 38 votos, que representaron el 75,79% de los coeficientes del Conjunto, de acuerdo con la siguiente relación:

Apto	Coeficiente	Poder
101	1,82	
102	1,82	
103	1,82	
104	1,97	
105	1,82	x
107	1,82	
108	1,82	
109	2,03	
201	1,92	x
202	1,92	
203	1,92	X
204	2,08	X

205	1,92	
207	1,92	
208	1,92	X
209	2,12	X
301	2,07	
304	2,07	
305	1,92	
306	2,12	
307	1,92	
308	1,92	
309	2,28	
310	1,92	
401	1,92	

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0170

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 029

402	2,07	
403	1,92	
404	1,92	
405	2,08	
406	2,27	x
407	1,92	
409	2,12	

502	2,08	
505	2,07	x
506	2,28	
507	2,14	
508	2,07	
510	2,07	x

Coefficientes propuesta #5: 75,79%

Conclusión: La propuesta #5 fue la aprobada por los assembleístas, con un porcentaje de 75,79%, frente a la primera propuesta que obtuvo el 4,04% y la segunda que obtuvo el 6,21%. La cuota para todos y cada uno de los apartamentos -sin excepción alguna- se liquidará de acuerdo con el coeficiente de copropiedad de cada uno de ellos.

8. AUTORIZACIÓN PARA UTILIZAR LOS RECURSOS DE LA CUOTA EXTRA Y RESERVA LEGAL

La señora presidente de la Asamblea, Sra. Natalia informa los recursos con los que cuenta hasta este momento el Conjunto:

Reserva legal y de asamblea: \$24.800.000

Cuota extra-año 2019 recaudada: \$36.200.000

Total: \$61.000.000

Por recaudar: \$10.000.000

Costo estimado para el arreglo de cada ascensor: \$36.000.000

Se debate el tema de los dineros con que cuenta el conjunto y los Assembleístas autorizan gastar los dineros de la cuota extra del año 2019 por valor de \$46.200.000; gastar el total de la Reserva Legal por un valor de \$24,800.000 y continuar la apropiación de la Reserva Legal a partir de la fecha, para constituir nuevamente un ahorro para futuras emergencias y una cuota extraordinaria por el valor restante de \$100.000.000 que se pagará en ocho cuotas a partir de diciembre de 2019, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad de cada uno. Aprobados los recursos y la cuota extra para todos los apartamentos, la señora Natalia presidente de Asamblea pregunta a los presentes si tienen alguna objeción al respecto, ninguno de los asistentes se manifestó.

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0171

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

88 Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 029

9. CIERRE

Siendo las 11.:55 AM se da por terminada la sesión con un quórum del 84,22%


NATALIA CEBALLOS TOBÓN
Presidente Asamblea


GLORIA C. DE ACEVEDO
Secretaria Asamblea

Comisión verificadora del acta: Dra. Yolanda Ronderos C. Apto 207
Sr. Rene Orjuela B. Apto 407

Nota de publicación: La presente acta se publica el día 10 de diciembre de 2019 en la oficina de la administración.

**INFORME COMISIÓN APROBACIÓN ACTA NO. 029 DEL DÍA 17 DE
NOVIEMBRE DE 2019**

Los suscritos integrantes de la comisión para la revisión del Acta No. 029 de la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELOMAR II P. H. celebrada el día 17 de noviembre de 2019 informamos que una vez revisada encontramos que el contenido de la misma es correcta y la aprobamos debidamente.



YOLANDA RONDEROS C
Apto 207



RENE ORJUELA
Apto 407

CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELOMAR II
NIT: 800.062.795-4
Calle 123 No. 52-41 Tel 6191848

Bogotá D. C., Noviembre 8 de 2019
Señor (a) es:
COPROPIETARIOS
CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELOMAR II
Ciudad

REFERENCIA: CITACIÓN ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS

Apreciado (a) (s) Propietario (a) (s)

En mi calidad de Administradora y Representante Legal del CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELOMAR II Propiedad Horizontal en uso de las facultades legales que le confiere la ley 675 de 2001 y el artículo 52 del Reglamento de Propiedad Horizontal, me permito convocar a todos los propietarios a la **Asamblea General Extraordinaria**, que se llevará a cabo el **día domingo 17 de noviembre de 2019 a las 9.30 a. m.** en la sede social del conjunto.

1. Llamado a lista y verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Instalación de la asamblea por el Presidente del Consejo de Administración
4. Elección de Presidente y Secretario de la Asamblea
5. Nombramiento de la comisión que aprobará el Acta de esta reunión
6. Explicación del representante de Thyssen Krupp Ascensores, Sr. Ronny Villamizar, sobre la necesidad de modernizar los ascensores del conjunto, con urgencia el bloque tres que en este momento se encuentra fuera de servicio.
7. Presentación propuestas de financiamiento preparadas por el Consejo de Administración
8. Autorización para utilizar los recursos de la cuota extra y reserva legal
9. Cierre

RECUERDE:

- SI NO PUEDE ASISTIR CONFIERA PODER PARA EVITARSE EL COBRO DE LA SANCIÓN ECONÓMICA. **(No se puede apoderar a los arrendatarios y Miembros del Consejo.)**
- EL APODRADO SOLO PUEDE REPRESENTAR HASTA DOS PROPIETARIOS. SE RECOMIENDA REGISTRARSE 30 MINUTOS ANTES DE LA CITACIÓN.
- NO SE ACEPTAN PODERES QUE NO ESTÉN COMPLETAMENTE DILIGENCIADOS

NOTA: La asistencia es la "concurcencia a un lugar y permanencia en "el". En consecuencia se registrará al inicio y finalización de la reunión. A quien no figure en cualquiera de las dos ocasiones, se le aplicará la sanción.

Cordialmente,


GLORIA CUEVAS DE ACEVEDO
Administradora Representante Legal

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0184

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 034

En Bogotá D. C., a los catorce (14) días del mes de marzo de dos mil veintiuno (2021) siendo las 9.30 AM se da inicio a la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Multifamiliar Belomar II P. H. de manera virtual se llevó a cabo la Asamblea General Ordinaria de Propietarios 2021, previa convocatoria de la Administración de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal de la copropiedad y de acuerdo al artículo 42 de la ley 675, convocatoria cursada los 25 de febrero y con adenda de fecha marzo 1 y debidamente remitidos a los propietarios, mediante correo electrónico; en donde además se adjuntaron los siguientes documentos citación asamblea, poder, deudores, estado de resultados presupuesto año 2021, liquidación arreglo ascensores para conocimiento y estudio de los propietarios.

Conforme a lo anterior, el orden del día fue el siguiente:

- 1.- Llamado a lista y verificación del quórum
- 2.- Lectura y aprobación del orden del día
- 3.- Instalación de la Asamblea por el presidente del Consejo de administración
- 4.- elección de presidente (a) y Secretario de la Asamblea
- 5.- Informe Comité aprobación Acta Asamblea General Ordinaria Junio 2020
- 6.- Elección de comisión para revisión y aprobación del acta 2021
- 7.- Elección Comité de Convivencia
- 8.- Informe de Presidente y Tesorera
- 9.- Informe Revisor Fiscal
- 10.- Presentación y aprobación estados financieros a diciembre 2020 de acuerdo a las normas NIFF
- 11.- Presentación y aprobación del proyecto de presupuesto 2021 y cuota de administración para el 2021
- 12.- Elección Consejo de Administración para la vigencia 2021
- 13.- Elección de Revisor Fiscal para la vigencia 2021
- 14.- Varios:
 - Informe proceso apto 106
 - Informe equipo de presión
 - Informe ascensores

Desarrollo de la Asamblea

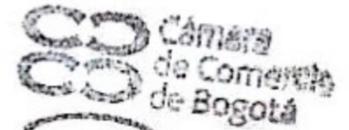


Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0185

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS



Acta No.031

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Se verifica el quórum y se determina que al inicio de la reunión se cuenta con un 76.49% de coeficientes de copropiedad, quórum suficiente para deliberar, decidir y dar inicio a la Asamblea.

Quórum que se discrimina de la siguiente manera:

APTO	COEFICIENTE
101	1.82
102	1.82
103	1.82
105	1.82
106	2.02
108	1.82
109	2.03
201	1.92
202	1.92
205	1.92
206	2.12
207	1.92
209	2.12
210	2.08
301	2.07
303	1.92
304	2.07
305	1.92
306	2.12

P

P

P

309	2.28
310	1.92
401	1.92
402	2.07
403	1.92
404	1.92
405	2.08
406	2.27
407	1.92
409	2.12
410	1.92
501	2.07
502	2.08
504	1.92
506	2.28
507	2.14
508	2.07
509	2.27
510	2.07
TOTAL	76.49%

P

P

P

*P= Poder

Cabe anotar, que se realizó llamado a lista en voz alta en donde los propietarios de los apartamentos relacionados.

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0186

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Acta No. 031

Camara
de Comercio
de Bogotá

2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DÍA

El señor Álvaro Torres Presidente del Consejo de Administración, da lectura al orden del día y pregunta a los Asambleístas presentes si hay alguna objeción sobre este, no habiendo ninguna objeción se aprueba el orden del día transcrito.

3. INSTALACIÓN DE LA ASAMBLEA POR EL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El señor Álvaro Torres propietario del apartamento 210 Presidente del Consejo de Administración, agradece a los asambleístas su asistencia y les da la gran bienvenida a todos e informa que hay quórum suficiente para deliberar y adoptar decisiones conforme a la Ley. También informa que la Asamblea va a ser gravada y que por favor apaguen sus micrófonos para el buen desarrollo de esta.

4. ELECCIÓN DE PRESIDENTE (A) Y SECRETARIO (A) DE ASAMBLEA

El señor Álvaro Torres Presidente del Consejo de Administración solicita que un propietario voluntario presida la reunión. El señor Rafael Ángel como apoderado de la propietaria del apartamento 106 postula al señor Torres para que ejerza esta presidencia de la Asamblea; por unanimidad se aprueba que sea el señor Torres dirija la Asamblea y como secretaria la señora Gloria Cuevas de Acevedo (Administradora).

5. INFORME COMITÉ APROBACIÓN ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA JUNIO 2020

Se lee la constancia de aprobación dejada en el texto de las Actas de Asamblea por el comité designado para tal efecto. La comisión para la revisión y aprobación de esta acta del 2020 estuvo conformada por: Sra. Cecilia de Bayona y Álvaro Torres. (Se anexa la constancia de aprobación debidamente suscrita por los citados para que haga parte de esta Acta).

6. ELECCIÓN DE COMISIÓN PARA REVISIÓN Y APROBACIÓN DEL ACTA 2021

Se abren las postulaciones y quedan designados por unanimidad los siguientes propietarios:

Cecilia de Bayona	Apto 109
Yolanda Ronderos	Apto 207

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0187

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

CO
CO
Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 031

7. ELECCION COMITÉ DE CONVIVENCIA

El señor Torres informa a los asambleístas que en aras de agilizar la reunión pregunta a las personas que venían en el citado comité del año 2020 les pregunta si desean continuar, el señor Alejandro Paz informa no continuará, la señora Sandra Vanegas del apto 403 se postula e integra el comité.

Quedan elegidos para la vigencia 2021-2022 las siguientes personas:

Stella de Villanueva	Apto 102
Sandra Vanegas	Apto 403
Luis Manrique	Apto 405

8. INFORME DE PRESIDENTE Y TESORERA

El señor Torres informa, como presidente del Consejo, a los Asambleístas que a pesar de la difícil situación actual, el buen recaudo de las cuotas de administración y cuotas extras permitieron cumplir con las obligaciones del conjunto de acuerdo al presupuesto aprobado en la última Asamblea.

A pesar de la situación pública y los constantes aislamientos decretados por el gobierno nacional y autoridades distritales, las reuniones de consejo de administración se realizaron de manera virtual mes a mes, contando con la participación de sus miembros para compartir ideas y acciones para el buen funcionamiento del conjunto.

Se realizaron los mantenimientos planeados como lavado del tanque de agua de reserva, impermeabilización de las cajas lluvias y aguas negras, y otros mantenimientos que aportan para el buen estado de las instalaciones y equipos del conjunto.

Se adoptaron estrategias para hacerle frente al Covid 19 como fue la desinfección de las zonas comunes y demás acciones diarias contempladas en los protocolos.

De acuerdo a la seguridad del conjunto tema que fue discutido en asamblea anterior, se instalaron sensores de movimiento en las torre tres y cuatro, esta solución hace parte de

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0188

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 031

un plan de seguridad que será diseñado y ejecutado cuando el conjunto cuente con recursos suficientes para este proyecto.

Como es de conocimiento de todos, la obra más importante que tenemos en la actualidad es la modernización de los ascensores, cabe resaltar que después de múltiples gestiones y reuniones de trabajo el pasado 28 de octubre de 2020 llegaron los repuestos. A la fecha se han entregado los ascensores de las torres tres y dos y se ha dado inicio a las obras en la torre cuatro, en la semana del 15 al 20 de marzo se firmará el contrato de obras civiles para las torres uno y cinco. Más adelante la señora Administradora presentará un informe más detallado de esta obra y hará una actualización del cronograma y plan de trabajo para los ascensores que aún no han iniciado obras.

Entre otros temas de interés se resalta lo siguiente:

El seguro de las zonas comunes se encuentra vigente, en cuanto al proceso del apto106 no ha presentado ningún avance desde el año pasado, se está esperando la citación del juzgado para efectos de conciliación. Como es de su conocimiento no se realizó el bingo navideño por razones que todos conocemos.

Por último, es importante agradecer al equipo de trabajo del Consejo de Administración, tesorera, administradora, revisora fiscal, personal de vigilancia, aseo y varios. Se han esforzado mucho para cumplir con las tareas a cabalidad en medio de las dificultades y restricciones. En ese orden de ideas dejo rendido el informe de presidente.

La señora secretaria de la Asamblea da lectura al informe de tesorería, la señora Tesorera informa que todos los ingresos y egresos están debidamente registrados en los libros de contabilidad y que la copropiedad cuenta con los recursos financieros para atender las cuentas por pagar. (Informe que hace parte del Acta).

9.- INFORME REVISOR FISCAL

La señora secretaria de la Asamblea lee el informe debidamente remitido y presentado por la señora Ana Teresa Ramírez, Revisor Fiscal. Con el siguiente texto y este informe que hace parte del Acta).

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0189

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

 Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 031

DICTAMEN SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS 2020 Y 2019

En calidad de Revisor Fisca, je examinado el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2020 y 2019; y el Estado Integral de Resultados, o de Ingresos y Egresos, del Conjunto Multifamiliar Belomar II p.h., por el periodo de enero 1º a diciembre 31 de los mismos años, junto con sus correspondientes notas o revelaciones a los Estados Financieros, que hacen parte integral de los mismos y son necesarias para el análisis y entendimiento de las cifras. Los Estados Financieros son responsabilidad de la administración, quien los prepara conforme a la Ley 1314 de julio 13 de 2009, al Decreto 2706 de 2012, así como las directrices de las orientaciones profesionales del Consejo Técnico de la Contaduría Pública, para la propiedad horizontal, junto con el manual de políticas contables y de información financiera, adoptada al interior de esta copropiedad, en sesión del Consejo. Una de mis funciones como Revisor Fiscal consiste en examinar los estados financieros y expresar una opinión sobre ellos, con base en mi auditoria.

Realicé mi trabajo acorde a las normas de auditoría y de aseguramiento de la información, las cuales requieren que ésta se planifique y se lleve a cabo de tal manera que se obtenga una seguridad razonable sobre la situación financiera del ente económico. Una auditoría incluye el examen, sobre una base selectiva, de la evidencia que respalda las cifras y las notas informativas o revelaciones en los estados financieros. También incluye la evaluación de las normas o principios de la contabilidad utilizados y de las principales estimaciones efectuadas por la administración, así como la evaluación de la presentación global de los Estados financieros. Considero que mi auditoria proporciona una base razonable para expresar mi opinión.

En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados, tomados fielmente de los libros oficiales de contabilidad, presentan razonablemente la situación financiera del Conjunto Multifamiliar Belomar II P. H. al 31 de diciembre de 2020 y 2019 de conformidad con las normas internacionales de información financiera – NIIF- y Decreto 2706 de Dic/2012, aplicados de manera uniforme con los del año anterior.

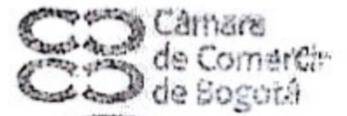
Además en mi opinión, la administración ha llevado la contabilidad conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros y los actos administrativos del conjunto se ajustan al Reglamento de Propiedad Horizontal, a la ley y a las decisiones de la Asamblea General, la correspondencia, los comprobantes de cuentas y los libros de actas, en su caso, se llevan y se conservan debidamente.



Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0190



ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Acta No. 031

Las empresas de aseo y vigilancia contratadas por el edificio, cumplen con los requisitos en cuanto a los aportes de seguridad social de los empleados a su cargo.

La copropiedad ha cumplido con diversas obligaciones enmarcadas en la ley como retenciones tributarias de orden nacional, la presentación de la información exógena.

Me permito informar a la asamblea que a la fecha del presente informe, el acta de la Asamblea extraordinaria de Noviembre 17 de 2019, fue demandada por la propietaria del apartamento 106, demanda que cursa en el Juzgado 33 civil municipal de Bogotá, hecho que puede afectar los resultados del ejercicio en cuanto suceda algún fallo. Por esta razón considero que se debe estimar esta contingencia en los estados financieros.

Acatando los decretos emitidos por el gobierno con ocasión de la pandemia por el Covid-19, la copropiedad no cobró sanciones por pagos tardíos entre los meses de mayo a septiembre de 2020.

ANA TERESA RAMIREZ Z.
Revisor Fiscal
TP 12107-T

10.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 2020 DE ACUERDO CON LAS NORMAS NIIF.

Los estados financieros fueron enviados a los propietarios con la citación de la Asamblea para ser evaluados por cada uno, lo pueden ver en la hoja No. 6, de esta manera se dio la oportunidad de sí poder presentar sus inquietudes el día de la Asamblea.

Acto seguido el señor Presidente los pone a consideración de los presentes y se pregunta si tienen alguna inconformidad con este, acto seguido estos son aprobados por unanimidad.

Finalmente, se aprueban los Estados Financieros pero se indica que se remitirá posteriormente un informe adicional que aclare las dudas del propietario del apartamento 407.

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0191
Cámara
de Comercio
de Bogotá

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Acta No. 031

11.- PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO 2021 Y CUOTA DE ADMINISTRACIÓN PARA LA VIGENCIA 2021.

Se presenta el presupuesto donde además de otros elementos se incluye el incremento del 3.5% en las cuotas de administración, que corresponde al incremento aprobado por el Gobierno. Se recuerda que por Asamblea Ordinaria se aprobó incrementar de manera automática las cuotas de administración todos los años en enero una vez conocido el índice para responder a los compromisos que se ajustan cada año de esta manera.

El señor presidente de Asamblea pregunta si alguno de los presentes tiene preguntas objeciones o dudas, el señor Rene Orjuela propietario del apartamento 407 pregunta a la señora Ana Teresa si la contingencia que se refirió es por la demanda del apartamento 106, por concepto de la deuda por cuota extraordinaria por valor de \$2.020.000, para la modernización de los ascensores; en cuanto se estimaría la contingencia considerando el valor de la cuota extraordinaria, intereses y costas.

Respuesta: dentro del presupuesto hay un rubro disponible para gastos no presupuestados, se hará una provisión contable la cuenta por cobrar porque ya ha pasado un año para este año 2021.

Sobre el punto de la contingencia litigiosa. El señor Torres presidente comenta. Que el proceso está en estado incipiente, está iniciando esto sería una provisión que ni estaría en las cuentas de orden y que hay que esperar las resultados del proceso.

La Dra Yolanda propietaria del apto 207 realiza las siguientes precisiones, como quiera que 10 apartamentos son del primer piso, pretender que ninguno de ellos pague la cuota extraordinaria afectará seriamente las finanzas del conjunto y que solo 40 apartamentos tendrían que responder por la modernización de los ascensores, entonces se debe esperar a las resultados del proceso y a los argumentos de defensa planteados en la contestación de la demanda.

El señor Rafael Ángel apoderado de la propietaria del apartamento 106 manifiesta no aprobar este ítem del presupuesto porque entraría en contra posición de la demanda que impetraron y que los primeros pisos no están obligados a pagar el mantenimiento del ascensor ni arreglos de estos, el señor Orjuela propietario del apto 407 lee el artículo 29 de

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0192

CO
CO
Cámara
de Comercio
de Bogotá

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Acta No. 031

la ley 675 que concierne al pago de las expensas comunes, según comenta el señor Orjuela que la apreciación de él es que el propietario del 106 solicita que lo eximan de ese pago.

La Dra Yolanda propietaria del apartamento 207 informa que la ley 675 de 2001 que regula propiedad horizontal en Colombia, debe ser interpretada sus disposiciones de manera sistemática y es precisamente que el conjunto se está defendiendo en la demanda.

El señor Ángel apoderado del apartamento 106, manifiesta no ser enemigos sino los mejores amigos y llevar unas buenas relaciones, solicita aplicar la ley y que muy seguramente lleguen a una buena conciliación deja la inquietud a todos los primeros pisos.

El señor Orjuela también pregunta si en este presupuesto está contemplado la certificación de las puertas y ascensores, la señora Administradora le informa que si lo está.

El presidente de Asamblea somete a la aprobación del presupuesto del 2021 y la cuota de administración como es un asunto que presenta algunas aristas propone que para garantizar la tranquilidad del proceso se vote la aprobación de este llamado a lista cada uno de los apartamentos y en el uso de la palabra cada uno manifieste el sentido de su voto.

Solicita a la señora Ana Teresa Revisor Fiscal hacer el llamado uno a uno para la aprobación comenta que muy probablemente esta acta va ser impugnada, después de haber llamado a los propietarios asistentes uno a uno el porcentaje de aprobación del presupuesto fue del 74.47% y por el no el 2.02% del apartamento 106

Constancia, la propietaria del apartamento 207 Dra Yolanda Ronderos cuando vota solicita que se deje constancia en el acta, que a pesar del voto en contra, la ley es muy clara que las decisiones que ADOpte la Asamblea con el quórum legal, es de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios.

12.- ELECCION CONSEJO DE ADMINSTRACIÓN PARA LA VIGENCIA 2021

El presidente de Asamblea informa que en aras de agilizar la reunión y elegir el nuevo consejo de administración, las personas que deseen postularse para él lo hagan el señor Luis Manrique propietario del apto 405 agradece a los consejeros su trabajo y propone que ellos continúen, el señor Torres pregunta uno a uno de los consejeros actuales si desean

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0193

Cámara
de Comercio
de Bogotá

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Acta No. 031

continuar realizando esta labor, la respuesta de todos fue si, la única persona que no desea continuar es la señora Olga Escamilla por su parte el señor Fernando Botero es la persona que acepta reemplazarla.

Por su parte la señora Lucia Méndez de Gómez propietaria del apartamento 507, quien ejerció la tesorería del Conjunto, manifiesta que ella por problemas de salud no puede continuar con estas funciones y así lo había manifestado en reunión de consejo, que continuaría en este pero como suplente. La Dra Yolanda propietaria del apto 207 agradece a la señora Lucia todo el trabajo tan excelente que siempre realizó en la tesorería, un trabajo impecable que se le extrañará en esas labores, su honorabilidad y certeza en el manejo de las finanzas del conjunto fueron fundamentales para todo lo que se hizo; a este agradecimiento se une el señor presidente de Asamblea pregunta y varios propietarios.

Se somete a los Asambleístas los nombres de los consejeros y si alguien quiere postularse, acto seguido, el señor presidente de Asamblea pregunta si alguien está en desacuerdo con esta elección lo manifieste; se guarda silencio y queda aprobado el Consejo de Administración.

El consejo de Administración quedo conformado:

PRINCIPALES	SUPLENTES
Susana Merino	Lucia Méndez
Yolanda Ronderos	Natalia Ceballos
Cecilia de Bayona	Omar Quintero
Álvaro Torres	Alfonso Salas
Augusto Rangel	Fernando Botero

13.- ELECCION DE REVISOR FISCAL PARA LA VIGENCIA 2021

El presidente de Asamblea pregunta si llegaron hojas de vida para el cargo de acuerdo a la solicitud que se había hecho, la señora secretaria informa que no, la señora Ana Teresa Ramírez informa a los asambleístas que ella próximamente dejará el conjunto y por lo tanto no podría continuar con su cargo, y si alguien en esta Asamblea quiere postularse lo puede hacer. La Dra Yolanda Ronderos propietaria del apto 207 manifiesta que ella puede



Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0194

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS



Acta No. 031

continuar ya que ella lleva muchos años realizando este trabajo y sería otra baja muy sensible y no hay impedimentos de orden legal para que continúe.

La señora Ana Teresa manifiesta no tener ningún problema con la continuidad de su cargo si la Asamblea lo acepta, manifiesta que ella apoyaría a la persona que vaya a ejercer la tesorería haciéndole un acompañamiento, agradece a la señora Lucia la labor realizada que siempre fue de transparencia.

El señor presidente de la Asamblea vuelve y pregunta si hay una persona que se quiera postular para el cargo de revisor fiscal, se hará votación para el cargo los propietarios al ser llamados irán votando uno a uno, fue ratificada en el cargo de Revisor Fiscal la señora Ana Teresa Ramírez con una votación del 76.49% .El propietario del ápto209 sr. Luis Alberto Ortiz agradece a la señora Ana Teresa su labor.

14.- VARIOS:

El señor Presidente de Asamblea informa que es tan importante el tema de los ascensores que se debe abordar de primeras estima que por tiempo.

- Informe ascensores

La señora Administradora saluda a los asambleístas e informa sobre el tema.

Hace un breve recuento desde que se tomó la decisión de la modernización de los ascensores en la asamblea extraordinaria de propietarios en noviembre 17/2019.

Comenta que los repuestos llegaron al conjunto el pasado 28 de octubre del año 2020 y a partir del 10 de noviembre Thyssen presentó su cronograma de trabajo y se dio inicio a la obra en el ascensor de la torre tres, de acuerdo al contrato suscrito con Thyssen se intervendrá uno a uno. Para este equipo se estableció una duración de dos meses la obra, se presentaron algunos inconvenientes en la adecuación de su peso, cabina, luz de emergencia, ventanas, escalera, baranda, y otros requeridos para cumplir con las normas



Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0195

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS



Acta No. 031

de seguridad. Después de haber realizado estos trabajos y la incomodidad para los residentes finalmente el 22 de enero del año en curso se recibió el ascensor.

El equipo está amparado por una garantía de calidad, idoneidad, seguridad y buen funcionamiento durante dieciocho (18) meses.

También se comenta que los ascensores como consecuencia de su modernización pasaron de ser mecánicos a electrónicos quiere decir que estos necesitan mayor peso repuestos que no estaban contemplados en la cotización, la Administración llegó a un acuerdo con Thyssen para que el conjunto no tuviera que pagar la suma de siete millones quinientos mil pesos (\$7.5000.000) y Thyssen asumiera la adecuación en su totalidad.

El pasado 29 de enero del año en curso se dio inicio a la obra en la torre dos, con las mismas condiciones y trabajos de la torres tres. Su entrega fue el 12 de marzo/21. Con la misma garantía del ascensor de la torre tres. A partir del 12 de marzo se dio inicio a la obra en el ascensor de la torre cuatro; a partir del 20 de marzo se dará inicio a las obras civiles y eléctricas en las torres uno y cinco.

El señor Manrique propietario del apto 405 comenta que el ascensor de la torre tres quedó muy bonito pero que la puerta principal si está muy fea, que si hemos pensado en pintarlas la señora Administradora informa que hay dos cotizaciones una por valor de 3.800.000 y otra por 5. 500.000.

La señora Administradora informa que en los documentos enviados con la convocatoria encontrarán un documento anexo donde se informaba los gastos de la modernización de los ascensores y el déficit que hay, ya que el primer pago realizado a Thyssen el dólar estaba muy elevado su costo y esto nos implicó más dinero del presupuestado.

Se pasa a indicar que para finalizar la obra de modernización de los ascensores, es necesario cubrir un saldo faltante en las proporciones que aparecen en el anexo de la Asamblea que fue enviado.

Contamos en el fondo de Skandia con la reserva legal del año 2020 por un valor de cinco millones de pesos (\$5.00 se solicita a la Asamblea autorización para disponer de estos fondos. Para completar el déficit de \$11.000.000 se necesita una cuota extraordinaria de \$6.000.000 que se cobrará de acuerdo al coeficiente de propiedad de cada apartamento.

B-2

Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0196

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

 Cámara
de Comercio
de Bogotá

Acta No. 031

El señor Orjuela del apto 407 manifiesta que las cuentas no le satisfacen porque el saldo a 31 de diciembre es de 25.011.238 le agrego los 4.966.550 de la provisión correspondiente al año 2020 daría 30.000.000 larguitos no ve la provisión del año 2020 lo que él ve es que no se ha utilizado el fondo de imprevistos que fue autorizado.

La señora Lucia, tesorera manifiesta que realmente en el año 2020 no se hizo la provisión sino que el conjunto fue prestando para cancelar las obras de los ascensores, dinero que del fondo no se ha utilizado se ha ido sacando dinero del presupuesto del edificio porque lo que había que consignar era 250.000 y realmente era tan poco el dinero que el conjunto prestó de los recursos del presupuesto.

El señor presidente de Asamblea propone que las cuentas de los ascensores sea discriminado de donde salieron los dineros para los gatos de los ascensores y enviarles a los propietarios el informe, también hay dos propuestas, la primera utilizar los \$ 5.000.000 del fondo de imprevistos y cubrir el déficit en una cuota extraordinaria en una sola cuota de \$6.000.000 para completar los recursos del déficit y la segunda una cuota doble de \$12,000.000 para ser pagaderos en dos cuotas abril y mayo.

Se propone hacer la votación para la aprobación de la cuota de \$6.000.000 la señora Cecilia de Bayona propietaria del apartamento 109 manifiesta que si es una sola cuota su voto es sí.

La Dra Yolanda propietaria del apto 207 ella vota porque se aprueba la cuota extraordinaria de 6.000.000 porque en estos momentos no se pueden realizar más obras debido a que la situación está difícil, el señor Jairo Osorio propietario del apartamento 206 manifiesta que el dinero está en Old Mutual solamente que no se ha gastado de este, el piensa que está ahí para tener una mayor rentabilidad. El único dinero que está ahí es los 5.000.000 que pertenecen al fondo de inversión, el señor Orjuela sugiere al consejo de administración y a la señora administradora enviar un reporte como fue el manejo del fondo de imprevistos y los gastos que se han realizado. A la fecha lo que sí es muy cierto tenemos un déficit de 11.000.000; se aprueba enviarle a todos los propietarios la relación de los recursos.

VOTACIÓN: Se aprueba la cuota extraordinaria de la siguiente manera el 72% afirmativamente por \$6.000.000 distribuidos por coeficiente copropiedad en una sola cuota y en contra el apartamento 106 con un coeficiente de 2.02%; cuota que se cancelará con la administración del mes de Abril. Sobre el voto en contra se deja constancia de que conforme



Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B 2 A G

No. 0197

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS



Acta No. 031

a la ley, si la decisión es aprobada afirmativamente con el quórum legal, es obligatoria la decisión para todos.

El señor presidente de Asamblea propone que las cuentas de los ascensores sea discriminado de donde salieron los dineros para los gastos de los ascensores y enviarles a los propietarios el informe, también hay dos propuestas, la primera utilizar los 5.000.000 del fondo de imprevistos y la segunda una cuota doble de 12.000.000 para ser pagaderos en dos cuotas abril y mayo, o una sola cuota de 6.000.000 para completar los recursos del déficit, se propone hacer la votación para la aprobación de la cuota de los 6.000.000, la señora Cecilia de Bayona propietaria del apto 109 manifiesta que si es una sola cuota su voto es si, su porcentaje por el sí fue del 72.5% y por el no 2.02% cuota que se cancelará con la administración del mes de Abril.

OTROS VARIOS

- Equipo de presión

La señora Administradora informa que el equipo de presión viene presentando algunas fallas desde hace algún tiempo, se llamó al señor Andrés Contreras persona que fue recomendada por una administradora de otro conjunto para que le hiciera una valoración para saber si la persona que le hace el mantenimiento el señor Jesús Hernández, lo estaba realizando bien, su dictamen fue que el mantenimiento está siendo bien realizado pero que el cerramiento que hay es muy arcaico y por esto al prender este el ruido se escucha, sugiere que se le haga otra clase de aislamiento.

Se llamaron a varias empresas para que nos cotizaran, su costo por la sola venida oscilaba entre ciento cincuenta mil y ciento ochenta mil pesos. Se determinó llamar a la empresa Improyec Ingenieros, el costo de la obra es de \$18.500.000 con una garantía del 80 al 90% de aislamiento del ruido. El señor Jesús Hernández, de Servitanques, aconseja cambiar el sistema por unas bombas eyectoras tipo lapicero que se colocan en el tanque de reserva de agua, se le manifestó que sería bueno conocer este sistema personalmente para lo cual yo visitaré algún conjunto en su compañía donde exista este sistema. En Bogotá donde realiza varios mantenimientos no tiene ningún conjunto, en Chía y Cajicá tiene unos conjuntos con este sistema que estaré visitando con él para tener información de su funcionamiento y así poder más adelante informar al consejo. No se va a realizar por el momento ninguna obra fue más que todo por información.

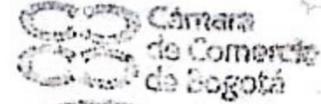


Conjunto Multifamiliar
Belomar II

B2AG

No. 0198

ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS



Acta No. 034

- Informe proceso apto 106

El señor Presidente de Asamblea comenta que este tema fue abordado antes con suficiente ilustración.

Finalmente, se volvió a verificar el quórum final de la Asamblea de la siguiente manera:

APTO	COEFICIENTE	
101	1.82	
102	1.82	
103	1.82	
105	1.82	
106	2.02	P
108	1.82	
109	2.03	
201	1.92	P
202	1.92	P
205	1.92	
206	2.12	
207	1.92	
209	2.12	
210	2.08	
301	2.07	
304	2.07	
305	1.92	
306	2.12	

309	2.28	
310	1.92	
401	1.92	
402	2.07	
403	1.92	
404	1.92	
405	2.08	
406	2.27	
407	1.92	
409	2.12	
410	1.92	P
501	2.07	
502	2.08	
504	1.92	
506	2.28	
507	2.14	
508	2.07	P
509	2.27	
510	2.07	P
TOTAL	74.57%	

*P= Poder

Siendo las 12. 25 p. m. da por finalizada la Asamblea.

Alvaro Torres
ALVARO TORRES O
Presidente Asamblea

Gloria C. de Acevedo
GLORIA C. DE ACEVEDO
Secretaria Asamblea

SEÑOR
JUEZ 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

PROCESO: *No. 2020-00017*

REF: Proceso Abreviado de Impugnación de Actos de Asamblea de
**NATALIA ANGEL TORO Vs. CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELOMAR II
PROPIEDAD HORIZONTAL**

PEDRO CONTRERAS REINA mayor de edad, vecino residente y domiciliado en esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre y representación judicial de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, **CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELOMAR II – PH**, domiciliada en esta ciudad, identificada con Nit. No. 800.062.795-4, representada legalmente por GLORIA CUEVAS DE ACEVEDO, domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.383.988, por medio del presente escrito, descorro el traslado de la demanda de acumulación, la cual no está llamada a prosperar por las siguientes razones de hecho y de derecho.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

En cuanto a la PRETENCION PRIMERA: Me opongo a que se declare la ineficacia de los actos o decisiones tomada por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELOMAR II – PH, realizada el 14 de marzo de 2021 a las 9:30 am. Toda vez que, no hay defectos en las condiciones de validez como son: La capacidad de los sujetos, consentimiento, vicios de error, fuerza y dolo; e licitud de causa y objeto. (EL SUBRAYADO ES MIO) Por el contrario son decisiones tomadas coherente y consecuentemente acorde a la convocatoria efectuada el día 25 de febrero de 2021 con fundamento en el reglamento de propiedad Horizontal de la copropiedad y de acuerdo al *art. 42 de la Ley 675 de 2001*, y no, se violó el debido proceso conforme lo manifiesta la contraparte; como tampoco se evidencia queja alguna de la parte demandante ante el comité de convivencia con miras a buscar solución alguna al respecto conforme lo estipula el *art. 58 de la Ley 675/01*; que se pruebe.

En cuanto a la PRETENSION SUBSIDIARIA PRIMERA: No está llamada a prosperar la solicitud de nulidad del acto o decisiones tomadas por la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios realizada el 14 de marzo de 2021. En cuanto al contenido del punto 14 “Informe Ascensores especialmente en cuanto a la aprobación de la cuota extraordinaria y obligar a los primeros pisos a contribuir con las expensas de mantenimiento de ascensores por violación al parágrafo 3 artículo 29 de la ley 675 de 2001” Toda vez que, la asamblea General de copropietarios se llevó a cabo conforme al debido proceso. Obsérvese, que se convocó a todos los copropietarios el día 25 de febrero de 2021, mediante correo

electrónico; donde además se adjuntaron más documentos conforme se consagra en el acta No. 031. Luego, no estamos frente a actos contrarios al orden público y las buenas costumbres que puedan vulnerar a toda la sociedad conforme lo establece la ley; por el contrario, con su actuar lo que buscan es el bienestar de la comunidad como son los copropietarios. Tampoco se violó el debido proceso, tan es así, que la demandante no efectuó reparo alguno a la citación a la asamblea y se le proporcionó el derecho de VOZ Y VOTO dentro de la asamblea a su poderdante, como tampoco se evidencia queja alguna de la parte demandante ante el comité de convivencia con miras a buscar solución alguna al respecto conforme lo estipula el *art. 58 de la Ley 675/01*; Que se pruebe.

En cuanto a la PRETENSIÓN SUBSIDIARIA SEGUNDA: No está llamada a prosperar la ineficacia de los actos y decisiones tomadas en la asamblea General ORDINARIA de Copropietarios del Conjunto Multifamiliar Belomar II P.H., realizada el 14 de marzo de 2021 en cuanto al punto 14, toda vez que, no hay defectos en las condiciones de validez como son: La capacidad de los sujetos, consentimiento, vicios de error, fuerza y dolo; e licitud de causa y objeto. (EL SUBRAYADO ES MIO) Por el contrario, son actos coherentes y consecuentes con la citación a dicha asamblea y es por ello que se incluyó dentro del orden del día en el numeral 14 como el primer punto a tratar. La administración del conjunto efectuó en dicha asamblea un recuento desde el momento que se tomó la decisión de modernizar los ascensores en la asamblea extraordinaria de propietarios efectuada el día 17 de noviembre de 2019., y hace un recuento de los inconvenientes presentados con el contratista Thyssen respecto de la ejecución de la obra y en el estado en que se encuentra al momento de la asamblea y hace referencia a los documentos enviados junto con la convocatoria a la asamblea ordinaria, informado de déficit que hay para el pago cuando Thyssen termine la obra y explica de dónde sacaron los recursos para la ejecución de la misma; llegando a la conclusión que se requiere de la utilización de los recursos de la reserva legal del año 2020 los cuales se encuentran en una cuenta en Skandia por valor de \$ 5.000.000.00 m/cte y solicita a la asamblea de la disposición de dichos recursos y manifiesta que para completar el déficit de \$ 11.000.000.00 se necesita de la fijación de una cuota extraordinaria de \$ 6.000.000.00 que se cobrara de acuerdo al coeficiente de propiedad de cada apartamento. Posteriormente después de ilustrar suficientemente de la necesidad de la cuota extraordinaria, la asamblea aprueba la fijación de la misma de la siguiente manera el 72% afirmativamente por \$ 6.000.000.00 m/cte distribuidos por coeficiente en una sola cuota y en contra el apartamento 106 con un coeficiente de 2.02% cuota que se cancelara en el mes de abril; Que se pruebe.

En cuanto a la PRETENSIÓN SUBSIDIARIA TERCERA: No está llamada a prosperar, toda vez que, los actos o decisiones tomadas por la Asamblea General ORDINARIA de Copropietarios del Conjunto Residencial Belomar II P. H., realizadas el 14 de marzo de 2021 en cuanto al punto 14 respecto de la aprobación de la cuota extraordinaria se efectuó con fundamento en el principio de seguridad y solidaridad con el fin de garantizar la existencia, seguridad y conservación del bien común. Además, tampoco opera la nulidad parcial como mal lo infiere la contraparte, toda vez que, esta fue convalidada al participar activamente su apoderado en las dos asambleas

realizadas, la extraordinaria efectuada el 17 de noviembre de 2019 en la cual no manifestó inconformidad o ilegalidad respecto de la asamblea, por el contrario, plateó propuesta que no fue acogida por la mayoría de los convocados. Y la ordinaria efectuada el 14 de marzo de 2021, la cual no fue objetada por la propietaria del apartamento 106 o su apoderado en debida forma, ni hizo manifestación alguna de inconformidad con la convocatoria ni con los puntos a tratar en el orden del día en la asamblea ordinaria, como se prueba con la grabación magnetofónica allegada al proceso con esta contestación. Tampoco se evidencia queja alguna de la parte demandante ante el comité de convivencia con miras a buscar solución alguna al respecto conforme lo estipula el *art. 58 de la Ley 675/01*; Que se pruebe.

En cuanto al numeral segundo de la pretensión Subsidiaria

Tercera: No está llamada a prosperar toda vez que, los recursos se recaudaron en legal forma y con un fin específico los cuales ya fueron invertidos en busca de bienestar de la comunidad que está en cabeza de todos los copropietarios.

En cuanto al numeral tercero de la pretensión Subsidiaria

Tercera: No están llamadas a prosperar

EN CUANTO A LOS HECHOS

En cuanto al PRIMER HECHO: Es parcialmente cierto, me atengo a lo que se pruebe; toda vez que la prueba arrimada al proceso, da cuenta que NATALIA ANGEL TORO, actúa como propietaria del inmueble en mención, y no, como poseedora como mal lo infiere el apoderado de la contraparte.

En cuanto al SEGUNDO HECHO: Es cierto, me atengo a lo que se pruebe. Toda vez que, el CONJUNTO MULTIFAMILIAR BELOMAR II – PH., se ha caracterizado por respetar el derecho a la igualdad, teniendo en cuenta que prima el interés general sobre el particular, acatando lo consagrado en el Reglamento de Propiedad Horizontal; y es precisamente por ello que se cumplió con el debido proceso desde el mismo momento en que se efectuaron las convocatorias a las asambleas extraordinaria y ordinaria, las cuales se efectuaron oportunamente a cada uno de los copropietarios. Obsérvese que ninguno de los propietarios de los apartamentos ubicados en el primer piso, ni la demandante, ni su apoderado, objetaron la citación a la asamblea; como tampoco presentaron solicitud alguna para que se incluyera dentro del orden del día el no cobro de la cuota extraordinaria para la modernización de los ascensores, como tampoco se evidencia queja alguna ante el comité de convivencia con miras a buscar solución alguna al respecto conforme lo estipula el *art. 58 de la Ley 675/01*. Por el contrario, siempre se han mostrado a colaborar con la fijación de dichas cuotas extraordinarias; así como también se les ha respetado el derecho de voz y voto dentro de dichas asambleas, con el fin de aprobar la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Como se prueba con la grabación magnetofónica de la asamblea de 14 de marzo de 2021 allegada al proceso con esta contestación.

En cuanto al TERCER HECHO: No me consta, me atengo a lo que se pruebe. Obsérvese que la copropietaria siempre ha realizado las asambleas ordinarias en el mes de marzo, excepto en el año 2020 por la pandemia la efectuó en el mes de junio. No obstante, obsérvese que la propietaria confirió poder al señor RAFAEL ANGEL AMAYA, para que participara con voz y voto en las asambleas extraordinaria y ordinaria realizadas el 17 de noviembre de 2019 y 14 de marzo de 2021 respectivamente; al cual se le permitió su participación en el desarrollo de las mismas. Así se infiere de lo plasmado en las actas de las asambleas objeto de este litigio y con la grabación magnetofónica allegada al proceso con esta contestación. De igual manera, no se observa objeción alguna por parte de la demandante, ni de su apoderado respecto de la citación a las asambleas ni del orden del día en cuanto la inclusión del no cobro de las cuotas que se fijen por parte de la asamblea general de copropietarios; como tampoco se evidencia queja alguna de la parte demandante ante el comité de convivencia con miras a buscar solución alguna al respecto conforme lo estipula el *art. 58 de la Ley 675/01*;

En cuanto al CUARTO HECHO: Es cierto, me atengo a lo que se pruebe. Coincide diametralmente con la citación a la asamblea ordinaria de copropietarios de fecha 14 de marzo de 2021., enviada por la administradora GLORIA CUEVAS DE ACEVEDO.

En cuanto al QUINTO HECHO: Es cierto, me atengo a lo que se pruebe. Coincide plenamente con el acta 031 de fecha 14 de marzo de 2021 donde participo con voz y voto el apoderado de la copropietaria NATALIA ANGEL TORO. como se prueba con la grabación magnetofónica allegada al proceso con esta contestación.

En cuanto al HECHO SEXTO: Es parcialmente cierto, me atengo a lo que se pruebe. Está claro y demostrado que la citación a la asamblea extraordinaria de copropietarios se efectuó con el fin de atender la necesidad de modernizar los ascensores del conjunto con urgencia, debido a que el ascensor de la torre tres (3) ya se encontraba fuera de servicio; y los demás presentaban un serio peligro para la comunidad por tratarse de equipos de más de 33 años de antigüedad, que fallan mucho especialmente los sistemas de control y frenos. Por tal razón se necesitaba tomar decisiones urgentes al respecto; y fue por ello que se citó a los representantes de THYSEN KRUPP ASCENSORES, para que expusiera sobre la necesidad de modernizar los ascensores. Es apenas lógico, que se deban tomar decisiones al respecto para solucionar el riesgo en que se encuentran los copropietarios que habitan en el conjunto. Sin que ello implique violación a la Ley sustancial, como mal lo infiere la parte demandante; se siguieron los lineamientos legales presupuestados por el ordenamiento jurídico, agotándose todas las etapas como son: convocatoria por parte de la administración para la celebración de las asambleas, objeto y cusa lícitas, dado que se necesitaba urgentemente la modernización de los ascensores con el fin de evitar posiblemente una catástrofe donde estuviera en riesgo la vida de los copropietarios. Aunado a lo anterior, obsérvese, en el párrafo tercero (3º) del folio seis (6) del acta aprobada el 17 de noviembre de 2019 se respetó el derecho de voz y voto “**La segunda propuesta** obtuvo tres votos: Sr. Lida González, apto 408, (1.97%) Sr. Rafael Ángel

apoderado del apto 106 (2.02%) Augusto Rangel P., apto 509 (2.27%) para un total de 6.21%” (El subrayado es mío). No obstante, el apoderado de la copropietaria es un profesional de derecho y participó activamente en la asamblea votando por una de las propuestas a sabiendas que el proceso estaba supuestamente viciado de nulidad y como no obtuvo el respaldo de la comunidad, pretende viciar el proceso aprovechándose de su propio dolo; no siendo consiente que con su actuar subsano la posible nulidad que tanto promulga. La misma suerte corrió la aprobación de la asamblea ordinaria celebrada el 14 de marzo de 2021, dado que, era urgente dilucidar el tema económico para pagar la modernización de los ascensores, tan es así, que el tema fundamental de dicha asamblea fue abordar primero lo pertinente a los ascensores, aprobándose una cuota extraordinaria por la suma de \$ 6.000.000.00 m/cte donde se infiere que la decisión tomada fue por la mayoría del quórum el cual se verifico en el numeral primero (1º) de acta (folio 2) el cual era del 76.49% y donde asistieron copropietarios de los apartamentos 101, 102, 103, 105, 106, 108 y 109 quienes votaron en favor de fijar la cuota extraordinaria con el 72% y en contra el representado por el apartamento 106 con un coeficiente del 2.02%. (folio 13). Obsérvese, que los otros apartamentos del primer piso han estado de acuerdo en las decisiones tomadas en las asambleas objeto de este litigio. Son conscientes de la necesidad y compromiso adquirido con la copropiedad. Como se prueba con la grabación magnetofónica allegada al proceso con esta contestación.

En cuanto al HECHO SEPTIMO: No es cierto, me atengo a lo que se pruebe. A todos los asistentes se le proporciono el uso de la palabra conforme la solicitaban y ninguno de los participantes se quejó por la fijación de las cuotas extraordinarias o que esta fuera ilegal; por el contrario, el apoderado de la parte demandante avalo la segunda propuesta “segunda propuesta: Reunir recursos para el arreglo de solo dos ascensores, un valor de \$ 72.000.000 lo cual sería financiado con el 50% de la reserva legal, por \$ 12.400.000, el total de la cuota extra aprobada y ya recaudada, para fachadas, por 46.200.000 y una nueva cuota extra de \$ 13.400.00 la cual que se liquidaría, de acuerdo con el coeficiente de propiedad, de cada apartamento y daría \$ 268.000 en promedio. Se aclara que en esta propuesta se pospone el arreglo de las fachadas” Es decir, que implícitamente avalo el cobro de otra cuota extraordinaria para la reparación de los ascensores, tan es así, que voto por esta propuesta. Es importante resaltar que al igual que los propietarios de los apartamentos 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108 y 109 votaron por una de las propuestas presentadas en la asamblea extraordinaria del 17 de noviembre de 2019 dicha asamblea, con base en el espíritu de lo preceptuado en el art. 22 del Reglamento de Propiedad Horizontal “ARTICULO 22 - DE LA CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES. Los propietarios de los bienes privados de la copropiedad estarán obligados a contribuir al pago de las expensas comunes causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con lo previsto en el presente reglamento de propiedad horizontal. Para efectos de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, en los términos del artículo 29 de la ley 675 de 2.001” De igual manera ratificaron su decisión en la asamblea ordinaria celebrada el 14 de marzo de 2021 al asistir los copropietarios de los apartamentos 101, 102, 103, 105, 108 y 109 excepto el propietario del apartamento 104 que no asistió y el demandante propietario del apartamento 106 quien ahora manifiesta que las asambleas son ilegales y de carácter obligatorio para todos los primeros pisos. Lo cual es un exabrupto pretender victimizar a los demás copropietarios cuando son ellos quienes tomaron la decisión de participar

en la votación apoyando a la copropiedad teniendo en cuenta el riesgo que se estaba viviendo en el conjunto con los ascensores.

En cuanto al HECHO OCTAVO: Es parcialmente cierto, me atengo a lo que se pruebe. Todos los propietarios que conforman una unidad de Propiedad Horizontal, están sometidos al cumplimiento de las decisiones que tome el máximo órgano de dirección el cual está en cabeza de la Asamblea General de Propietarios quien es la encargada de fijar las directrices de la copropiedad y fijar su propio reglamento el cual está basado en la función social y ecológica de la propiedad, La convivencia pacífica y solidaridad social, respeto por la dignidad humana, libre iniciativa empresarial y derecho al debido proceso. Todos los que hacen parte de una Asamblea General de Propietarios, está obligado a acatar sus decisiones y contribuir económicamente para el sostenimiento de la copropiedad de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal. Para probar mis afirmaciones, allego declaración juramentada de ALEXANDER GUERRERO VILLANUEVA propietario del apartamento 102 de la copropiedad, donde consta que todos los primeros pisos contribuyen con las cuotas ordinarias y extraordinaria que fija la asamblea de copropietarios, De igual manera, nadie se puede beneficiar de su propio dolo; está plenamente demostrado que, el apoderado de la parte demandante participó activamente con voz y voto en las asambleas extraordinaria y ordinaria del 17 de noviembre de 2.019 y del 14 de marzo de 2021 respectivamente, en la primera asamblea voto por la segunda propuesta, y en la segunda asamblea se quedó sin apoyo a la hora de la votación. Motivo por el cual las decisiones son de obligatorio cumplimiento conforme lo establece el *art. 37 de la Ley 675/01*.

EXCEPCIONES DE MERITO

Con forme a lo manifestado anteriormente, me permito proponer la siguiente excepción de mérito las cuales formulo y denomino así.

1. FALTA DE CAUSA E INEXISTENCIA DEL DERECHO:

No existen razones jurídicas atendibles en favor de la parte demandante, faltándole causa para sustentar sus reclamaciones, por lo tanto, no existe violación al debido proceso, toda vez que las asambleas extraordinaria y ordinaria en comento, fueron citadas y desarrolladas conforme lo establece el reglamento de propiedad horizontal y la *Ley 675 de 2001*; no habiendo inconformidad alguna por parte de la demandante cuando se le notifico la citación a las asambleas y los temas a tratar dentro de las mismas. De igual manera tampoco existió oposición alguna por parte del apoderado de la demandante NATALIA ANGEL TORO, por el contrario, participó activamente en la asamblea extraordinaria escogiendo una propuesta de las planteadas garantizándosele el derecho de VOZ y VOTO. Y en la segunda asamblea se quedó sin apoyo a la hora de la votación. Si bien es cierto que el *parágrafo 3º del art. 29 de la Ley 675 de 2001* establece: Que los primeros pisos no están obligados a contribuir con el mantenimiento reparación y reposición de ascensores cuando para acceder a su parqueadero depósito u otros bienes de uso privado o bienes comunes de

uso o goce general no exista servicio de ascensor, Para el caso su examine no aplica, toda vez que el servicio de ascensor no existe para ninguno de los habitantes de conjunto porque los ascensores paran en los medios pisos, luego a todos los habitantes de conjunto les toca bajar escaleras para acceder a los parqueaderos subterráneos, depósitos u otros bienes de uso común

2. INEPTA DEMANDA

No le asiste la razón a la parte demandante, toda vez, el *art. 23 del Reglamento de Propiedad Horizontal* establece “ARTICULO 23. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la copropiedad se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común”. Luego, este no era el momento para para tramitar solicitudes personales de los copropietarios e inconformidades de los mismos y mucho menos para modificar El Reglamento de Propiedad Horizontal como lo pretendía el apoderado de la parte demandante; toda vez que, se debe hacer respetando los lineamientos del *Art. 46 de la Ley 675 de 2001*, la cual fue declarada por la Corte Constitucional como una norma de orden público en la *Sentencia C-738/02*.

3. LA GENÉRICA:

No es posible sustentarla en este momento, pues se desprende de la actividad probatoria del proceso, y la he señalado en la contestación de la demanda con base en *art. 282 del Código General del Proceso*.

PRUEBAS Y ANEXOS

Además de las solicitadas y las documentales aportadas con la demanda y con la contestación de la misma, solicito señor Juez, tener en cuenta las pruebas documentales que anexo y decretar las siguientes:

I. DOCUMENTALES:

Además de las documentales aportadas con la contestación de la demanda principal me permito allegar las siguientes:

- 1) Declaración de extra juicio del propietario del apartamento 102 del conjunto Residencial Belomar II PH. (2 folios)
- 2) Copia de la asamblea General extraordinaria del 17 de noviembre de 2019 (10 folios).
- 3) Copia de la asamblea General ordinaria del 14 de marzo de 2021 (15 folios).
- 4) Prueba magnetofónica de la asamblea ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2021

II. INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor Juez, ordenar a la demandante **NATALIA ANGEL TORO**, que comparezca personalmente ante su Despacho con el fin de absolver el interrogatorio de parte con reconocimiento de documentos, que el suscrito formulará en audiencia.

Sírvase señor Juez, ordenar al apoderado de la demandante en las asambleas extraordinaria y ordinaria del 17 de noviembre de 2019 y 14 de marzo de 2021 respectivamente señor **RAFAEL MANGEL AMAYA**, que comparezca personalmente ante su Despacho con el fin de absolver el interrogatorio de parte con reconocimiento de documentos, que el suscrito formulará en audiencia.

III. TESTIMONIAL:

- 1) Sírvase Señor Juez tener en cuenta la declaración extrajucio allegada por el suscrito con el presente documento del señor ALEXANDER VILLANUEVA GUERRERO propietario del apartamento 102 El cual declaro de manera libre y espontánea bajo la gravedad de juramento su asistencia a todas las asambleas contribuyendo con todas las cuotas extraordinarias y ordinarias que se han fijado por la asamblea con el fin de mantener en magnifico estado el conjunto multifamiliar Belomar II PH.,

De esta forma doy por contestada la demanda de acumulación dentro del término legal para hacerlo

Con todo respeto, señor Juez.



PEDRO CONTRERAS REINA
CC.No. 79.261.832 de Bogotá
TP.No. 125.904 del C. S de la J.

Proceso 11001310303320200001700 contestación Dda

pedrocontreras.abogado@yahoo.es <pedrocontreras.abogado@yahoo.es>

Vie 17/09/2021 9:03 AM

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

 4 archivos adjuntos (13 MB)

Contestación. J33CC-20.0017 Cont Acumulación Natalia Vs Belomar.pdf; 1. Declaración extra juicio.pdf; 2. Asamblea 17 nov 2019.pdf; 3. Asamblea 14 marzo 2021.pdf;

Reenvío

Señor

JUEZ 33 CIVIL DEL CIRCUITO DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Ciudad

Cordial saludo,

Me permito adjuntar contestación de la Demanda de Acumulación del proceso del asunto y como pruebas anexas:

1. Declaración de extra juicio del propietario Apto 102 Alexander Villanueva
2. Copia de la asamblea General extraordinaria del 17 de noviembre de 2019 (10 folios).
3. Copia de la asamblea General ordinaria del 14 de marzo de 2021 (15 folios).
4. Prueba magnetofónica de la asamblea ordinaria celebrada el día 14 de marzo de 2021 https://drive.google.com/file/d/15pZYVypGL9__JhxXyoPSZhU5GnVcKzIE/view?usp=sharing

Atento de su confirmación al recibido de este mensaje,

Cordialmente,

PEDRO CONTRERAS REINA

Abogado