



Bogotá D.C. noviembre 01 de 2022

Señores

JUEZ CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

J46cctobf@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ciudad.

REF. RADICADO: No. 2022-447. PODER ESPECIAL.

**MAURICIO URIZA RODRIGUEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad capital Bogotá D.C., identificado al pie de mi firma, otorgo **PODER ESPECIAL**, amplio y suficiente al doctor **RAFAEL AGUIRRE VALDERRAMA**, también mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía N°79°311.179, abogado con T.P.283.920, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en nombre y representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE NORTE P.H. NIT: 800.036.538-1**, inicie y lleve hasta su terminación proceso de **CONTESTACIÓN** demanda **VERBAL**, en calidad de demandado. De conformidad Invoco como fundamento jurídico, lo preceptuado en el artículo **Artículo 96**. Contestación de la demanda; y demás normas que les sean concordantes. Mi apoderado queda facultado para recibir, conciliar, desistir, transigir, sustituir y demás del artículo 77 del Código General del Proceso.

Sírvase, señor juez, reconocer como apoderado dentro del proceso a mi mandatario. Atendiendo el **Decreto 806 de 2020**, de la presidencia de la república **Artículo 5. Poderes**. Los poderes especiales para cualquier actuación judicial se podrán conferir mediante mensaje de datos, sin firma manuscrita o digital, con la sola antefirma, se presumirán auténticos y no requerirán de ninguna presentación personal o reconocimiento.

Asentamiento,

MAURICIO URIZA RODRIGUEZ  
C.C. No. 7° 167.862 de Tunja - Boyacá.

Acepto,

RAFAEL AGUIRRE VALDERRAMA  
C.C. 79°311.179 DE BOGOTÁ.  
T.P. 283.920 DEL C.S. DE LA J.

RAFAELA AGUIRRE VALDERRAMA - ABOGADOS & ASOCIADOS - DEJECCIO INMOBILIARIO  
CALLEJA 53 No. 138 -69 Edificio SANTA CAROLINA II - OFICINA 205  
TEL 3105656980 - BOGOTÁ D.C.  
email: abogadaaguirre7@gmail.com



Reunión en modalidad:		Presencial <input checked="" type="checkbox"/>	Virtual: <input type="checkbox"/>		
FECHA	Septiembre 26 2022		HORA	7:30 p.m.	
OBJETIVO	REUNIÓN ORDINARIA CONSEJO ADMINISTRACIÓN 2022				
<b>QUÓRUM</b>					
NOMBRE		CARGO	NOMBRE		CARGO
1. Mauricio Uriza	<input type="checkbox"/> Presente	Representante Legal Administrador	2. Eduardo Hoyos	<input type="checkbox"/> Presente	Presidente Consejo
3. Natalia Muñoz	<input type="checkbox"/> Presente	Vicepresidenta Consejo	4. Samuel Vargas	<input type="checkbox"/> Ausente	Consejero principal
5. Mauricio Sánchez	<input type="checkbox"/> Presente	Consejero principal	6. Alejandro Gil	<input type="checkbox"/> Ausente	Consejero principal
7. Orlando Torres	<input type="checkbox"/> Ausente	Consejero suplente	8. Sandra Aparicio	<input type="checkbox"/> Presente	Revisora Fiscal
9. Ximena Murcia	<input type="checkbox"/> Presente	Contadora	10. Sandra Pulido	<input type="checkbox"/> Presente	Administradora delegada
<b>ORDEN DEL DÍA</b>					
1. Verificación del quórum. 2. Presentación temas de Administración 2.1. Presentación Nueva Administradora delegada 2.2. Cuadro comparativo propuestas económicas de servicio de aseo vigencia 2022-2023 3. Presentación de estados financieros mes de agosto 2022 4. Presentación informe de revisoría fiscal mes de agosto 2022 5. Ratificación administración Conjunto Residencial Parque del Norte. 6. Propositiones y varios 7. Cierre					
<b>DESARROLLO DE LA REUNIÓN</b>					
1. Verificación del quórum:  Se procede a verificar la asistencia de los consejeros presentes en esta reunión, determinando cumplimiento de quórum. En total están presentes 3 integrantes del Consejo de Administración.					
2. Presentación temas de Administración  2.1. Nueva Administradora delegada:  En atención a solicitud de cambio de administradora delegada, realizada por parte del Consejo de Administración, el Sr. Mauricio Uriza, presenta la nueva administradora delegada para el conjunto, Sra. Sandra Pulido, quien a partir de la fecha asume el cargo.  Se atienden las recomendaciones del Consejo de Administración, referentes a contestar los requerimientos de los residentes en el menor tiempo posible, mantener la puerta de la oficina abierta en los horarios de atención, realizar los recorridos y seguimiento de las actividades del personal de servicios generales.					
2.2. Cuadro comparativo de propuestas económicas del servicio de aseo:  Previamente se realizan observaciones al servicio de aseo que actualmente presta la empresa NOVACLEAN, destacándose <ul style="list-style-type: none"><li>• Falta presentar el cronograma de actividades del personal en servicio</li><li>• Perfil del operario</li><li>• Manual de la empresa de aseo.</li></ul>					
RESPONSABLE DEL FORMATO Servicios y Suministros La Equidad SAS			INFORMACIÓN INTERNA Para Uso Exclusivo de la Administración y el Consejo de Administración		



A continuación, se inicia el análisis de las tres (3) ofertas económicas de: NOVACLEAN, SERVIGECOM y MUNDOASEO. Se concluye que la mejor opción es continuar con el proveedor actual del servicio, es decir con la empresa NOVACLEAN, para lo cual es necesario citar a una reunión con el gerente con el fin de lograr una mejor oferta económica por el servicio.

**CUADRO COMPARATIVO EMPRESAS DE ASEO 2022**

EMPRESA	SERVICIO	COSTO	V TOTAL SIN IVA	IVA	V TOTAL	V AGREGADO	COSTO ACTUAL	\$	6.009.955	TOTAL AHORRO MÁS AGREGADO
NOVACLEAN SAS	2. OPERARIAS	\$ 3.815.510	\$ 5.370.026	\$ 537.003	\$ 102.046	\$ 6.009.954	1. Bono de \$2.000.000, en plantas, no es redimible en efectivo.	AHORRO MES	\$	8,70
	1. TODOERO ESPECIALIZADO	\$ 2.194.444					2. Un jardinero un vez al mes. 3. Préstamo de maquinaria bajo programación.	AHORRO AÑO	\$	8,47
SERVIGECOM SAS	1. OPERARIAS	\$ 3.096.000	\$ 5.796.000	\$ 579.600	\$ 108.904	\$ 5.844.904	1. Maquinaria bajo programación.	AHORRO MES	\$	194,575,20
	1. TODOERO ESPECIALIZADO	\$ 2.940.000					2. Brigada de aseo general con personal adicional sin costo. 3. Bono de \$1.700.000 libre inversión 4. Apoyo de \$300.000 para eventos en la copropiedad	AHORRO AÑO	\$	1.479.651,20
MUNDOASEO SAS	2. OPERARIAS	\$ 3.260.000	\$ 5.240.000	\$ 514.000	\$ 97.660	\$ 5.753.660	1. Bono libre inversión \$1.400.000.	AHORRO MES	\$	198.295,58
	1. TODOERO ESPECIALIZADO	\$ 1.980.000					2. Maquinaria bajo programación. 3. Dos fumigaciones contra insectos voladores y rastreadores 4. Dos desratizaciones certificadas en un año.	AHORRO AÑO	\$	1.898.540,58

**3. Presentación estados financieros del mes de agosto 2022:**

La siguiente información fue remitida a los miembros del Consejo de Administración, vía correo electrónico el 17 de agosto para su conocimiento y fines pertinentes:

- > Balance de prueba nivel 6 de agosto 2022
- > Balance de prueba nivel 7 de agosto 2022
- > Cuentas por cobrar fecha de corte agosto 31 de 2022
- > Estado de resultado integral comparativo acumulado agosto 2022
- > Estado situación financiera comparativo agosto 2022
- > Libro auxiliar a agosto 31 de 2022
- > Ejecución combinada periodo enero a agosto 2022

Inicia su presentación de los estados financieros, la Sra. Ximena Murcia – Contadora, para las observaciones y aclaraciones respectivas.

Después de la presentación, análisis de información por parte de los asistentes y aclaración de las cifras en algunas partidas, el Consejo da conformidad a los resultados del mes de agosto.



Los puntos de mayor relevancia en la presentación fueron:

- La reclasificación de los gastos relacionados con mantenimiento que estaban desfasando el presupuesto, en la cuenta de gastos mayores y se debe llevar a la cuenta de reserva de obras año 2022.
- La revisión del gasto en la cuenta de mantenimiento eléctrico y de luminarias,
- La ejecución del presupuesto tiene un cumplimiento de 90.8 %, al mes de agosto de 2022.
- La cartera presenta un incremento del 9.35 con respecto al mes de julio.

#### 4. Presentación informe de revisoría fiscal:

Inicia su presentación, la Sra. Sandra Aparicio – Revisora Fiscal; quien compartió el informe al grupo de Consejo de Administración, vía WhatsApp al finalizar esta reunión. Del mismo modo este informe hace parte integral de esta acta de reunión de Consejo.

Es importante definir las acciones de los pendientes incluidos en el informe de la Revisora Fiscal, presentar plan de acción e ir dando cumplimiento a las solicitudes presentadas, dentro de los que se destacan

- Otros cumplimientos normativos: Impresión de libros oficiales de contabilidad hasta el 31 de julio de 2022, impresión de actas de asambleas cumpliendo normatividad de la DIAN, efectuar el registro del revisor fiscal ante la Alcaldía Local y actualizar la impresión de actas del consejo cumpliendo la normatividad de la DIAN.
- Reporte del módulo de cuentas por pagar: Depurar las partidas que presentan errores o no son correctas mayores a 90 días con corte agosto de 2022.
- Parametrización de usuarios de SISCO: Asignar para cada usuario una clave y contraseña independiente y eliminar la atribución de cierre contable de la Revisora Fiscal, ya que esta es una atribución exclusiva de la Contadora
- Definitivo se recomienda esta atribución sea exclusiva del contador.
- Firmas en bancos y pagos: Establecer medidas de control para el manejo del token del presidente del Consejo

#### 5. Ratificación administración Conjunto Residencial Parque del Norte.

Teniendo presente que el servicio de administración de la copropiedad se mantiene bajo contrato de prestación de servicios que se renovó en el mes de mayo de 2022, fecha en que los consejeros determinaron renovarlo por un periodo igual, en esta reunión de consejo de administración se ratifica el nombramiento con el fin de realizar la actualización del certificado de representación legal.

Así las cosas, los consejeros por unanimidad determinan ratificar a la empresa SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS, bajo la representación legal del Señor Mauricio Uriza Rodríguez, como empresa administradora de la copropiedad, para el periodo 1 de mayo de 2022 al 30 de abril de 2023.

#### 6. Propositiones y varios:

Oblener tres (3) cotizaciones para el evento de celebración del día de los niños, en el mes de octubre y programar el evento.



**7. Cierre**

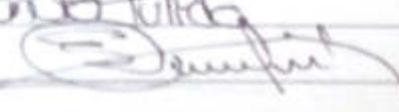
Una vez tratados los temas del orden del día, se da por finalizada la reunión, siendo las 11:00 p.m.

**COMPROMISOS**

ACTIVIDAD	NOMBRE DEL RESPONSABLE	FECHA DE COMPROMISO
Cotizar estudio de nivelación del edificio	Administración	Octubre 18 2022
Revisar actualización de representación legal	Administración	Octubre 05 2022

Fecha y hora de la próxima reunión: octubre 24 de 2022. Hora: 7:30 p.m.

**APROBACIÓN DEL ACTA.**

NOMBRE	FIRMA
Mauricio Unza Rodríguez - Rep. Legal - Administrador	
Sandra Pulido - Administradora delegada - secretaria	
Eduardo Hoyos - presidente Consejo Administración.	



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 221118298968146683

Nro Matrícula: 50N-834442

Pagina 1 TURNO: 2022-632215

Impreso el 18 de Noviembre de 2022 a las 06:36:35 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 50N - BOGOTA ZONA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.

FECHA APERTURA: 28-11-1984 RADICACIÓN: 1984-128039 CON: SIN INFORMACION DE: 21-08-1993

CODIGO CATASTRAL: AAA0057XUZE COD CATASTRAL ANT: 96-T-4752

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GARAJE NUMERO 142====CON UN AREA PRIVADA DE 12.42 M2. ALTURA LIBRE DE 2.10 MTS. Y SUS LINDEROS OBRAN EN ESCRITURA PUBLICA 8100 DE 24-10-84 NOTARIA 6A. DE BOGOTA, SEGUN DECRETO 1711 DE SEIS DE JULIO DE 1984. COEFICIENTE DE 1.36%.- COEFICIENTE 0.03% ESCRITURA 1026 DE 20-02-85 NOTARIA 6.BOGOTA. TURNO CORRECCION 9180 DEL 05-26-88.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

QUE,INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A. ADQUIRIO POR COMPRA A LECHTER FIDELMAN ABRAHAM, PERCZEK DE LECHTER ZITA, POR ESCRITURA 3997 DEL 30-07-80 NOTARIA 6A.DE BOGOTA.REGISTRO AL FOLIO 050-127192; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A CONSTRUCTORA DEL NORTE LTDA. POR MEDIO DE LA ESCRITURA # 2230 DEL 03-06-77 NOTARIA 3A. DE BOGOTA; ESTE HUBO POR COMPRA A CONSORCIO ANDINO DE INVERSIONES POR ESCRITURA 6281 DEL 20-11-72 NOTARIA 3A.DE BOGOTA: ESTE ADQUIRIO ASI: UNA PARTE O SEA EL 50 % POR COMPRA QUE LE HIZO A SALAZAR BOTERO MANUEL SEGUN ESCRITURA 1606 DEL 09-05-70 NOTARIA 8A. DE BOGOTA, REGISTRO AL FOLIO 050-0006508; ESTE HUBO POR COMPRA A LA SOCIEDAD MARCO TRUJILLO & CIA. SEGUN ESCRITURA 1464 DEL 03-03-57 NOTARIA 2A. DE BOGOTA, REGISTRO EN EL LIBRO PRIMERO NUMERO 8856 DE 1957; LA OTRA PARTE O SEA EL 50 % POR COMPRA QUE LE HICIERON A SALAZAR BOTERO RODRIGUEZ Y SALAZAR DE ARISTIZABAL ADRIANA, SEGUN ESCRITURA 1607 DEL 09-05-70 NOTARIA 8A. DE BOGOTA,REGISTRO AL FOLIO 050-0006508; ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A MARCO TRUJILLO POR ESCRITURA 3491 DEL 05-08-66 NOTARIA 1A. DE CALI. REGISTRO EN EL LIBRO PRIMERO PAG.23. N. 10251-B. DE 1966. ESTE POR COMPRA A MARCO TRUJILLO & CIA. POR ESC.1465 DEL 30-03-57. NOTARIA 2A. DE CALI REGISTRO AL LIBRO PRIMERO PAGINA 287 N. 9177 DE 1957.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: SIN INFORMACIÓN

3) KR 67 97 35 GJ 142 (DIRECCION CATASTRAL)

2) TRANSVERSAL 47 97-35 CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DEL NORTE

1) CALLE 100 48A-25 GARAJE 142 AVD CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DEL NORTE

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

50N - 127192

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 12-06-1984 Radicación: 64183

Doc: ESCRITURA 3235 del 17-05-1984 NOTARIA 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$47,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA MAYOR EXTENSION



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221118298968146683**

**Nro Matrícula: 50N-834442**

Pagina 2 TURNO: 2022-632215

Impreso el 18 de Noviembre de 2022 a las 06:36:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A.** NIT# 60065959 X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"** NIT# 60034868

**ANOTACION: Nro 002** Fecha: 01-11-1984 Radicación: 128039

Doc: ESCRITURA 8100 del 24-10-1984 NOTARIA 6A de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 360 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A.**

**ANOTACION: Nro 003** Fecha: 13-03-1985 Radicación: 33091

Doc: ESCRITURA 1026 del 20-02-1985 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD EN CUANTO LOCALIZACION DE AREAS Y LINDEROS PRECISOS DE LOS APTOS. 701 Y 702 LA ETAPA INT. 3.- MODIFICACION PARCIAL DE LOS LINDEROS DE LOS APTOS 801-802. 2A. ETAPA Y APTOS 801-802 4A. ETAPA. Y ADICION DE LAS UNIDADES 803 Y 804 2A. ETAPA INT. 2. 803 Y 804 4A. ETAPA INT. 4.-

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A.** X

**ANOTACION: Nro 004** Fecha: 10-10-1985 Radicación: 130818

Doc: ESCRITURA 6119 del 10-09-1985 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$60,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA # 3235 DEL 17-05-84, NOT.6A.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A.** NIT# 60065959 X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"** NIT# 60034868

**ANOTACION: Nro 005** Fecha: 22-09-1986 Radicación: 119893

Doc: ESCRITURA 4275 del 28-07-1986 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$70,000,000

ESPECIFICACION: : 210 AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA 3235 DE 17-05-84 NOT. 6A.BOGOTA EN .....

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S. A.** X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"**

**ANOTACION: Nro 006** Fecha: 30-10-1987 Radicación: 153149

Doc: ESCRITURA 6474 del 22-09-1987 NOTARIA 6A. de BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A.** NIT# 60065959 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE  
CERTIFICADO DE TRADICION  
MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221118298968146683**

**Nro Matrícula: 50N-834442**

Pagina 3 TURNO: 2022-632215

Impreso el 18 de Noviembre de 2022 a las 06:36:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"**

**NIT# 60034868**

**ANOTACION: Nro 007** Fecha: 30-10-1987 Radicación: 153152

Doc: ESCRITURA 7469 del 27-10-1987 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 ACLARACION Y ADICION A LA ESCRITURA 6474 DEL 22-09-87 NOTARIA 6A. DE BOGOTA, EN CUANTO SE LE ASIGNA UNA CUANTIA A LA HIPOTECA EXCLUSIVAMENTE PARA EFECTOS FISCALES.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A.**

**NIT# 60065959 X**

**ANOTACION: Nro 008** Fecha: 07-10-1988 Radicación: 8770

Doc: ESCRITURA 1973 del 28-03-1988 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$70,000,000

Se cancela anotación No: 1,4,5

ESPECIFICACION: : 650 LIBERACION HIPOTECAS ESCRITURAS #S.3235 Y 4274. Y AMPLIACION HIPOTECA ESCRITURA # 6119.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA " CONCASA ".

**A: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A.**

**ANOTACION: Nro 009** Fecha: 07-10-1988 Radicación: 8771

Doc: ESCRITURA 6891 del 26-09-1988 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL. ESCRITURA # 8100 EN CUANTO A LOS ARTS. 5,9,10 NUMERAL 11 DEL ART. 26, NUMERAL 8 DEL ART. 28, ART.38. ACTUALIZACION PARCIAL LINDEROS Y COEFICIENTES.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A.**

**ANOTACION: Nro 010** Fecha: 06-12-1988 Radicación: 16832

Doc: ESCRITURA 8473 del 22-11-1988 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$11,440,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE. S.A

**A: DANIEL BERMEDEZ GUSTAVO ADOLFO**

**CC# 11298712 X**

**A: VILLAMIZAR ISAZA ROCIRIS**

**CC# 32693620 X**

**ANOTACION: Nro 011** Fecha: 06-12-1988 Radicación: 16832

Doc: ESCRITURA 8473 del 22-11-1988 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$4,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DANIEL BERMEDEZ GUSTAVO ADOLFO

**CC# 11298712 X**



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221118298968146683**

**Nro Matrícula: 50N-834442**

Pagina 4 TURNO: 2022-632215

Impreso el 18 de Noviembre de 2022 a las 06:36:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: VILLAMIZAR ISAZA ROCIRIS

CC# 32693620 X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA.**

**ANOTACION: Nro 012** Fecha: 20-12-1988 Radicación: 1988-18862

Doc: ESCRITURA 8533 del 23-11-1988 NOTARIA. 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,239,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DANIEL BERMUDEZ GUSTAVO ADOLFO

CC# 11298712

**A: CORPORACION DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS CAVIPETROL.**

**ANOTACION: Nro 013** Fecha: 12-06-1989 Radicación: 1989-21585

Doc: ESCRITURA 3497 del 23-05-1989 NOTARIA 6A. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 650 LIBERACION PARCIAL HIPOTECA ABIERTA DE CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTROS.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"

**A: INVERSIONES CONSTRUCTORA DEL NORTE S.A**

**ANOTACION: Nro 014** Fecha: 01-02-1993 Radicación: 5151

Doc: ESCRITURA 7759 del 12-11-1992 NOT 6A de BOGOTA

VALOR ACTO: \$5,239,000

Se cancela anotación No: 12

ESPECIFICACION: : 650 CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CORPORACION DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS CAVIPETROL

**A: DANIEL BERMUDEZ GUSTAVO ADOLFO**

CC# 11298712

**ANOTACION: Nro 015** Fecha: 11-03-1996 Radicación: 1996-15733

Doc: ESCRITURA 916 del 19-02-1996 NOTARIA 6 de SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$53,000,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: DANIEL BERMUDEZ GUSTAVO ADOLFO

CC# 11298712

DE: VILLAMIZAR ISAZA ROCIRIS

CC# 32693620

**A: ESCOBAR ESCOBAR HENRY AUGUSTO**

CC# 19409290 X

**A: MARLES ARTUNDUAGA LIGIA PATRICIA**

CC# 40765121 X



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221118298968146683**

**Nro Matrícula: 50N-834442**

Pagina 5 TURNO: 2022-632215

Impreso el 18 de Noviembre de 2022 a las 06:36:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

**ANOTACION: Nro 016** Fecha: 11-03-1996 Radicación: 1996-15733

Doc: ESCRITURA 916 del 19-02-1996 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ESCOBAR ESCOBAR HENRY AUGUSTO

CC# 19409290 X

DE: MARLES ARTUNDUAGA LIGIA PATRICIA

CC# 40765121 X

**A: CORPORACION CAFETERA DE AHORRO Y VIVIENDA "CONCASA"**

**NIT# 860034868**

**ANOTACION: Nro 017** Fecha: 11-03-1996 Radicación: 1996-15733

Doc: ESCRITURA 916 del 19-02-1996 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: : 300 LIMITACIONES DE DOMINIO AFECTACION DE VIVIENDA FAMILIAR

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: ESCOBAR ESCOBAR HENRY AUGUSTO**

**CC# 19409290 X**

**A: MARLES ARTUNDUAGA LIGIA PATRICIA**

**CC# 40765121 X**

**ANOTACION: Nro 018** Fecha: 18-03-1996 Radicación: 1996-17492

Doc: ESCRITURA 1005 del 22-02-1996 NOTARIA 6 de SANTAFE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$30,000,000

ESPECIFICACION: : 210 HIPOTECA ESTE Y OTRO.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ESCOBAR ESCOBAR HENRY AUGUSTO

CC# 19409290 X

DE: MARLES ARTUNDUAGA LIGIA PATRICIA

CC# 40765121 X

**A: CORPORACION DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS CAVIPETROL**

**ANOTACION: Nro 019** Fecha: 23-07-2003 Radicación: 2003-57079

Doc: ESCRITURA 5661 del 25-11-2002 NOTARIA 6 de BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCR.8100/1984, ESCR.1026/1985 Y ESCR.6891/1988 OTORGADAS EN LA NOT.6 BOG. EN CUANTO ADAPTARLO A LAS DISPOSICIONES DE LA LEY 675 DE 2001.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DEL NORTE**

**ANOTACION: Nro 020** Fecha: 18-11-2005 Radicación: 2005-88985

Doc: ESCRITURA 6815 del 15-11-2005 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$15,000,000

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES \*CANCELACION



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221118298968146683**

**Nro Matrícula: 50N-834442**

Pagina 6 TURNO: 2022-632215

Impreso el 18 de Noviembre de 2022 a las 06:36:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
 HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

HIPOTECA EN CUANTIA INDETERMINADA ESTE Y OTRO\*

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: GRANBANCO S.A.

**A: ESCOBAR ESCOBAR HENRY AUGUSTO** X

**A: MARLES ARTUNDUAGA LIGIA PATRICIA** X

**ANOTACION: Nro 021** Fecha: 18-11-2005 Radicación: 2005-88989

Doc: ESCRITURA 2803 del 09-11-2005 NOTARIA 11 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$30,000,000

Se cancela anotación No: 18

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES \*CANCELACION HIPOTECA ESTE Y OTRO\*

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: CORPORACION DE LOS TRABAJADORES DE LA EMPRESA COLOMBIANA DE PETROLEOS CAVIPETROL

**A: ESCOBAR ESCOBAR HENRY AUGUSTO** X

**A: MARLES ARTUNDUAGA LIGIA PATRICIA** X

**ANOTACION: Nro 022** Fecha: 19-12-2005 Radicación: 2005-98466

Doc: ESCRITURA 7275 del 02-12-2005 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 17

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR. ESTE Y OTRO.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**A: ESCOBAR ESCOBAR HENRY AUGUSTO** CC# 19409290 X

**A: MARLES ARTUNDUAGA LIGIA PATRICIA** CC# 40765121 X

**ANOTACION: Nro 023** Fecha: 19-12-2005 Radicación: 2005-98466

Doc: ESCRITURA 7275 del 02-12-2005 NOTARIA 6 de BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$75,500,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA ESTE Y OTRO.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

DE: ESCOBAR ESCOBAR HENRY AUGUSTO CC# 19409290

DE: MARLES ARTUNDUAGA LIGIA PATRICIA CC# 40765121

**A: FRANCO MARTINEZ WILLIAM** CC# 17058533 X

**A: GARCIA DE FRANCO OLGA MARIELA** CC# 24117279 X

**ANOTACION: Nro 024** Fecha: 13-07-2015 Radicación: 2015-49599

Doc: ESCRITURA 8213 del 06-07-2015 NOTARIA VEINTINUEVE de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$4,000,000



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221118298968146683**

**Nro Matrícula: 50N-834442**

Pagina 7 TURNO: 2022-632215

Impreso el 18 de Noviembre de 2022 a las 06:36:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Se cancela anotación No: 11

ESPECIFICACION: CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES HIPOTECA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.**

**NIT# 8600343137**

**A: DANIEL BERMUDEZ GUSTAVO ADOLFO**

**CC# 11298712**

**A: VILLAMIZAR ISAZA ROCIRIS**

**CC# 32693620**

**ANOTACION: Nro 025** Fecha: 05-08-2015 Radicación: 2015-57262

Doc: ESCRITURA 1589 del 30-07-2015 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$255,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA - ESTE Y OTRO

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: FRANCO MARTINEZ WILLIAM**

**CC# 17058533**

**DE: GARCIA DE FRANCO OLGA MARIELA**

**CC# 24117279**

**A: GELVEZ RAMIREZ MAURICIO**

**CC# 79589708 X**

**ANOTACION: Nro 026** Fecha: 05-08-2015 Radicación: 2015-57262

Doc: ESCRITURA 1589 del 30-07-2015 NOTARIA CINCUENTA Y DOS de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: GELVEZ RAMIREZ MAURICIO**

**CC# 79589708 X**

**A: BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA COLOMBIA S.A. "BBVA COLOMBIA"**

**NIT# 8600030201**

**ANOTACION: Nro 027** Fecha: 31-07-2018 Radicación: 2018-49093

Doc: OFICIO 03677 del 24-07-2018 JUZGADO 068 CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL: 0427 EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL 2018-00687.

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)**

**DE: BANCO COMERCIAL AV VILLAS S.A**

**NIT# 8600358275**

**A: GELVEZ RAMIREZ MAURICIO**

**CC# 79589708 X**

**NRO TOTAL DE ANOTACIONES: \*27\***

**SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)**

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 2

Radicación: C2011-10377

Fecha: 20-09-2011

SE ACTUALIZA NUMERO CATASTRAL CON EL C.H.I.P., SE INCLUYE DIRECCION ACTUAL, SUMINISTRADA POR LA U.A.E.C.D., SEGUN RES. NO. 0350 DE 24/07/2007 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD Y RES. NO. 5386 DE 14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha:

LO INCLUIDO EN LINDEROS VALE. O.F.G. /



**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA ZONA NORTE**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 221118298968146683**

**Nro Matrícula: 50N-834442**

Pagina 8 TURNO: 2022-632215

Impreso el 18 de Noviembre de 2022 a las 06:36:35 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE  
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

Anotación Nro: 1      Nro corrección: 1      Radicación:      Fecha:

N. ESCRITURA ENMENDADO VALE CVB/MDM

Anotación Nro: 5      Nro corrección: 1      Radicación:      Fecha: 12-02-1996

# DE ESCRITURA CORREGIDO VALE TC 616/96

Anotación Nro: 10      Nro corrección: 1      Radicación: C2015-5742      Fecha: 07-07-2015

SECCION PERSONAS,NOMBRE DEL COMPRADOR CORREGIDO,SEGUN TEXTO DEL TITULO VALE ( ART.59 LEY 1579/2012) C2015-5742 ADG

Anotación Nro: 14      Nro corrección: 1      Radicación: C2015-5742      Fecha: 07-07-2015

SECCION CANCELACION,NUMERO CORREGIDO SEGUN TITULO VALE ( ART.59 LEY 1579/2012) C2015-5742 ADG

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-632215**

**FECHA: 18-11-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

SUPERINTENDENCIA  
DE NOTARIADO  
& REGISTRO  
La guarda de la fe pública

Consulta de Propiedad Horizontal

Buscar Por:  Matricula  Nombre y Localidad

 Ayuda

Matricula  
inmobiliaria

50

N

127192

Buscar

 Ingrese la matricula inmobiliaria de la Propiedad Horizontal. No use puntos, guiones ni espacios

Información de Propiedad Horizontal

**Nombre:** PARQUE DEL NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL

**Dirección:** AC100#67-25

**Representante Legal:** SERVICIOS Y SUMINISTROS LA EQUIDAD SAS

**Periodo:** De: 24-08-2021 - A: 23-08-2022

PROCESO	RADICADO	DESCARGAR CERTIFICADO	ESTADO
INSCRIPCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL	20204210215022		CERRADO
INSCRIPCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL	20204211363842		CERRADO
INSCRIPCIÓN PROPIEDAD HORIZONTAL	20204211713392		APROBADO
ACTUALIZACIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL PH	20214212972482		CERRADO
ACTUALIZACIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL PH	20214213538642		CERRADO
ACTUALIZACIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL PH	20214213749942	<a href="#">DESCARGAR CERTIFICADO</a>	APROBADO
ACTUALIZACIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL PH	20224213650902		CERRADO
ACTUALIZACIÓN DE REPRESENTANTE LEGAL PH	20224213729632		TRÁMITE

**La propiedad actualmente tiene un trámite en proceso ante la Secretaría Distrital de Gobierno**



Consejo Superior de la Judicatura  
Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia

LA DIRECTORA DE LA UNIDAD DE REGISTRO NACIONAL DE ABOGADOS Y  
AUXILIARES DE LA JUSTICIA DEL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

CERTIFICA

Certificado de Vigencia N.: 708509

Que de conformidad con el Decreto 196 de 1971 y el numeral 20 del artículo 85 de la Ley 270 de 1996, Estatutaria de la Administración de Justicia, le corresponde al Consejo Superior de la Judicatura regular, organizar y llevar el Registro Nacional de Abogados y expedir la correspondiente Tarjeta Profesional, previa verificación de los requisitos señalados por la Ley.

En atención a las citadas disposiciones legales y una vez revisado los registros que contienen nuestra base de datos se constató que el (la) señor(a) **RAFAEL AGUIRRE VALDERRAMA**, identificado(a) con la **Cédula de ciudadanía No. 79311179.**, registra la siguiente información.

VIGENCIA

CALIDAD	NÚMERO TARJETA	FECHA EXPEDICIÓN	ESTADO
Abogado	283920	03/01/2017	Vigente
Observaciones: -			

Se expide la presente certificación, a los **21** días del mes de **noviembre** de **2022**.

**MARTHA ESPERANZA CUEVAS MELÉNDEZ**  
Directora

Notas 1- Si el número de cédula, los nombres y/o apellidos presentan error, favor dirigirse a la Unidad de Registro Nacional de Abogados y Auxiliares de la Justicia.  
2- El documento se puede verificar en la página de la Rama Judicial [www.ramajudicial.gov.co](http://www.ramajudicial.gov.co) a través del número de certificado y fecha expedición.  
3- Esta certificación informa el estado de vigencia de la Tarjeta Profesional, Licencia Temporal, Juez de Paz y de Reconsideración





**JUZGADO CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO**  
Dirección: Carrera 9 No. 11-45, Torre Central Piso 2 BG  
Correo electrónico: j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

**CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL**  
**ARTICULO 292 DEL C.G.P.**

Bogotá, octubre 20 de 2022

**Señor: Mauricio Uriza Ramírez**  
Representante legal  
**CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE NORTE P.H.**  
Dirección: Av. calle 100 No. 67-25, Oficina Administración.

No. Proceso / Naturaleza del proceso / Fecha de Providencia  
**2022-447 / Proceso Verbal / octubre 4 de 2022**

**Demandante (s)**  
**Mauricio Gálvez Ramírez.**

**Demandado (s)**  
**Conjunto Residencial Parque Norte.**

Por medio del presente aviso, le notifico la existencia del proceso en referencia y la providencia calendada el día 4 de octubre de 2022, mediante la cual se ADMITE Proceso Verbal por el Juzgado 46 Civil del Circuito.

Se Advierte que esta notificación se considera cumplida al finalizar el día siguiente al de la fecha de entrega de este aviso.

**ANEXOS:**

Copia informal: Demanda \_\_\_\_\_, Mandamiento de Pago \_\_\_\_\_,  
Auto Admisorio de la Demanda  \_\_\_\_\_.

Empleado Responsable:

Parte Interesada:

*Ana Virginia Serna*  
**Ana Virginia Serna Barbosa.**  
C.C. No. 41.428.902  
T.P. No. 13.249 del C.S. de la J.

Nombres y apellidos

Nombre y apellidos

NOTA: EN CASO DE QUE EL USUARIO LLENE LOS ESPACIOS EN BLANCO DE ESTE FORMATO, NO SE REQUIERE LA FIRMA DEL EMPLEADO RESPONSABLE. Acuerdo 2255 de 2003.



**SEÑORES**

**JUZGADO CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

**Carrera 9 No. 11 – 45 Torre Central – Piso 2º BG.**

**J46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**E. S. D.**

**Ciudad.**

**ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA.**

**REFERENCIA: VERBAL – RAD: No. 2022-447.**

**DEMANDANTE: MAURICIO GELVEZ RAMIREZ.**

**DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE NORTE P.H.**

**RAFAEL AGUIRRE VALDERRAMA**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogado titulado y en ejercicio portador de la tarjeta profesional **No. 283.920** Del Consejo Superior de la Judicatura; identificado con la cedula de ciudadanía **No. 79'311.179 de Bogotá**, obrando con el **PODER** conferido por el **CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE NORTE P.H. – NIT: 800.036.583 – 1**, representado legalmente por **MAURICIO URIZA RODRIGUEZ**, identificado con la cedula de ciudadanía **No. 7'167.862 de Tunja – Boyacá**. Por medio del presente escrito y encontrándome dentro del termino legal para hacerlo, contesto la demanda de la siguiente manera:

#### **EN CUANTO A LOS HECHOS**

##### **FRENTE A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** me consta, que el Conjunto Residencial **PARQUE NORTE P.H.**, está sometido al Régimen de Propiedad Horizontal según su Reglamento desde el año 1984. Reformada mediante escritura pública **No.5661 del 25 de noviembre de 2002** en la **Notaria Sexta del Circulo de Bogotá**.

**AL HECHO SEGUNDO:** Si es cierto, la Asamblea del pasado **12 de mayo 2022**, fue convocada por el señor **Mauricio Uriza Rodríguez**, en su calidad de **Representante Legal y Administrador** de la copropiedad en la hora 7:30 p.m. y de forma mixta es decir **Virtual y Presencial**.

**AL HECHO TERCERO:** Si es cierto, el registro para el inicio de la asamblea general ordinaria fue **64,41%** asistencia entre virtuales y presenciales 91 asistentes.

**AL HECHO CUARTO:** Si es cierto, el Administrador dio lectura al orden dia propuesto para el desarrollo de la asamblea el cual contenía los **14** puntos manifestados en forma correcta.



**AL HECHO QUINTO:** Si es cierto, en el trascurso de la reunión se desarrollaron y se aprobaron los puntos del **1 al 9** establecidos en el orden del día contenido del punto anterior.

**AL HECHO SEXTO:** Si es cierto, en el punto 10 del desarrollo del orden día se realiza la postulación de los aspirantes para componer el consejo de administración para la **vigencia 2022 – 2023**, elegidos por votación de los asambleístas.

**AL HECHO SEPTIMO:** No es cierto, toda vez que, la **mayoría calificada**, que requiere un porcentaje especial de votación, sí se encuentra regulada legalmente en la P.H., en el **artículo 46 de la ley 675**, el cual expresamente indica “requerirán **mayoría calificada** del setenta por ciento (**70%**) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto”.

**AL HECHO OCTAVO:** Si es cierto, fue convocada la continuación de la asamblea en forma virtual por el Representante Legal señor **Mauricio Uriza Rodríguez**.

**AL HECHO NOVENO:** Si es cierto, se continuo la asamblea con un quorum del **55%**, con el fin de agotar los puntos pendientes.

**AL HECHO DECIMO:** Si es cierto, se eligieron las personas mencionadas dentro el escrito de la **DEMANDA**.

**AL HECHO ONCE:** Si es cierto, lo reglado tanto en el articulo 27 de la escritura No. 5661 del 25 de noviembre de 2002, de la Notaria Sexta del Circulo de Bogotá. Como también lo reglado en el articulo 53 de la Ley 675/2001. Teniendo en cuenta lo manifestado en la demanda se debe observar lo reglado en el código de comercio que al igual en su articulo 434. **<ATRIBUCIONES E INTEGRANTES DE LAS JUNTAS DIRECTIVAS>**. Trayendo a la explicación que el conjunto residencial PARQUE NORTE es una sociedad sin ánimo de lucro.

**AL HECHO DOCE:** Si es parcialmente cierto, toda ves que cada propietario o delegado por el mismo no se presentó con el **certificado de libertad** y si bien se recibieron tales poderes mencionados en la **DEMANDA**, se deben tener en cuenta que no es responsabilidad de la administración o de la Revisoría Fiscal; si hay alguna irregularidad teniendo en cuenta los siguiente: Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.



De acuerdo con tal norma será necesario entonces comenzar por precisar que propietario es la persona, natural o jurídica, que se encuentra debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ubicación del bien y que por tanto aparece en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, o lo que conocemos como certificado de tradición. Hecha la claridad sobre quién es el propietario, debemos decir que cualquier otra persona que se presente a la asamblea, como su representante o delegado, deberá demostrar esa condición, cumpliendo para ello los requisitos que exija el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Así las cosas, si el reglamento de propiedad horizontal exige que se debe presentar un poder escrito, entonces el representante o delegado debe cumplir tal condición.

Teniendo en cuenta que a las asambleas se presentan muchas personas, distintas a los propietarios, sin presentar un poder, con la seguridad de no necesitarlo, nos parece importante referirnos a algunas de ellas, diferenciándolas en algunas categorías:

El cónyuge no propietario y los hijos

Tal como lo indicamos en reciente nota (**Cónyuge no propietario requiere poder para representar al propietario**), el cónyuge o compañero permanente que no aparezca como propietario inscrito en el certificado de tradición, necesitará poder del propietario para asistir a la asamblea, así se indique, incluso, que el bien se encuentra afectado a vivienda familiar, pues esta figura no convierte al cónyuge o al compañero permanente en propietario del bien, sino que se trata de una manera de protección del patrimonio, al momento de su venta o ante eventuales embargos.

Pero no solo al cónyuge se extiende este requisito, sino también a los hijos del propietario, que tampoco aparezcan inscritos en el certificado, o que aparezcan, pero bajo la figura del patrimonio familiar, pues estos también necesitan poder del propietario para representarlo en asamblea.

Personas jurídicas

Cuando el inmueble pertenezca a una sociedad comercial, una fundación o cualquier tipo de persona jurídica, deberá asistir a la asamblea quien se encuentra inscrito en el certificado de existencia y representación, como su representante legal, o ser éste quien otorgue un poder a otra persona.

### **Banco es propietario por sistema de leasing**

Si el inmueble se adquiere bajo el sistema de leasing y por tanto pertenece a un banco o entidad financiera, el locatario, que es la persona que habita en el apartamento y se entiende para todo con la administración, aun no es su propietario y mientras no lo sea, deberá tener un poder otorgado por el representante legal del banco, para asistir a la asamblea con voz y voto.



## Inmobiliarias

Es claro que las firmas inmobiliarias representan al propietario, pero en lo relacionado con su bien privado, es decir, se encargan de su arrendamiento, pero ello no significa que tenga capacidad, por ese solo hecho, para representar sus derechos en la asamblea y disponer de ellos. Por tal razón las inmobiliarias deben contar con un poder del propietario, que bien puede ser, por ejemplo, el contrato que hayan suscrito inmobiliaria y propietario, en el que se indique que la primera tendrá facultades para representar al propietario en las asambleas, o cualquier otro documento que acredite tal calidad.

## Bienes embargados

Cuando un bien es embargado por orden de un Juez o se inicia un proceso de extinción de dominio, su poder de disposición queda restringido y por tanto al propietario inscrito se le suspende esa atribución, impidiéndole asistir a la asamblea. En tal caso, el Juez o la Fiscalía a cargo del proceso nombra un secuestre, quien quedará a cargo de la administración del inmueble mientras se termina el proceso, y es a ese secuestre entonces a quien le corresponde acudir a la asamblea y no al propietario, pues a este último, se insiste, se le ha suspendido su poder de disposición del bien y en consecuencia también de sus derechos sobre los bienes comunes.

## Nuevos compradores

Cuando nuevas personas han comprado el inmueble, pero solo cuentan con una promesa de contrato de compraventa o incluso con una escritura pública, pero la misma no se ha inscrito en el registro público, aun no son propietarios, por lo cual, para participar en la asamblea, requieren poder de quien aún se encuentra inscrito como propietario en el certificado de tradición.

## Arrendatarios y moradores

Y por último están los arrendatarios o cualquier otra persona que, por cualquier motivo, ocupe el inmueble autorizado por el propietario. Estas personas, conocidos legalmente como moradores, pueden asistir a la asamblea, conforme lo dispuso la **sentencia C-318 de 2002**, sin que sea necesario poder alguno, pero solo para ser escuchados en la discusión de cualquier decisión que pueda afectarlos, pero sin tener capacidad de decidir y mucho menos votar. Ahora bien, si el arrendatario o morador desea representar al propietario y de esa forma participar en la asamblea votando, deberá demostrar que el propietario le ha otorgado un poder.

**AL HECHO TRECE:** No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.



De acuerdo con tal norma será necesario entonces comenzar por precisar que propietario es la persona, natural o jurídica, que se encuentra debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ubicación del bien y que por tanto aparece en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, o lo que conocemos como certificado de tradición. Hecha la claridad sobre quién es el propietario, debemos decir que cualquier otra persona que se presente a la asamblea, como su representante o delegado, deberá demostrar esa condición, cumpliendo para ello los requisitos que exija el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Así las cosas, si el reglamento de propiedad horizontal exige que se debe presentar un poder escrito, entonces el representante o delegado debe cumplir tal condición.

Teniendo en cuenta que a las asambleas se presentan muchas personas, distintas a los propietarios, sin presentar un poder, con la seguridad de no necesitarlo, nos parece importante referirnos a algunas de ellas, diferenciándolas en algunas categorías:

El cónyuge no propietario y los hijos

Tal como lo indicamos en reciente nota (**Cónyuge no propietario requiere poder para representar al propietario**), el cónyuge o compañero permanente que no aparezca como propietario inscrito en el certificado de tradición, necesitará poder del propietario para asistir a la asamblea, así se indique, incluso, que el bien se encuentra afectado a vivienda familiar, pues esta figura no convierte al cónyuge o al compañero permanente en propietario del bien, sino que se trata de una manera de protección del patrimonio, al momento de su venta o ante eventuales embargos.

Pero no solo al cónyuge se extiende este requisito, sino también a los hijos del propietario, que tampoco aparezcan inscritos en el certificado, o que aparezcan, pero bajo la figura del patrimonio familiar, pues estos también necesitan poder del propietario para representarlo en asamblea.

Personas jurídicas

Cuando el inmueble pertenezca a una sociedad comercial, una fundación o cualquier tipo de persona jurídica, deberá asistir a la asamblea quien se encuentra inscrito en el certificado de existencia y representación, como su representante legal, o ser éste quien otorgue un poder a otra persona.

### **Banco es propietario por sistema de leasing**

Si el inmueble se adquiere bajo el sistema de leasing y por tanto pertenece a un banco o entidad financiera, el locatario, que es la persona que habita en el apartamento y se entiende para todo con la administración, aun no es su propietario y mientras no lo sea, deberá tener un poder otorgado por el representante legal del banco, para asistir a la asamblea con voz y voto.



## Inmobiliarias

Es claro que las firmas inmobiliarias representan al propietario, pero en lo relacionado con su bien privado, es decir, se encargan de su arrendamiento, pero ello no significa que tenga capacidad, por ese solo hecho, para representar sus derechos en la asamblea y disponer de ellos. Por tal razón las inmobiliarias deben contar con un poder del propietario, que bien puede ser, por ejemplo, el contrato que hayan suscrito inmobiliaria y propietario, en el que se indique que la primera tendrá facultades para representar al propietario en las asambleas, o cualquier otro documento que acredite tal calidad.

## Bienes embargados

Cuando un bien es embargado por orden de un Juez o se inicia un proceso de extinción de dominio, su poder de disposición queda restringido y por tanto al propietario inscrito se le suspende esa atribución, impidiéndole asistir a la asamblea.

En tal caso, el Juez o la Fiscalía a cargo del proceso nombra un secuestre, quien quedará a cargo de la administración del inmueble mientras se termina el proceso, y es a ese secuestre entonces a quien le corresponde acudir a la asamblea y no al propietario, pues a este último, se insiste, se le ha suspendido su poder de disposición del bien y en consecuencia también de sus derechos sobre los bienes comunes.

## Nuevos compradores

Cuando nuevas personas han comprado el inmueble, pero solo cuentan con una promesa de contrato de compraventa o incluso con una escritura pública, pero la misma no se ha inscrito en el registro público, aun no son propietarios, por lo cual, para participar en la asamblea, requieren poder de quien aún se encuentra inscrito como propietario en el certificado de tradición.

## Arrendatarios y moradores

Y por último están los arrendatarios o cualquier otra persona que, por cualquier motivo, ocupe el inmueble autorizado por el propietario. Estas personas, conocidos legalmente como moradores, pueden asistir a la asamblea, conforme lo dispuso la **sentencia C-318 de 2002**, sin que sea necesario poder alguno, pero solo para ser escuchados en la discusión de cualquier decisión que pueda afectarlos, pero sin tener capacidad de decidir y mucho menos votar. Ahora bien, sin el arrendatario o morador desea representar al propietario y de esa forma participar en la asamblea votando, deberá demostrar que el propietario le ha otorgado un poder.

**AL HECHO CATORCE:** No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.



De acuerdo con tal norma será necesario entonces comenzar por precisar que propietario es la persona, natural o jurídica, que se encuentra debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ubicación del bien y que por tanto aparece en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, o lo que conocemos como certificado de tradición. Hecha la claridad sobre quién es el propietario, debemos decir que cualquier otra persona que se presente a la asamblea, como su representante o delegado, deberá demostrar esa condición, cumpliendo para ello los requisitos que exija el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Así las cosas, si el reglamento de propiedad horizontal exige que se debe presentar un poder escrito, entonces el representante o delegado debe cumplir tal condición.

Teniendo en cuenta que a las asambleas se presentan muchas personas, distintas a los propietarios, sin presentar un poder, con la seguridad de no necesitarlo, nos parece importante referirnos a algunas de ellas, diferenciándolas en algunas categorías:

El cónyuge no propietario y los hijos

Tal como lo indicamos en reciente nota (**Cónyuge no propietario requiere poder para representar al propietario**), el cónyuge o compañero permanente que no aparezca como propietario inscrito en el certificado de tradición, necesitará poder del propietario para asistir a la asamblea, así se indique, incluso, que el bien se encuentra afectado a vivienda familiar, pues esta figura no convierte al cónyuge o al compañero permanente en propietario del bien, sino que se trata de una manera de protección del patrimonio, al momento de su venta o ante eventuales embargos.

Pero no solo al cónyuge se extiende este requisito, sino también a los hijos del propietario, que tampoco aparezcan inscritos en el certificado, o que aparezcan, pero bajo la figura del patrimonio familiar, pues estos también necesitan poder del propietario para representarlo en asamblea.

Personas jurídicas

Cuando el inmueble pertenezca a una sociedad comercial, una fundación o cualquier tipo de persona jurídica, deberá asistir a la asamblea quien se encuentra inscrito en el certificado de existencia y representación, como su representante legal, o ser éste quien otorgue un poder a otra persona.

### **Banco es propietario por sistema de leasing**

Si el inmueble se adquiere bajo el sistema de leasing y por tanto pertenece a un banco o entidad financiera, el locatario, que es la persona que habita en el apartamento y se entiende para todo con la administración, aun no es su propietario y mientras no lo sea, deberá tener un poder otorgado por el representante legal del banco, para asistir a la asamblea con voz y voto.



## **Inmobiliarias**

Es claro que las firmas inmobiliarias representan al propietario, pero en lo relacionado con su bien privado, es decir, se encargan de su arrendamiento, pero ello no significa que tenga capacidad, por ese solo hecho, para representar sus derechos en la asamblea y disponer de ellos.

Por tal razón las inmobiliarias deben contar con un poder del propietario, que bien puede ser, por ejemplo, el contrato que hayan suscrito inmobiliaria y propietario, en el que se indique que la primera tendrá facultades para representar al propietario en las asambleas, o cualquier otro documento que acredite tal calidad.

## **Bienes embargados**

Cuando un bien es embargado por orden de un Juez o se inicia un proceso de extinción de dominio, su poder de disposición queda restringido y por tanto al propietario inscrito se le suspende esa atribución, impidiéndole asistir a la asamblea. En tal caso, el Juez o la Fiscalía a cargo del proceso nombra un secuestre, quien quedará a cargo de la administración del inmueble mientras se termina el proceso, y es a ese secuestre entonces a quien le corresponde acudir a la asamblea y no al propietario, pues a este último, se insiste, se le ha suspendido su poder de disposición del bien y en consecuencia también de sus derechos sobre los bienes comunes.

## **Nuevos compradores**

Cuando nuevas personas han comprado el inmueble, pero solo cuentan con una promesa de contrato de compraventa o incluso con una escritura pública, pero la misma no se ha inscrito en el registro público, aun no son propietarios, por lo cual, para participar en la asamblea, requieren poder de quien aún se encuentra inscrito como propietario en el certificado de tradición.

## **Arrendatarios y moradores**

Y por último están los arrendatarios o cualquier otra persona que, por cualquier motivo, ocupe el inmueble autorizado por el propietario. Estas personas, conocidos legalmente como moradores, pueden asistir a la asamblea, conforme lo dispuso la **sentencia C-318 de 2002**, sin que sea necesario poder alguno, pero solo para ser escuchados en la discusión de cualquier decisión que pueda afectarlos, pero sin tener capacidad de decidir y mucho menos votar. Ahora bien, sin el arrendatario o morador desea representar al propietario y de esa forma participar en la asamblea votando, deberá demostrar que el propietario le ha otorgado un poder.

No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.



**AL HECHO QUINCE:** No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.

De acuerdo con tal norma será necesario entonces comenzar por precisar que propietario es la persona, natural o jurídica, que se encuentra debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ubicación del bien y que por tanto aparece en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, o lo que conocemos como certificado de tradición. Hecha la claridad sobre quién es el propietario, debemos decir que cualquier otra persona que se presente a la asamblea, como su representante o delegado, deberá demostrar esa condición, cumpliendo para ello los requisitos que exija el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Así las cosas, si el reglamento de propiedad horizontal exige que se debe presentar un poder escrito, entonces el representante o delegado debe cumplir tal condición.

Teniendo en cuenta que a las asambleas se presentan muchas personas, distintas a los propietarios, sin presentar un poder, con la seguridad de no necesitarlo, nos parece importante referirnos a algunas de ellas, diferenciándolas en algunas categorías:

El cónyuge no propietario y los hijos.

Tal como lo indicamos en reciente nota (**Cónyuge no propietario requiere poder para representar al propietario**), el cónyuge o compañero permanente que no aparezca como propietario inscrito en el certificado de tradición, necesitará poder del propietario para asistir a la asamblea, así se indique, incluso, que el bien se encuentra afectado a vivienda familiar, pues esta figura no convierte al cónyuge o al compañero permanente en propietario del bien, sino que se trata de una manera de protección del patrimonio, al momento de su venta o ante eventuales embargos.

Pero no solo al cónyuge se extiende este requisito, sino también a los hijos del propietario, que tampoco aparezcan inscritos en el certificado, o que aparezcan, pero bajo la figura del patrimonio familiar, pues estos también necesitan poder del propietario para representarlo en asamblea.

Personas jurídicas

Cuando el inmueble pertenezca a una sociedad comercial, una fundación o cualquier tipo de persona jurídica, deberá asistir a la asamblea quien se encuentra inscrito en el certificado de existencia y representación, como su representante legal, o ser éste quien otorgue un poder a otra persona.

### **Banco es propietario por sistema de leasing**

Si el inmueble se adquiere bajo el sistema de leasing y por tanto pertenece a un banco o entidad financiera, el locatario, que es la persona que habita en el apartamento y se entiende para todo con la administración, aun no es su propietario y mientras no lo sea, deberá tener un poder otorgado por el representante legal del banco, para asistir a la asamblea con voz y voto.



## Inmobiliarias

Es claro que las firmas inmobiliarias representan al propietario, pero en lo relacionado con su bien privado, es decir, se encargan de su arrendamiento, pero ello no significa que tenga capacidad, por ese solo hecho, para representar sus derechos en la asamblea y disponer de ellos.

Por tal razón las inmobiliarias deben contar con un poder del propietario, que bien puede ser, por ejemplo, el contrato que hayan suscrito inmobiliaria y propietario, en el que se indique que la primera tendrá facultades para representar al propietario en las asambleas, o cualquier otro documento que acredite tal calidad.

## Bienes embargados

Cuando un bien es embargado por orden de un Juez o se inicia un proceso de extinción de dominio, su poder de disposición queda restringido y por tanto al propietario inscrito se le suspende esa atribución, impidiéndole asistir a la asamblea. En tal caso, el Juez o la Fiscalía a cargo del proceso nombra un secuestre, quien quedará a cargo de la administración del inmueble mientras se termina el proceso, y es a ese secuestre entonces a quien le corresponde acudir a la asamblea y no al propietario, pues a este último, se insiste, se le ha suspendido su poder de disposición del bien y en consecuencia también de sus derechos sobre los bienes comunes.

## Nuevos compradores

Cuando nuevas personas han comprado el inmueble, pero solo cuentan con una promesa de contrato de compraventa o incluso con una escritura pública, pero la misma no se ha inscrito en el registro público, aun no son propietarios, por lo cual, para participar en la asamblea, requieren poder de quien aún se encuentra inscrito como propietario en el certificado de tradición.

## Arrendatarios y moradores

Y por último están los arrendatarios o cualquier otra persona que, por cualquier motivo, ocupe el inmueble autorizado por el propietario. Estas personas, conocidos legalmente como moradores, pueden asistir a la asamblea, conforme lo dispuso la **sentencia C-318 de 2002**, sin que sea necesario poder alguno, pero solo para ser escuchados en la discusión de cualquier decisión que pueda afectarlos, pero sin tener capacidad de decidir y mucho menos votar. Ahora bien, sin el arrendatario o morador desea representar al propietario y de esa forma participar en la asamblea votando, deberá demostrar que el propietario le ha otorgado un poder.

No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.

**AL HECHO DIECISEIS:** No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.



De acuerdo con tal norma será necesario entonces comenzar por precisar que propietario es la persona, natural o jurídica, que se encuentra debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ubicación del bien y que por tanto aparece en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, o lo que conocemos como certificado de tradición. Hecha la claridad sobre quién es el propietario, debemos decir que cualquier otra persona que se presente a la asamblea, como su representante o delegado, deberá demostrar esa condición, cumpliendo para ello los requisitos que exija el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Así las cosas, si el reglamento de propiedad horizontal exige que se debe presentar un poder escrito, entonces el representante o delegado debe cumplir tal condición.

Teniendo en cuenta que a las asambleas se presentan muchas personas, distintas a los propietarios, sin presentar un poder, con la seguridad de no necesitarlo, nos parece importante referirnos a algunas de ellas, diferenciándolas en algunas categorías:

El cónyuge no propietario y los hijos.

Tal como lo indicamos en reciente nota (**Cónyuge no propietario requiere poder para representar al propietario**), el cónyuge o compañero permanente que no aparezca como propietario inscrito en el certificado de tradición, necesitará poder del propietario para asistir a la asamblea, así se indique, incluso, que el bien se encuentra afectado a vivienda familiar, pues esta figura no convierte al cónyuge o al compañero permanente en propietario del bien, sino que se trata de una manera de protección del patrimonio, al momento de su venta o ante eventuales embargos.

Pero no solo al cónyuge se extiende este requisito, sino también a los hijos del propietario, que tampoco aparezcan inscritos en el certificado, o que aparezcan, pero bajo la figura del patrimonio familiar, pues estos también necesitan poder del propietario para representarlo en asamblea.

Personas jurídicas

Cuando el inmueble pertenezca a una sociedad comercial, una fundación o cualquier tipo de persona jurídica, deberá asistir a la asamblea quien se encuentra inscrito en el certificado de existencia y representación, como su representante legal, o ser éste quien otorgue un poder a otra persona.

### **Banco es propietario por sistema de leasing**

Si el inmueble se adquiere bajo el sistema de leasing y por tanto pertenece a un banco o entidad financiera, el locatario, que es la persona que habita en el apartamento y se entiende para todo con la administración, aun no es su propietario y mientras no lo sea, deberá tener un poder otorgado por el representante legal del banco, para asistir a la asamblea con voz y voto.



## Inmobiliarias

Es claro que las firmas inmobiliarias representan al propietario, pero en lo relacionado con su bien privado, es decir, se encargan de su arrendamiento, pero ello no significa que tenga capacidad, por ese solo hecho, para representar sus derechos en la asamblea y disponer de ellos.

Por tal razón las inmobiliarias deben contar con un poder del propietario, que bien puede ser, por ejemplo, el contrato que hayan suscrito inmobiliaria y propietario, en el que se indique que la primera tendrá facultades para representar al propietario en las asambleas, o cualquier otro documento que acredite tal calidad.

## Bienes embargados

Cuando un bien es embargado por orden de un Juez o se inicia un proceso de extinción de dominio, su poder de disposición queda restringido y por tanto al propietario inscrito se le suspende esa atribución, impidiéndole asistir a la asamblea. En tal caso, el Juez o la Fiscalía a cargo del proceso nombra un secuestre, quien quedará a cargo de la administración del inmueble mientras se termina el proceso, y es a ese secuestre entonces a quien le corresponde acudir a la asamblea y no al propietario, pues a este último, se insiste, se le ha suspendido su poder de disposición del bien y en consecuencia también de sus derechos sobre los bienes comunes.

## Nuevos compradores

Cuando nuevas personas han comprado el inmueble, pero solo cuentan con una promesa de contrato de compraventa o incluso con una escritura pública, pero la misma no se ha inscrito en el registro público, aun no son propietarios, por lo cual, para participar en la asamblea, requieren poder de quien aún se encuentra inscrito como propietario en el certificado de tradición.

## Arrendatarios y moradores

Y por último están los arrendatarios o cualquier otra persona que, por cualquier motivo, ocupe el inmueble autorizado por el propietario. Estas personas, conocidos legalmente como moradores, pueden asistir a la asamblea, conforme lo dispuso la **sentencia C-318 de 2002**, sin que sea necesario poder alguno, pero solo para ser escuchados en la discusión de cualquier decisión que pueda afectarlos, pero sin tener capacidad de decidir y mucho menos votar. Ahora bien, sin el arrendatario o morador desea representar al propietario y de esa forma participar en la asamblea votando, deberá demostrar que el propietario le ha otorgado un poder.

No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.



**AL HECHO DIECISIETE:** No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.

De acuerdo con tal norma será necesario entonces comenzar por precisar que propietario es la persona, natural o jurídica, que se encuentra debidamente inscrita ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de ubicación del bien y que por tanto aparece en el correspondiente folio de matrícula inmobiliaria, o lo que conocemos como certificado de tradición.

Hecha la claridad sobre quién es el propietario, debemos decir que cualquier otra persona que se presente a la asamblea, como su representante o delegado, deberá demostrar esa condición, cumpliendo para ello los requisitos que exija el correspondiente reglamento de propiedad horizontal. Así las cosas, si el reglamento de propiedad horizontal exige que se debe presentar un poder escrito, entonces el representante o delegado debe cumplir tal condición.

Teniendo en cuenta que a las asambleas se presentan muchas personas, distintas a los propietarios, sin presentar un poder, con la seguridad de no necesitarlo, nos parece importante referirnos a algunas de ellas, diferenciándolas en algunas categorías:

El cónyuge no propietario y los hijos.

Tal como lo indicamos en reciente nota (**Cónyuge no propietario requiere poder para representar al propietario**), el cónyuge o compañero permanente que no aparezca como propietario inscrito en el certificado de tradición, necesitará poder del propietario para asistir a la asamblea, así se indique, incluso, que el bien se encuentra afectado a vivienda familiar, pues esta figura no convierte al cónyuge o al compañero permanente en propietario del bien, sino que se trata de una manera de protección del patrimonio, al momento de su venta o ante eventuales embargos.

Pero no solo al cónyuge se extiende este requisito, sino también a los hijos del propietario, que tampoco aparezcan inscritos en el certificado, o que aparezcan, pero bajo la figura del patrimonio familiar, pues estos también necesitan poder del propietario para representarlo en asamblea.

Personas jurídicas

Cuando el inmueble pertenezca a una sociedad comercial, una fundación o cualquier tipo de persona jurídica, deberá asistir a la asamblea quien se encuentra inscrito en el certificado de existencia y representación, como su representante legal, o ser éste quien otorgue un poder a otra persona.

### **Banco es propietario por sistema de leasing**

Si el inmueble se adquiere bajo el sistema de leasing y por tanto pertenece a un banco o entidad financiera, el locatario, que es la persona que habita en el apartamento y se entiende para todo con la administración, aun no es su propietario y mientras no lo sea, deberá tener un poder otorgado por el representante legal del banco, para asistir a la asamblea con voz y voto.



### **Inmobiliarias**

Es claro que las firmas inmobiliarias representan al propietario, pero en lo relacionado con su bien privado, es decir, se encargan de su arrendamiento, pero ello no significa que tenga capacidad, por ese solo hecho, para representar sus derechos en la asamblea y disponer de ellos.

Por tal razón las inmobiliarias deben contar con un poder del propietario, que bien puede ser, por ejemplo, el contrato que hayan suscrito inmobiliaria y propietario, en el que se indique que la primera tendrá facultades para representar al propietario en las asambleas, o cualquier otro documento que acredite tal calidad.

### **Bienes embargados**

Cuando un bien es embargado por orden de un Juez o se inicia un proceso de extinción de dominio, su poder de disposición queda restringido y por tanto al propietario inscrito se le suspende esa atribución, impidiéndole asistir a la asamblea. En tal caso, el Juez o la Fiscalía a cargo del proceso nombra un secuestre, quien quedará a cargo de la administración del inmueble mientras se termina el proceso, y es a ese secuestre entonces a quien le corresponde acudir a la asamblea y no al propietario, pues a este último, se insiste, se le ha suspendido su poder de disposición del bien y en consecuencia también de sus derechos sobre los bienes comunes.

### **Nuevos compradores**

Cuando nuevas personas han comprado el inmueble, pero solo cuentan con una promesa de contrato de compraventa o incluso con una escritura pública, pero la misma no se ha inscrito en el registro público, aun no son propietarios, por lo cual, para participar en la asamblea, requieren poder de quien aún se encuentra inscrito como propietario en el certificado de tradición.

### **Arrendatarios y moradores**

Y por último están los arrendatarios o cualquier otra persona que, por cualquier motivo, ocupe el inmueble autorizado por el propietario. Estas personas, conocidos legalmente como moradores, pueden asistir a la asamblea, conforme lo dispuso la **sentencia C-318 de 2002**, sin que sea necesario poder alguno, pero solo para ser escuchados en la discusión de cualquier decisión que pueda afectarlos, pero sin tener capacidad de decidir y mucho menos votar. Ahora bien, sin el arrendatario o morador desea representar al propietario y de esa forma participar en la asamblea votando, deberá demostrar que el propietario le ha otorgado un poder.

No es cierto, Es claro que, conforme con el **artículo 37 de la ley 675 de 2001**, la asamblea general estará constituida por los propietarios de unidades privadas, o por sus representantes o delegados.



**AL HECHO DIECIOCHO:** No es cierto, toda vez que lo manifestado en la misma **Ley 675/2001**, con respecto a **INHABILIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** - existen inhabilidades para ser elegido miembro del consejo de administración. Establece la **ley 675 de 2001** que será obligatoria la conformación de un Consejo de Administración, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, el cual deberá estar integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos edificios o conjuntos de uso comercial o mixto que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Así mismo, establece la norma que, tratándose de edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

La competencia para su nombramiento fue otorgada a la **asamblea general de propietarios como órgano de dirección de la persona jurídica**, a quien corresponde elegir y remover a los miembros del consejo de administración para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año; cuya elección deberá considerar los requisitos establecidos en el reglamento.

Respecto a sus funciones, corresponde al consejo de administración, tomar las determinaciones **“necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal” (Art. 55 de la ley 675 de 2001).**

Teniendo en cuenta que en la **Ley 675 de 2001** es muy poca la regulación frente al **Consejo de Administración**, la composición y funcionamiento del consejo de administración debe estar establecida en el reglamento interno de propiedad horizontal; incluidos los requisitos que se consideren como garantía para la transparencia de este organismo.

Para dar respuesta, la Ley de propiedad guardó silencio respecto de inhabilidades para ser miembro del consejo de administración, por lo cual su integración deberá ceñirse a lo consagrado en el reglamento de propiedad horizontal, el cual es la expresión de la voluntad de todos los copropietarios

En el caso que el reglamento no establezcan los requisitos para los miembros del consejo e inhabilidades, no existiría ningún impedimento para que esta persona sea nombrada como miembro del consejo, toda vez que para que opere una inhabilidad se requiere que estén consagradas previamente en la ley y como ya se mencionó la ley de propiedad horizontal no se pronunció sobre este punto.



Adicional a ello, debe tenerse en cuenta que en los consejos se debe garantizar la pluralidad y siempre deben estar conformados por números impares, para que existan mayorías en toda decisión. Así mismo, sus decisiones requerirán de la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, lo cual permite que un solo consejero no pueda inclinar la balanza en la toma de decisiones.

Es importante tener presente que la responsabilidad principal por la contratación recaerá en el administrador, quien como representante legal de la propiedad horizontal celebra los contratos para lo cual la ley lo ha dotado de facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Por lo cual si considera que la adjudicación de un contrato carece de objetividad, transparencia, economía y planeación; deberá abstenerse de celebrarlo; toda vez que es su obligación garantizar la efectividad de los derechos e intereses de los copropietarios.

Para remover a este miembro del consejo deberá considerarse si en el Reglamento se contempló alguna causal que permita esta posibilidad, en todo caso, se aclara que la única entidad competente para el nombramiento y remoción de uno de los miembros del consejo de administración es la asamblea general de propietarios.

Finalmente, los miembros del consejo deben desempeñar su cargo con transparencia para representar dignamente a la comunidad. En caso de que se incurra en conductas indebidas en la adjudicación de contratos, estas conductas deberán ponerse en conocimiento de las autoridades judiciales correspondientes, ya que incluso podrían constituir el delito de corrupción privada, que a continuación se transcribe:

**CORRUPCIÓN PRIVADA;** Artículo adicionado por el **artículo 16 de la Ley 1474 de 2011**. El que directamente o por interpuesta persona prometa, ofrezca o conceda a directivos, administradores, empleados o asesores de una sociedad, asociación o fundación una dádiva o cualquier beneficio no justificado para que le favorezca a él o a un tercero, en perjuicio de aquella, incurrirá en prisión de **cuatro (4) a ocho (8) años** y multa de **diez (10) hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes**.

**AL HECHO DIECINUEVE:** No es cierto, toda vez que lo manifestado en la misma **Ley 675/2001**, con respecto a **INHABILIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** - existen inhabilidades para ser elegido miembro del consejo de administración. Establece la **ley 675 de 2001** que será obligatoria la conformación de un Consejo de Administración, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, el cual deberá estar integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos edificios o conjuntos de uso comercial o mixto que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.



Así mismo, establece la norma que, tratándose de edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

La competencia para su nombramiento fue otorgada a la **asamblea general de propietarios como órgano de dirección de la persona jurídica**, a quien corresponde elegir y remover a los miembros del consejo de administración para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año; cuya elección deberá considerar los requisitos establecidos en el reglamento.

Respecto a sus funciones, corresponde al consejo de administración, tomar las determinaciones **“necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal” (Art. 55 de la ley 675 de 2001).**

Teniendo en cuenta que en la **Ley 675 de 2001** es muy poca la regulación frente al **Consejo de Administración**, la composición y funcionamiento del consejo de administración debe estar establecida en el reglamento interno de propiedad horizontal; incluidos los requisitos que se consideren como garantía para la transparencia de este organismo.

Para dar respuesta, la Ley de propiedad guardó silencio respecto de inhabilidades para ser miembro del consejo de administración, por lo cual su integración deberá ceñirse a lo consagrado en el reglamento de propiedad horizontal, el cual es la expresión de la voluntad de todos los copropietarios

En el caso que el reglamento no establezcan los requisitos para los miembros del consejo e inhabilidades, no existiría ningún impedimento para que esta persona sea nombrada como miembro del consejo, toda vez que para que opere una inhabilidad se requiere que estén consagradas previamente en la ley y como ya se mencionó la ley de propiedad horizontal no se pronunció sobre este punto.

Adicional a ello, debe tenerse en cuenta que en los consejos se debe garantizar la pluralidad y siempre deben estar conformados por números impares, para que existan mayorías en toda decisión. Así mismo, sus decisiones requerirán de la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, lo cual permite que un solo consejero no pueda inclinar la balanza en la toma de decisiones.



Es importante tener presente que la responsabilidad principal por la contratación recaerá en el administrador, quien como representante legal de la propiedad horizontal celebra los contratos para lo cual la ley lo ha dotado de facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Por lo cual si considera que la adjudicación de un contrato carece de objetividad, transparencia, economía y planeación; deberá abstenerse de celebrarlo; toda vez que es su obligación garantizar la efectividad de los derechos e intereses de los copropietarios.

Para remover a este miembro del consejo deberá considerarse si en el Reglamento se contempló alguna causal que permita esta posibilidad, en todo caso, se aclara que la única entidad competente para el nombramiento y remoción de uno de los miembros del consejo de administración es la asamblea general de propietarios.

Finalmente, los miembros del consejo deben desempeñar su cargo con transparencia para representar dignamente a la comunidad. En caso de que se incurra en conductas indebidas en la adjudicación de contratos, estas conductas deberán ponerse en conocimiento de las autoridades judiciales correspondientes, ya que incluso podrían constituir el delito de corrupción privada, que a continuación se transcribe:

**CORRUPCIÓN PRIVADA;** Artículo adicionado por el **artículo 16 de la Ley 1474 de 2011**. El que directamente o por interpuesta persona prometa, ofrezca o conceda a directivos, administradores, empleados o asesores de una sociedad, asociación o fundación una dádiva o cualquier beneficio no justificado para que le favorezca a él o a un tercero, en perjuicio de aquella, incurrirá en prisión de **cuatro (4) a ocho (8) años** y multa de **diez (10) hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes**.

**AL HECHO VIGECIMO:** No es cierto, teniendo en cuenta que la celebración de asambleas virtuales no es solo un hecho novedoso para la mayoría de las propiedades horizontales, sino también la elaboración del acta de la misma y su posterior entrega a los propietarios, sobre lo cual surge la gran inquietud de si se debe o no, entregar copia del video al propietario que la solicite.

Ante esa inquietud, la primera respuesta, para muchos, es que no se debe entregar copia del video, pues el “**derecho de habeas data**” lo impide. Sin embargo, un elemental análisis de la **ley 675 de 2001** y la propia **ley 1581 de 2012**, que regula el tratamiento de datos personales, nos permitirá concluir que la respuesta es bien diferente.



En efecto, el parágrafo del **artículo 42 de la ley 675** indica que para “**acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace**”. Lo anterior significa que cuando la asamblea no presencial o virtual se realiza a través de una plataforma tecnológica que utiliza audio y video, las intervenciones y votaciones de cada propietario deben quedar grabadas y ese video, que será la prueba inequívoca de lo discutido y aprobado, deberá hacer parte del acta de la asamblea.

El inciso final del **artículo 44** indica, por su parte, que las actas de las asambleas no presenciales deberán firmarse por el administrador y comunicarse a los propietarios dentro de los diez días siguientes a la reunión.

Teniendo en cuenta que a las actas deberá integrarse la grabación de la asamblea, como prueba inequívoca de lo discutido y aprobado, entonces forzoso será concluir que cuando un propietario, amparado en el inciso final del **artículo 47**, solicite copia del acta, deberá también entregársele copia del video.

### **¿Y qué sucede con la ley de tratamiento de datos?**

Sobre lo anterior muchos podrán pensar que el derecho a la imagen, como dato sensible, impide que la grabación sea entregada a terceros, en este caso, otros propietarios, sin autorización de su titular, pero olvidan que esta situación está consagrada, como excepción, en el literal c) del artículo 13 de la **ley 1581 de 2012**, según el cual la información podrá suministrarse a los terceros autorizados por ley.

En tal caso, si la **ley 675 de 2001** que rige la propiedad horizontal autoriza a los propietarios, en el inciso final del **artículo 47**, a obtener copia del acta de la asamblea, y los **artículos 42 y 44** indican que deberá quedar copia de la grabación de la asamblea no presencial como prueba inequívoca de su realización, se entiende entonces que la grabación hace parte del acta y por tal razón los propietarios tienen derecho a solicitar copia y por tanto el administrador está autorizado, por ley, a entregar el dato al propietario que lo solicite, a pesar de tratarse de un dato sensible.

Audios y video de las asambleas presenciales

Situación diferente es la de los audios y el video de las asambleas presenciales, pues las actas de estas tienen una regulación diferente.

En efecto, el mismo **artículo 47** atrás indicado, precisa qué deben contener las actas, cuando a la letra dice “**deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso**”.

Para cumplir estas exigencias legales no se hace necesario adjuntar el audio o el video de la asamblea, sino simplemente escribir los datos en el documento, razón por la cual el audio o video que se tomen de la asamblea, no es obligatoriamente un anexo del acta. Audios y video de las asambleas presenciales.



**AL HECHO VIGECIMO PRIMERO:** No es cierto, toda vez que lo referente al **REEMPLAZO MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN -**

En la Asamblea General se nombró a los miembros que conforman el Consejo de Administración, pero en el transcurso del tiempo uno de los miembros del Consejo, autorizó a otra persona para su reemplazo. ¿Está permitido que los miembros del Consejo autoricen a otra persona para su reemplazo?

De conformidad con lo expuesto, le informamos que no es viable que los miembros del Consejo de Administración designen su reemplazo, toda vez que la competencia para este tipo de nombramientos corresponde exclusivamente a la Asamblea General de propietarios.

Sobre el particular, establece la **Ley 675 de 2001** que la dirección y administración de la persona jurídica que surge en virtud del sometimiento de un edificio o conjunto al régimen de propiedad horizontal, corresponde a: La asamblea general de propietarios, al consejo de administración, si lo hubiere, y al administrador de edificio o conjunto.

En relación con la figura del Consejo de Administración, se encuentra previsto que corresponde a la asamblea general de propietarios como órgano de dirección de la persona jurídica, elegir y remover a los miembros del consejo de administración para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año.

Conforme a lo anterior, los miembros del consejo no pueden hacer ningún nombramiento en este organismo, toda vez que estarían excediendo sus funciones y las decisiones adoptadas por un consejo elegido de esta manera carecerían de legitimidad.

Debe verificarse si la asamblea realizó el nombramiento de consejeros principales y suplentes, toda vez que en esencia la función de los suplentes es la de suplir a los principales en las faltas temporales o absolutas de éstos. La finalidad de esta elección es que cuando falte un principal, no resulte necesario convocar una nueva asamblea para nombrar el reemplazo, porque ya hay suplentes elegidos.

En caso que no se hubieren elegido suplentes, y ante la ausencia permanente o renuncia de algunos consejeros, se hace necesario convocar a una asamblea extraordinaria para que sea la asamblea quien proceda a nombrar los reemplazos y en lo posible, con sus correspondientes suplentes. Normatividad relacionada:

**Ley 675 de 2001.**

**AL HECHO VIGECIMO SEGUNDO:** Si es cierto, el **MAURICIO GELVEZ RAMIREZ** identificado con la cedula de ciudadanía **No. 79'589.708**; es propietario del **Garaje 142** cuyo coeficiente de participación es de **1,36%**.

**AL HECHO VIGECIMO TERCERO:** No es cierto, me atengo a lo probado.



**AL HECHO VIGECIMO CUARTO: FRENTE A LAS PRETENSIONES**, en este punto, el **Conjunto Residencial PARQUE NORTE P.H.**, se opone a todas y cada una de las pretensiones consignadas en el escrito de demanda, por no encontrar respaldo en la realidad de los hechos.

Sobre la **SOLICITUD ESPECIAL**: toda vez que lo manifestado en la misma **Ley 675/2001**, con respecto a **INHABILIDADES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** - existen inhabilidades para ser elegido miembro del consejo de administración. Establece la **ley 675 de 2001** que será obligatoria la conformación de un Consejo de Administración, en los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, el cual deberá estar integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados. En aquellos edificios o conjuntos de uso comercial o mixto que tengan un número igual o inferior a treinta (30) bienes privados, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

Así mismo, establece la norma que, tratándose de edificios o conjuntos de uso residencial, integrados por más de treinta (30) bienes privados excluyendo parqueaderos o depósitos, será potestativo consagrar tal organismo en los reglamentos de propiedad horizontal.

La competencia para su nombramiento fue otorgada a la **asamblea general de propietarios como órgano de dirección de la persona jurídica**, a quien corresponde elegir y remover a los miembros del consejo de administración para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que, en su defecto, será de un año; cuya elección deberá considerar los requisitos establecidos en el reglamento.

Respecto a sus funciones, corresponde al consejo de administración, tomar las determinaciones **“necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal” (Art. 55 de la ley 675 de 2001).**

Teniendo en cuenta que en la **Ley 675 de 2001** es muy poca la regulación frente al **Consejo de Administración**, la composición y funcionamiento del consejo de administración debe estar establecida en el reglamento interno de propiedad horizontal; incluidos los requisitos que se consideren como garantía para la transparencia de este organismo.

Para dar respuesta, la Ley de propiedad guardó silencio respecto de inhabilidades para ser miembro del consejo de administración, por lo cual su integración deberá ceñirse a lo consagrado en el reglamento de propiedad horizontal, el cual es la expresión de la voluntad de todos los copropietarios



En el caso que el reglamento no establezcan los requisitos para los miembros del consejo e inhabilidades, no existiría ningún impedimento para que esta persona sea nombrada como miembro del consejo, toda vez que para que opere una inhabilidad se requiere que estén consagradas previamente en la ley y como ya se mencionó la ley de propiedad horizontal no se pronunció sobre este punto.

Adicional a ello, debe tenerse en cuenta que en los consejos se debe garantizar la pluralidad y siempre deben estar conformados por números impares, para que existan mayorías en toda decisión. Así mismo, sus decisiones requerirán de la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, salvo que el reglamento de propiedad horizontal estipule un quórum superior, lo cual permite que un solo consejero no pueda inclinar la balanza en la toma de decisiones.

Es importante tener presente que la responsabilidad principal por la contratación recaerá en el administrador, quien como representante legal de la propiedad horizontal celebra los contratos para lo cual la ley lo ha dotado de facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Por lo cual si considera que la adjudicación de un contrato carece de objetividad, transparencia, economía y planeación; deberá abstenerse de celebrarlo; toda vez que es su obligación garantizar la efectividad de los derechos e intereses de los copropietarios.

Para remover a este miembro del consejo deberá considerarse si en el Reglamento se contempló alguna causal que permita esta posibilidad, en todo caso, se aclara que la única entidad competente para el nombramiento y remoción de uno de los miembros del consejo de administración es la asamblea general de propietarios.

Finalmente, los miembros del consejo deben desempeñar su cargo con transparencia para representar dignamente a la comunidad. En caso de que se incurra en conductas indebidas en la adjudicación de contratos, estas conductas deberán ponerse en conocimiento de las autoridades judiciales correspondientes, ya que incluso podrían constituir el delito de corrupción privada, que a continuación se transcribe:

**CORRUPCIÓN PRIVADA;** Artículo adicionado por el **artículo 16 de la Ley 1474 de 2011**. El que directamente o por interpuesta persona prometa, ofrezca o conceda a directivos, administradores, empleados o asesores de una sociedad, asociación o fundación una dádiva o cualquier beneficio no justificado para que le favorezca a él o a un tercero, en perjuicio de aquella, incurrirá en prisión de **cuatro (4) a ocho (8) años** y multa de **diez (10) hasta de mil (1.000) salarios mínimos legales mensuales vigentes**.



## PRUEBAS

Solicito a su despacho Interrogatorio de parte:

Del señor **MAURICIO GELVEZ RAMIREZ**, quien fungió como presidente de la asamblea impugnada quien es el demandante identificado con la cedula de ciudadanía **No. 79'589.708** propietario del **Garaje 142** con coeficiente de participación del **1,36 %**, está de este apoderado de la parte demandada **Rafael Aguirre Valderrama**, de la cual presentare ante su despacho por escrito su señoría o en audiencia antes del inicio.

correo: [abogadoaguirrev7@gmail.com](mailto:abogadoaguirrev7@gmail.com)

## NOTIFICACIONES

**AL DEMANDADO:** Conjunto Residencial **PARQUE NORTE P.H.**, Representante Legal y Administrador en la **Avenida Calle 100 No. 67 – 25** Oficina de Administración.

correo electrónico: [parquedelnorteph@gmail.com](mailto:parquedelnorteph@gmail.com)

**Del señor Juez,**

Atentamente,

**RAFAEL AGUIRRE VALDERRAMA**  
C.C. No. 79'311.179 de Bogotá.  
T.P. 283.920. Del C.S.de la J.  
[abogadoaguirrev7@gmail.com](mailto:abogadoaguirrev7@gmail.com)

**CONTESTACION DEMANDA RADICADO: 2022-447.**

Rafael Aguirre Valderrama &lt;abogadoaguirrev7@gmail.com&gt;

Lun 21/11/2022 10:50 AM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

CC: anavirginiasb@gmail.com &lt;anavirginiasb@gmail.com&gt;

 7 archivos adjuntos (3 MB)

1. CONTESTACION DE LA DEMANDA DE MAURICIO GELVEZ RAMIREZ Vs CR PARQUE NORTE P.H..pdf; 2. PODER CONTESTACION DEMANDA IMPUGNACION ASAMBLEA Dr RAFAEL AGUIRRE VALDERRAMA - PARQUE NORTE.pdf; 3. ACTA DE CONSEJO DE ADMINISTRACION PARQUE NORTE.pdf; 3. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD GARAJE 142 - PARQUE NORTE P H.pdf; 4. REGISTRO DE SOLICITUD RENOVACION DE CERTIFICADO DE REPRESENTACION LEGAL DE LA COPROPIEDAD PARQUE NORTE P H.pdf; CITACION PARA NOTIFICACION PERSONAL - JUZGADO 46 CIVIL DEL CIRCUITO .pdf; 5. CERTIFICADO DE ABOGADO VIGENTE.pdf;

Buenos días;

SEÑORES

JUEZ CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

Dentro de los términos de ley adjunto documentos del de la referencia quedo atento a la confirmación del recibido,

**Rafael Aguirre Valderrama****Abogados & Asociados asesorías jurídicas Derecho Civil, Administrativo, Constitucional, Familia y laboral, Asesorías en Derecho inmobiliario y Propiedad Horizontal, Asesorías Tributarias (P. Natural y Jurídica) Revisoría Fiscal.****Carrera 53 No. 138 - 69 - Bogotá. Oficina 205.****Teléfonos: 5204704****Móvil 3105656980 / 5204704**

**PRUEBA ELECTRONICA: Al recibir el acuse de recibo, se entenderá como aceptado y recepción como documento prueba de la entrega del Usuario (Reconocimiento jurídico de los mensajes de datos en forma electrónica a través de las redes telemáticas. Ley 527 de 1999)**

**"Documentos públicos en medio electrónico. Los documentos públicos autorizados o suscritos por medio electrónico tiene la validez y fuerza probatoria que le confieren a los mismos las disposiciones del Código de Procedimiento Civil. Las reproducciones efectuadas a partir de los respectivos archivos electrónicos, se reputarán auténticas para todos los efectos." Ley 1437 de 2011. Artículo 55."**

Este mensaje confidencial, se encuentra amparado por secreto profesional y no puede ser usado ni divulgado por personas distintas de su(s) destinatario(s). Si recibe esta transmisión por error, por favor avise al remitente y destruya la. Este mensaje y sus anexos han sido sometidos a programas antivirus y entendemos que no contienen virus ni otros defectos. En todo caso, el destinatario debe verificar que este mensaje no está afectado por virus y por tanto **RAFAEL AGUIRRE VALDERRAMA Y ADMINISTRADORA INMOBILIARIA ATLANTIS SAS** no es responsable por daños derivados del uso de este mensaje.

This message is confidential, subject to professional secret and may not be used or disclosed by any person other than its addressee(s). If received in error, please contact the sender and destroy message. This message and any attachments thereto have been scanned and are believed to be free of any virus or other defect. However, recipient should ensure that the message is virus free. **RAFAEL AGUIRRE VALDERRAMA Y ADMINISTRADORA INMOBILIARIA ATLANTIS SAS** is not liable for any loss or damage arising from use of this message.