

CONTESTACIÓN DE DEMANDA PROCESO RAD.68001310301120230011300

Acevedos Abogados y Asociados S.A.S. <notificaciones@acevedosabogados.com>

Mar 12/09/2023 9:26 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: zaray3101@hotmail.com <zaray3101@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

CONESTACIÓN DE DEMANDA DE IMPUGNACIÓN -[1].pdf; PRUEBAS SAN FERMIN.pdf;

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

Por medio del presente me permito dar contestación de demanda dentro del proceso referenciado para lo cual me permito adjuntar:

-Escrito de contestación de demanda

-Pruebas

Atentamente,



ACEVEDOS ABOGADOS Y ASOCIADOS S.A.S.

Centro Internacional de Especialistas oficina 205 Norte I
Km 7 Autopista Floridablanca – Piedecuesta I Santander I
c: (57) 3177331871 | **PBX:** 60 (7) 6916969
e: Notificaciones@acevedosabogados.com |

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

RADICADO: 68001310301120230011300

PROCESO: VERBAL

DEMANDANTE: ANGELICA MARÍA RUEDA VELASQUEZ y LINA MARIA RUEDA VELASQUEZ

DEMANDADO: CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II ETAPA P.H

Ref. ESCRITO CONTESTACION DEMANDA

CARLOS FERNANDO ACEVEDO SUPELANO, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía número 91.510.253 expedida en Bucaramanga y en ejercicio de la Tarjeta Profesional número 147.054 del C. S. de la J., obrando en mi condición de apoderado de la parte demandada, **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II ETAPA P.H.**, quien está representado legalmente por la señora **LEIDY VANESSA CONTRERAS HERNANDEZ**, mayor de edad, residente y domiciliada en esta Ciudad, tal como consta en el poder otorgado en la presente demanda; por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de la referencia de la siguiente manera:

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de ellas teniendo en cuenta que la actual administración **CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II ETAPA P.H.**, así como los miembros y/o asistentes de la **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA** realizada el **28 de enero de 2023**, actuaron de buena fe, cumpliendo a cabalidad con todos los requisitos, así como deberes y obligaciones por cuanto:

- La asamblea de copropietarios se realizó dando cumplimiento al artículo 39 de Ley 675 de 2001.
- La asamblea cumplió con el quorum establecido en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, pues se hizo con base en los coeficientes aprobados y registrados en el Reglamento de Propiedad Horizontal mediante las

escrituras número 2295 del 16 de mayo de 2011, único reglamento que está aprobado debidamente por la asamblea de copropietarios.

- No existen razones de hecho ni de derecho para que las decisiones adoptadas en la asamblea del 28 de enero de 2023 sean declaradas nulas.
- Así mismo, solicito condenar en Costas y Agencias en derecho a la parte demandante.

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: ES CIERTO. Tal como se señala en el folio de matrícula inmobiliaria 300-326906 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Bucaramanga, Santander.

SEGUNDO: ES CIERTO. Tal como se evidencia en la “CIRCULAR DE CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS EN MODALIDAD PRESENCIAL”

TERCERO: ES CIERTO. Tal como se evidencia en el “ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA PRESENCIAL DE PROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II AÑO 2023”

CUARTO: NO ES CIERTO. Toda vez que el quorum de la asamblea del 28 de enero de 2023 Sí fue verificado en debida forma, pues se hizo con base en el listado de copropietarios de las unidades residenciales, el cual había sido actualizada en octubre de 2022, es decir, tenía menos de tres meses de actualizado.

QUINTO: NO ES CIERTO. Pues las personas que asistieron a la asamblea en calidad de propietarios o mediante poder debidamente otorgado, Sí fueron debidamente legitimadas acorde al coeficiente que ostenta cada unidad residencial según el Reglamento de Propiedad Horizontal vigente a la fecha de la asamblea.

SEXTO: PARCIALMENTE CIERTO. Por cuanto es cierto que en la asamblea del 28 de enero de 2023 una vez se llegó al punto 7 que trataría la aprobación de la reforma y adición al reglamento de propiedad horizontal, y tras haberse

escuchado a varios intervinientes por las aparentes irregularidades que giran alrededor de la entrega de una torre por parte de la constructora, inconformidades que quedaron registradas en el acta de asamblea, los asistentes asambleístas decidieron no aprobar ese punto, quedando reflejada esa votación de la siguiente manera:

Aprobado:	30.8627%	91 votos
No aprobado:	31.9485%	122 votos
Abstención:	7.9138%	31 votos
Ausente:	4.4067%	17 votos
Nulos:	0.2580%	1 voto

**Esta votación se
puede verificar en el
Acta de Asamblea.**

Sin embargo, **NO ES CIERTO** que no se tenía “(...) certeza de la cantidad de unidades de copropiedad que debieron haber sido convocados”, pues la asamblea fue convocada con base al Reglamento de Propiedad Horizontal vigente para la reunión, es decir el de las escrituras número 2295 del 16 de mayo de 2011.

Ahora bien, la reforma que la demandante pretende que se tenga en cuenta del 26 de diciembre de 2022, fue registrada por la constructora de manera irregular sin haber sido aprobado por la asamblea, pues justamente esa reforma al Reglamento, no ha logrado pasar la votación en las diferentes asambleas debido a las irregularidades que han presentado con la constructora, y según el numeral 6, artículo 38 de la Ley 675 de 2001, corresponde a la asamblea “(...) 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.”, es decir, esa reforma de diciembre de 2022 no se encuentra acorde a la ley.

SÉPTIMO: No me consta, me atengo a lo probado.

OCTAVO: No es un hecho susceptible de ser controvertido.

NOVENO: PARCIALMENTE CIERTO pues es cierto que el Reglamento de la Copropiedad fue adicionado mediante escritura número 2295 del 16 de mayo de 2011 de la notaría quinta del círculo notarial de Bucaramanga, sin embargo, **NO ES CIERTO** que haya sido adicionado por la escritura número 4125 del 26 de diciembre de 2022, pues si bien esa reforma registra en el

Certificado de libertad y tradición de la copropiedad, esta reforma fue realizada por la constructora sin haber contado con la aprobación de la asamblea de copropietarios, tal como lo consagra la Ley 675 de 2001 en su artículo 38, numeral 6

"ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: (...)

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal."

Es decir, es una reforma que, al no tener de la asamblea de copropietarios, es una reforma que no puede ser tenida en cuenta, y menos cuando justamente la asamblea que se pretende impugnar, tenía como punto someter a votación si se hacía o no la reforma y pese a las múltiples inconformidades frente a esas obras realizadas por la constructora, aún no ha logrado la mayoría de votos para aprobar la reforma.

DÉCIMO: No es un hecho susceptible de ser controvertido

EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO

Solicito muy respetuosamente al Honorable Despacho tener en cuenta las siguientes Excepciones propuestas y argumentadas de la siguiente manera:

1. EXCEPCION DE CUMPLIMIENTO DE LAS FORMALIDADES PARA LA MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES.

La ley 675 de 2001, en su artículo 28 contempla:

"Modificación de coeficientes. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

(...) 2. Cuando el edificio o conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. (...) (subrayado y negrilla fuera de texto)

Teniendo en cuenta dicho artículo, la administradora contempló en el orden del día de la asamblea extraordinaria del 28 de enero de 2023, en el punto 7, que la Reforma y Adición al Reglamento de Propiedad sería sometida a votación, para que una vez aprobada la adición de las torres que estaban pendientes de entrega por parte de la constructora, se procediera a realizar la actualización de los coeficientes, sin embargo, esto no sucedió, pues los asambleístas seguían encontrando inconformidades y desacuerdos con la constructora, por lo cual el reglamento de propiedad horizontal seguiría siendo el mismo de 2011.

Frente a lo anterior, no se entiende cómo es posible que la apoderada de la parte demandante pretenda impugnar una asamblea porque supuestamente *"(...) no se tiene lista actualizada, según adición del régimen de propiedad horizontal, escritura pública No 4125 del 26 de diciembre de 2022 (...)"*, sabiendo que esa modificación fue realizada únicamente por los señores RICARDO AMAYA LAPORTE y FRANCISCO EDUARDO VASQUEZ ROMERO, encargados de la constructora a cargo del proyecto, sin haber contado con la aprobación de la asamblea de copropietarios, tal como lo establece la ley 675 de 2001 en el artículo mencionado anteriormente.

Dicho eso, es evidente que la administración de la copropiedad ha cumplido con lo establecido en la ley frente a las modificaciones al reglamento, por lo que haber citado a la asamblea con el quorum y coeficientes establecidos en la adición al reglamento de la escritura 2295 del 16 de mayo de 2011, es acorde a la ley, pues la adición del 2022 fue hecha por los constructores SIN HABER CONTADO CON LA APROBACIÓN DE LA ASAMBLEA y sin la presencia de la administradora, siendo esta la encargada de elevar a escritura pública todas las reformas que se realizan, tal como lo establece el artículo 51 de la ley 675 de 2001, numeral 9

“Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: (...)

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.”

2. EXCEPCIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA INTEGRACIÓN Y QUÓRUM EN LA ASAMBLEA.

Las decisiones tomadas en la asamblea del 28 de enero de 2023 son completamente válidas y conforme a la legislación, pues para la apertura de la asamblea contó con un quórum presente del 73% del total de unidades privadas (más de la mitad de los coeficientes que registran en el reglamento de P.H del 2011), tal como lo contempla la Ley 675 de 2001 en su artículo 45

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

El quórum de dicha asamblea se tomó con base en lo establecido en la adición al reglamento mediante escritura 2295 del 16 de mayo de 2011, pues es el único reglamento que fue debidamente registrado, pues en el registrado mediante escritura número 4125 del 26 de diciembre de 2022 no fue aprobado por la asamblea de copropietarios, ni fue registrado por la administradora del Conjunto San Fermín tal como lo establece la norma, pues si se revisa con detenimiento dicha escritura, se encuentra que fue elevada por los señores

RICARDO AMAYA LAPORTE y FRANCISCO EDUARDO VASQUEZ ROMERO, los cuales no ostentan calidad de administradores de la copropiedad.

Dicho lo anterior, no es posible que las demandantes pretendan que en la asamblea se tuviera en cuenta el coeficiente establecido en la escritura del 2022, pues esta no es oponible a la copropiedad, toda vez que la asamblea de copropietarios aún no ha dado el aval a dicha adición al reglamento, y la evidencia de eso justamente que esta asamblea que pretende ser impugnada tenía dentro del orden del día la aprobación de esa reforma y tal como se puede observar en el acta de la asamblea, no pasó en la votación.

...mientras frente a lo contenido en dicho contrato, ... que pueda establecer que en ningún momento el ha

Teniendo en cuenta todas las intervenciones realizadas, se somete a votación de la Asamblea la Aprobación de la Reforma y Adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, mencionado como punto 7 en el Orden del Día. Se tienen los siguientes resultados:

A. Aprobado:	30.8627%	91 Votos
B. No Aprobado:	31.9485%	122 Votos
C. Abstención:	7.9138%	31 Votos
D. Ausente:	4.4067%	17 Votos
E. Nulos:	0.2580%	1 Voto
Total Votación:	75.3897%	262 Votos

La Asamblea decide por mayoría no aprobar la reforma y adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, mencionada como punto 7 en el Orden del Día.

3. EXCEPCION GENÉRICA

En virtud de lo dispuesto por el artículo 282 de CGP, el juez deberá reconocer oficiosamente en la sentencia los hechos que resulten probados.

"En cualquier tipo de proceso cuando el juez haya probado los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia"

PRUEBAS

Solicito muy respetuosamente, se tenga como pruebas las siguientes:

Documentales:

- Acta de la asamblea extraordinaria del 28 de enero de 2023.
- Citación a la asamblea extraordinaria del 28 de enero de 2023.
- Solicito se tengan como pruebas las aportadas por la parte demandante que le sean favorables a este extremo procesal.

DECLARACIÓN DE PARTE

- Solicito citar y hacer comparecer a la LINA MARIA RUEDA VELASQUEZ, para que absuelva al interrogatorio de parte que personalmente le formularé oralmente en el momento de la diligencia, la cual podrá ser localizada en la calle 103 No 13 -31 Conjunto Residencial San Fermín II etapa I torre 2 penthouse 20-01 del Municipio de Bucaramanga.
- Solicito citar y hacer comparecer a LEIDY VANESSA CONTRERAS HERNANDEZ, en calidad de administradora y/o a quien haga sus veces, para que absuelva al interrogatorio de parte que personalmente le formularé oralmente en el momento de la diligencia, la cual podrá ser localizada en el correo electrónico vanecontreras0620@gmail.com

PRUEBAS TESTIMONIALES

En forma comedida me permito solicitar al señor Juez, se sirva señalar fecha y hora a fin de que se reciban los testimonios de los siguientes copropietarios que darán testimonio sobre los hechos de la demanda y su contestación, conociendo de primera mano lo acá señalado:

SILVIA NATALIA DIAZ, quien corroborará lo manifestado en la presente contestación de la demanda y es ubicable en la Cl. 103 #13-31 Torre 5, apartamento 203, Conjunto San Fermín II.

ESPERANZA CONGOTA, quien corroborará lo manifestado en la presente contestación de la demanda y es ubicable en la Cl. 103 #13-31 Torre 5, apartamento 802, Conjunto San Fermín II.

DOLLY VILLABONA, quien corroborará lo manifestado en la presente contestación de la demanda y es ubicable en la Cl. 103 #13-31 Torre 1, apartamento 502, Conjunto San Fermín II.

NOTIFICACIONES

DEMANDADO y/o REPRESENTANTE LEGAL: Cl. 103 #13-31, Bucaramanga, Santander, así mismo, al correo electrónico crsanfermin2@hotmail.com

Al suscrito: Centro Internacional de Especialistas, Local 205 Norte, Km 7 autopista Floridablanca, Piedecuesta, así mismo, al correo electrónico notificaciones@acevedosabogados.com

Del señor Juez,

Atentamente,



CARLOS FERNANDO ACEVEDO SUPELANO
C.C. No. 91.510.253 de Bucaramanga
T.P. 147.054 del C. S. de la J.

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II
BUCARAMANGA (SANTANDER)
ACTA DEL 28 DE ENERO DE 2023

TABLA DE ANEXOS

ANEXO 1:	Planilla de Asistencia	Folios	Pág. 03
ANEXO 2:	Votaciones	Folios	Pág. 11
ANEXO 3:	Audio Asamblea		

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II
BUCARAMANGA (SANTANDER)
ACTA DEL 28 DE ENERO DE 2023

Siendo las 4:15 p.m., se reúnen los copropietarios y/o apoderados del CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II; y efectuando lo establecido en el reglamento interno de la unidad residencial para celebrar esta Asamblea General Extra-Ordinaria con el siguiente Orden del Día:

1. Instalación de la Asamblea
2. Llamado a lista y Verificación del Quórum
3. Elección del presidente (a) y secretario (a) de la Asamblea
4. Aprobación del reglamento de debate de la presente Asamblea
5. Elección de Comités:
 - a. Comité de Poderes y Escrutinios
 - b. Comité de Verificación del Acta
6. Lectura y Aprobación del Orden del Día
7. Aprobación de la Reforma y Adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, con ocasión a la reunión de carácter extraordinaria llevada a cabo el pasado 22 de octubre de 2022, dentro de la cual, entre otros puntos del orden del día, se puso a consideración la aprobación para recibir el salón social y parqueaderos ubicados en la Torre 3 y 4 del Conjunto Residencial al igual que la propuesta conciliatoria por parte de los señores RICARDO AMAYA LAPORTE y FRANCISCO VÁSQUEZ ROMERO, los cuales una vez sometidos a votación, fueron aprobados, como también se facultó al Consejo de Administración y a la Administradora para suscribir la conciliación respectiva, la cual fue perfeccionada mediante CONTRATO DE TRANSACCIÓN debidamente suscrito el día 15 de diciembre de 2022
8. Clausura

Adicionalmente, se establece que se cuenta con la asistencia del Grupo Administrativo del Conjunto; Leidy Vanessa Contreras Hernández - Administradora, Alfredo José Enríquez - Revisor Fiscal.

I. Instalación de la Asamblea

La empresa "TECNOVIS", la cual es la proveedora de la logística base para el desarrollo de la presente Asamblea, presenta el procedimiento ante los Asambleístas para el desarrollo de esta, dando claridad sobre aspectos como las votaciones, la presentación de los datos y la representación de los poderes, a medida que los copropietarios del Conjunto tienen acceso y validan su registro para ser parte del coeficiente de copropiedad presente en la Asamblea.

Toma la palabra la persona representante de la empresa "TECNOVIS", indicando que de acuerdo con lo estipulado en la Ley de Protección de Datos; es necesario que los Asambleístas definan si la información de las votaciones que realicen en la presente reunión sea de carácter Público o Privado, también aclara que esta votación es determinada de manera personal por cada copropietario y/o apoderado y se mantendrá vigente durante toda la Asamblea para tener en cuenta la decisión de cada Asambleísta al momento de hacer s

CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II

ingreso a la reunión. Luego de consolidar esta votación, se tienen los siguientes resultados:

A. Votación Publica:	15.1925%	58 Votos
B. Votación Privada:	50.4325%	165 Votos
C. Abstención:	5.6110%	23 Votos
D. Ausentes:	0.4382%	1 Voto
E. Votos Nulos:	0.5240%	2 Votos

Total Votación: 72.1982% 249 Votos

La Asamblea determina por mayoría que los resultados de la votación sean tratados de manera privada. De igual manera se informa que los resultados globales de las votaciones serán anexos al Acta de la presente Asamblea. Cabe resaltar que al realizar las votaciones existen copropietarios que no efectúan la votación; por lo que se deja indicado los resultados con el Quorum registrado de los copropietarios que si votaron.

II. Llamado a lista y Verificación del Quórum

Se hace la verificación del Quorum; y el Sr. Revisor Fiscal certifica que al momento de iniciar la Asamblea se cuenta con el Quorum presente del 73% del total de los inmuebles de la Copropiedad, sin embargo, este valor podrá incrementarse a medida que más copropietarios vayan registrando su ingreso a la Asamblea. Por lo tanto, se tiene derecho a decidir válidamente por todos los copropietarios

(ANEXO 1. Planilla de Asistencia)

Surgen comentarios sobre la limitante de presentación de Poderes de Representación de Inmuebles; a lo que el Sr. Revisor Fiscal expone que dentro del Reglamento de la copropiedad no existe ninguna limitante a la cantidad de Poderes; por lo que si se desea modificar este aspecto debe hacerse la modificación al reglamento. Se genera debate sobre esta situación. Se menciona que gracias a la presentación de poderes se puede lograr la realización de las diferentes Asambleas de Copropietarios gracias a la baja participación de los copropietarios a estas reuniones.

Interviene una asambleísta, sugiriendo que se haga la revisión con el Reglamento de la Copropiedad y en caso tal de que no exista una norma que impida el desarrollo de la Asamblea, se someta a votación la derogación de la limitante de poderes presentado dentro de la convocatoria y en caso de aprobar la derogación, esta se realice sin ningún inconveniente. Replica el Sr. Revisor Fiscal indicando que, por ser una Asamblea Extraordinaria, no se pueden someter a votación aspectos distintos a los que están incluidos dentro del Orden del Día presentado en la convocatoria. Continúa el debate sobre esta situación y se presentan intervenciones de múltiples asambleístas. Se hace la revisión del articulado del Reglamento de la Copropiedad y no se encuentra ninguna limitante a la presentación de Poderes de Representación, por lo que se le solicita a la Asamblea el darle trámite a la presente reunión. Se determina dar continuidad de la reunión hasta el punto de Aprobación del Orden del Día y allí determinar si se desarrolla o no el punto central de la presente reunión.

III. Elección del presidente (a) y secretario (a) de la Asamblea

CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II

Toma la palabra la Sra. Administradora, solicitando postulados para ejercer los cargos de presidente y secretario de la presente Asamblea.

Se postulan como presidente de la Asamblea las Sras. Daniela Blanco Salcedo - Torre 5 Apto 2001 y Silvia Natalia Díaz Cáceres - Torre 5 Apto 203; se somete a votación de la Asamblea su elección, teniendo los siguientes resultados:

A. Daniela Blanco:	14.5611%	56 Votos
B. Silvia Natalia Diaz:	44.4930%	143 Votos
C. Abstención:	10.8334%	41 Votos
D. Ausente:	2.5222%	9 Votos
E. Votos Nulos:	1.3565%	6 Votos

Total Votación: 73.7662% 255 Votos

Postulan como secretaria de la Asamblea a la Sra. Esperanza Congota - Torre 5 Apto 802, se somete a votación de la Asamblea su elección. Se tienen los siguientes resultados:

A. Aprobado:	58.6968%	197 Votos
B. No Aprobado:	3.1040%	12 Votos
C. Abstención:	7.8207%	30 Votos
D. Ausente:	2.7842%	10 Votos
E. Votos Nulos:	1.3605%	6 Votos

Total Votación: 73.7662% 255 Votos

La Asamblea aprueba por mayoría la elección de la Sra. Silvia Natalia Díaz Cáceres - Torre 5 Apto 203 y la Sra. Esperanza Congota - Torre 5 Apto 802, como presidente y secretaria de la presente Asamblea respectivamente.

IV. Aprobación del reglamento de debate de la presente Asamblea

La Sra. Presidente de la Asamblea procede a dar lectura al Reglamento de la Asamblea que estaba incluido dentro del Orden del Día; posterior a su lectura, se somete a votación su aprobación. Se tienen los siguientes resultados:

A. Aprobado:	58.9803%	198 Votos
B. No Aprobado:	4.3107%	16 Votos
C. Abstención:	7.9497%	32 Votos
D. Ausente:	2.7842%	10 Votos
E. Votos Nulos:	0.2580%	1 Voto

Total Votación: 74.2829% 257 Votos

CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II

El Reglamento de la Asamblea es aprobado por la mayoría de la Asamblea.

V. Elección de Comités:

a. Comité de Poderes y Escrutinios

Se solicitan postulados para conformar el Comité de Poderes y Escrutinios de la presente Asamblea. Se postulan las siguientes personas:

- Silvia Carvajal - Torre 2 Apto 304
- David Amaya - Torre 5 Apto 2004
- Natalie Murillo - Torre 5 Apto 1503
- Jonathan Murillo - Torre 5 Apto 1603
- Josué Peña - Torre 2 Apto 903

Se somete a votación de la Asamblea su elección. Se tienen los siguientes resultados:

A. Aprobado:	57.1095%	191 Votos
B. No Aprobado:	5.7160%	22 Votos
C. Abstención:	7.8247%	30 Votos
D. Ausente:	2.7842%	10 Votos
E. Votos Nulos:	1.1065%	5 Votos

Total Votación: 74.5409% 258 Votos

La Asamblea aprueba por mayoría la elección del Comité de Poderes y Escrutinios de la presente reunión.

b. Comité de Verificación del Acta

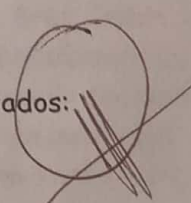
Se solicitan postulados para conformar el Comité Verificador de la presente Acta. Se postulan las siguientes personas:

- Daniela Blanco Salcedo - Torre 5 Apto 2001
- Yulai León - Torre 4 Apto 1201
- Hernando Fonseca - Torre 5 Apto 502
- Dolly Villabona - Torre 1 Apto 502

Se somete a votación de la Asamblea su elección. Se tienen los siguientes resultados:

A. Aprobado:	58.3879%	195 Votos
B. No Aprobado:	3.1865%	13 Votos
C. Abstención:	8.4973%	32 Votos
D. Ausente:	3.6247%	14 Votos
E. Votos Nulos:	0.8445%	4 Votos

Total Votación: 74.5409% 258 Votos



La Asamblea aprueba por mayoría la elección de la Comisión Verificadora del Acta de la presente Asamblea.

VI. Lectura y Aprobación del Orden del Día

La Sra. Presidente de la Asamblea procede a dar lectura al Orden del Día, luego de su lectura, se pregunta a la Asamblea si existe alguna propuesta de modificación al mismo. Al no presentarse propuestas de modificación, se somete a votación la aprobación del Orden del Día. Se tienen los siguientes resultados:

A. Aprobado:	59.4177%	199 Votos
B. No Aprobado:	4.4725%	18 Votos
C. Abstención:	6.7640%	26 Votos
D. Ausente:	3.8867%	15 Votos

Total Votación: 74.5409% 258 Votos

El Orden del Día es aprobado por la mayoría de la Asamblea.

VII. Aprobación de la Reforma y Adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, con ocasión a la reunión de carácter extraordinaria llevada a cabo el pasado 22 de octubre de 2022, dentro de la cual, entre otros puntos del Orden del Día, se puso a consideración la aprobación para recibir el salón social y parqueaderos ubicados en la Torre 3 y 4 del Conjunto Residencial al igual que la propuesta conciliatoria por parte de los señores RICARDO AMAYA LAPORTE y FRANCISCO VÁSQUEZ ROMERO, los cuales una vez sometidos a votación, fueron aprobados, como también se facultó al Consejo de Administración y a la Administradora para suscribir la conciliación respectiva, la cual fue perfeccionada mediante CONTRATO DE TRANSACCIÓN debidamente suscrito el día 15 de diciembre de 2022

Toma la palabra la Sra. Presidente de la Asamblea, recalcando el objeto a tratar en este punto e invita a los copropietarios que consideren necesaria su intervención al respecto, se sirvan exponer sus comentarios ante la Asamblea.

Interviene el Sr. Enrique Saavedra - Torre 2 Apto 801; mencionando que, en la anterior Asamblea Extraordinaria, los copropietarios aprobaron un Comité Verificador para la recepción de la torre, procedimiento que no se ha llevado a cabo. Las personas elegidas fueron los Sres. Robin, José, Julián, Leopoldo y el suscrito. Comenta que nunca recibió una citación para definir este procedimiento y en la reunión efectuada ni él ni el Sr. Julián fueron invitados. Menciona con extrañeza que, cuando presentó su queja en la Administración por este motivo, inicialmente no fue tomada en cuenta. También indica que en la citación a dicha reunión su nombre figura como asistente; sin embargo, fue otra persona la que firmo por él y con otro documento de identidad dicha citación.

Considera una situación bastante sospechosa, si se tiene en cuenta que la Administración ya tenía el trabajo adelantado de ese proceso de recepción y la supuesta Interventoría y Verificación que iba a hacer el Comité elegido, ya estaba ejecutada. Considera que tanto él, cómo el Sr. Julián fueron simples instrumentos para legalizar algo que ya estaba ejecutado. Por tal motivo, le solicita al Sr. Robin, que sí estuvo presente en dicha

reunión, que se sirva exponer las aclaraciones sobre esta situación. Hace mención de otras irregularidades que se presentan en la venta de los parqueaderos por parte de la Constructora, al igual que una serie de filtraciones que se presentan en la Planta Física de la Torre.

Considera que, a esos parqueaderos que la Constructora les tiene colocada una talanquera, la Administración podría retirar esos dispositivos y hacer uso de dichos parqueaderos. Menciona que la información recibida por la Administración sobre este aspecto no ha sido socializada con la suficiente antelación para que los copropietarios puedan analizar a satisfacción y tomar las mejores decisiones.

Interviene el Sr Robin Serrano - Torre 2 Apto 1102, preguntando quien asume los costos de las múltiples Asambleas que se están realizando, ya que la última se realizó hace 3 meses, para abordar temas que perfectamente se podrían tratar en la Asamblea General Ordinaria que se realiza dentro de los 3 primeros meses del año. Hace mención que en la reunión donde se citó al Comité Verificador elegido en la anterior Asamblea, solo llegaron 3 personas del Comité, ahí se presentó la Abogada de la firma Interventora contratada. Comenta que la falla se presenta con la Constructora desde un inicio, ya que se desconocen los procedimientos realizados y la calidad de los materiales de la Construcción, lo que desemboca en todos los problemas que se tienen actualmente en todas las estructuras de la copropiedad. Menciona que en la Curaduría existen vacíos ya que se desconoce el número total de parqueaderos legalmente aprobados y si la Constructora tenía derecho a venderlos de forma independiente. Igualmente menciona que en muchas ocasiones hubo copropietarios que las promesas de compraventa las hicieron con parqueadero incluido y nuevamente se los están cobrando.

Con respecto al Contrato de Transacción mencionado en el inicio de este punto, indica que en este documento se expresa de forma literal: "...si no se aprueba el recibimiento de esto en esta Asamblea, las partes se obligan a coadyuvar cualquier alternativa jurídica y legal, con el fin de lograr la aprobación..." es decir que se está obligando a la copropiedad a recibir la Torre en las condiciones que se encuentre. Otro aspecto que se menciona en el documento es que todas las acciones jurídicas en contra de la Constructora deben cerrarse sin tener en cuenta si ya hubo o esta próxima la decisión por parte de un Juez y que, de forma posterior, se harán los trabajos en la portería. Asimismo, en el momento en que no exista disponibilidad de recursos en la Constructora, las obras en portería se dejaran de ejecutar por tiempo indefinido, hasta cuando existan recursos disponibles. Menciona algo muy importante, el contrato de esta obra ni siquiera fue revisado por un Abogado, solo por el Consejo de Administración y la Administradora y dentro de este contrato están involucrando a la Torre Sur, lo que no se había hablado en la anterior Asamblea. Por último, en caso de que el contrato quede mal elaborado y la copropiedad incumple, la multa para el Conjunto sería de 500 millones de pesos, que tendría que ser cancelados por todos los copropietarios.

Interviene la Sra. Rosa Gladys Caicedo - Torre 2 Apto 1001, solicitando que se brinde una copia del Contrato de Transacción, a fin de poderlo analizar a fondo.

Interviene la Dra. Daniela Blanco, haciendo la siguiente aclaración: en la Asamblea Extraordinaria de fecha 22 de octubre de 2022 se aprobó que se facultaba al Consejo de Administración para llegar a una conciliación con la Constructora y ese fue el procedimiento que se siguió, manteniendo de manera íntegra la propuesta presentada por el Sr. David Amaya, donde se especificaba como se iban a entregar y en qué términos. Ahí no se está comprometiendo nada distinto a lo expuesto en la Asamblea anterior y que fue aprobado para que el Consejo de Administración y la Administración lo firmaran ya que se les otorgó esa facultad en la asamblea anterior.

Menciona que en este momento está en curso el memorial solicitando y aportando la transacción al Tribunal, para que este sea avalado. Aclara que el Contrato de Transacción no está involucrando patrimonialmente a la copropiedad, ya que lo único que está haciendo es cumpliendo con lo tratado y aprobado el 22 de octubre de 2022. Lo que se busca con esta Asamblea es aprobar una reforma al actual Reglamento de la Copropiedad, donde se haga la entrega jurídica de la Torre, donde inicialmente iban a ser apartamentos y ahora son parqueaderos y una zona común. Aclara que no hay forma de escriturar los parqueaderos si jurídicamente no se hace este cambio. Menciona que el interés de la Constructora es cumplir con los copropietarios, pero para eso se requiere la colaboración de estos, haciendo la adición de estas estructuras dentro del actual reglamento de la copropiedad. Reitera que con esta negociación no se está modificando absolutamente nada de lo tratado y aprobado en la Asamblea del 22 de octubre de 2022.

Interviene la señora Silvia Juliana Carvajal, comentando que ella, en su calidad de Abogada había revisado el Contrato de Transacción y pudo advertir que la Constructora no aplica ninguna Póliza de Cumplimiento ni Póliza de Responsabilidad Civil Extracontractual, requisitos fundamentales para la ejecución de este tipo de obras, ya que, en caso de algún incidente o accidente con la obra, los ejecutantes no tendrían ninguna responsabilidad y todo caería bajo la responsabilidad de la copropiedad; asimismo no se presenta una Póliza de Salarios, Prestaciones Sociales e Indemnizaciones con los trabajadores traídos por la Constructora que, en caso de cualquier percance o falta con sus salarios, se daría bajo responsabilidad de la copropiedad.

Tampoco se presenta una Póliza de Calidad y Estabilidad de la Obra, por lo que no existe garantía de que la obra que se realice sea regida bajo los parámetros de calidad como lo exige la norma. Todo lo anterior da a entender que la obra se tendría que recibir sin ningún tipo de garantía de que en unos pocos años se caiga la obra y no exista responsabilidad por parte de la Constructora.

Por otra parte, se hace necesaria la presencia de una Interventoría para esta obra, ya que ningún miembro del Consejo de Administración tiene la idoneidad para ejecutar esta función, ya que, con todas las situaciones presentadas, es poco probable que, en caso de hacer la recepción de estas áreas por parte de la copropiedad, exista unos copropietarios que asuman esta responsabilidad que es inciertas a futuro.

Comenta que no entiende porque, si en la Asamblea Extraordinaria del 22 de octubre de 2022 no se tocó nunca el tema de la Torre Sur, se haya incluido dentro de este proceso de recepción de áreas. Por otro lado, expresa su sorpresa al conocer que la demanda contra la Constructora ya está para sentencia, por lo que presume cuales son los motivos por parte de la Constructora de firmar este acuerdo, con las cláusulas expuestas por un copropietario anteriormente. Asimismo indica que, si se puede establecer como todo parece indicarlo, que en la anterior Asamblea Extraordinaria del 22 de octubre de 2022, no se tenía el Quorum requerido para este tipo de decisiones, toda decisión adoptada al respecto y ese Contrato de Transacción carecería de validez jurídica ante el Tribunal y se tendría que solicitarle a la Sra. Administradora que, en su calidad de Abogada, de las explicaciones pertinentes sobre porque darle trámite a un documento sin el soporte legal requerido.

Menciona que, se debe definir como prioridad que la Constructora responda por los parqueaderos que ya están comprometidos en las compraventas, antes de seguir disponiendo de los espacios a su antojo y está vendiendo parqueaderos a personas que ni siquiera son copropietarios de los apartamentos.

Indica que de todo el Consejo de Administración solo una persona no firmó la aprobación de este Contrato, y fue ella misma la que alertó de las irregularidades que se estaban presentando.

Interviene el Sr. Jefferson Chacón - Torre 2 Apto 302, preguntando qué tan cierto es que dentro de la aprobación del día de hoy está la recepción de la Torre Sur, ya que no es correcto que siempre la Constructora busca anexarla a la copropiedad de una u otra forma.

Interviene el Sr. Leopoldo Rodríguez - Torre 4 Apto 704, solicitando respuesta a dos preguntas:

1. Si esta es una Asamblea General de Copropietarios, qué hacen los miembros de la Constructora presentes.
2. Él fue elegido para ser parte del Comité para la recepción de la Torre, en su primera reunión se le informó a la Administración que se pudo advertir que la Curaduría había dado la autorización de construir una cantidad de parqueaderos; pero la Constructora habilitó más parqueaderos que los autorizados. Se le preguntó a Administración por qué y quién había autorizado cambiar la resolución de construcción si la Licencia entregada era muy distinta a lo que se construyó finalmente. Esa respuesta nunca se entregó. Lo que sí se sabe es que la Curaduría aprobó una construcción y aquí se realizó otra muy distinta. Surge la interrogante del por qué no se convocó a la anterior Asamblea del 22 de octubre de 2022 al Abogado que representaba a la copropiedad en el proceso contra la Constructora, máxime cuando ya estaba próximo a ser dictada una sentencia. Asimismo, es muy extraño que fuese la misma Constructora la que le cancelara los honorarios al Abogado sin haber salido la sentencia. Le pregunta a la Asamblea si se tiene la real magnitud de lo que se pretende aprobar, de la gestión realizada por parte del Consejo de Administración en conjunto con la Constructora. Presume que lo que se busca es darle vía libre a la Constructora para que utilice todo el lote junto al Conjunto y afecte la copropiedad. Considera que el documento que se pretende aprobar el día de hoy tuvo que ser enviado a todos los copropietarios con suficiente antelación para poder ser analizado de forma correcta.

Interviene el Sr. Julio Flórez - Torre 1 Apto 701, menciona que se está presentando una situación grave con el Consejo de Administración, ya que nunca se ha realizado el debido proceso para la recepción de la Torre Sur y prácticamente quieren que sea recibida a la fuerza. Menciona que él fue víctima de falsificación de su firma y ya tiene instaurada su denuncia en Fiscalía. Por otro lado, es extraño que el Constructor nunca da la cara frente a los reclamos y en las reuniones siempre envía a su hijo, sin saber si él está legalmente aprobado para ser la representación de su padre. Solicita de manera puntual frente a toda la Asamblea que el hijo del Constructor presente el poder debidamente autenticado que lo certifique como apoderado de su padre, para tomar decisiones a nombre de la Constructora.

Interviene el Sr. Revisor Fiscal, aclarando que, con respecto a la mención del Sr. Enrique Saavedra - Torre 2 Apto 801, sobre la supuesta falsificación de firmas, se realizó el trámite respectivo con la Administración para poder determinar las causas de esta acción. Adicionalmente, para tranquilidad de todos los copropietarios, el Contrato de Transacción aun no es válido ya que requiere la ratificación por parte de la Asamblea, con los parámetros requeridos (Participación de más del 70%). Aclara que, lo que se aprobó en la Asamblea anterior fue el darle la autorización al Consejo de Administración para realizar la gestión, acción que no requiere un Quorum de más del 70% del Coeficiente de Copropiedad.

Recalca que es una necesidad el que se tengan parqueaderos en la copropiedad, por tal motivo se están haciendo las gestiones pertinentes, pero en definitiva, es la Asamblea la que debe tomar las decisiones al respecto y no se está buscando imponer absolutamente nada. Hace esta aclaración a fin de evitar malos entendidos y que los copropietarios entiendan que, de no aprobar la propuesta presentada no sucede absolutamente nada, solo se tendrán que buscar nuevas opciones para la solución al inconveniente que se tiene con los parqueaderos.

Interviene la Sra. Silvia Carvajal quien, en su calidad de Abogada, solicita que la copropiedad en general se apoye, así tengan o no injerencia en el tema de los parqueaderos. De igual manera, solicita al Sr. Enrique Saavedra - Torre 2 Apto 801, que instaure su denuncia ante la Fiscalía por Falsedad en Documento Privado. Por otra parte, refiriéndose al Contrato de Transacción, comenta que, si la decisión fue adoptada en la Asamblea anterior, se debía haber socializado el documento mínimo con 7 días de antelación a la realización de la presente Asamblea, a fin de que los copropietarios tuviesen la posibilidad de analizarlo de manera correcta. Por otra parte, con respecto a lo expuesto por el Sr. Revisor Fiscal frente a la validez o no del Contrato de Transacción, si este contrato ya fue autenticado para ser enviado al Tribunal, significa que ya nació por llamarlo de alguna manera, en la vida jurídica. Si ya está en un Tribunal es porque sirve de prueba, la actividad del Magistrado será la de verificar las pruebas presentadas y los soportes de las pruebas, si ve que el Contrato de Transacción fue elaborado entre el Consejo de Administración y la Constructora, habrá presunción de que fue por decisión de la Asamblea General de Copropietarios. Si la Asamblea General de Copropietarios no ha aprobado este contrato, se configurará un Fraude Procesal, ya que se presume que se está intentando engañar al Juez con unas pruebas que realmente no tienen plena validez y aprobación. Considera que lo que se debe hacer en este momento es analizar las acciones jurídicas que deban tenerse en cuenta para detener el trámite de este Contrato de Transacción y determinar hasta qué punto llegó en su trámite. Existen múltiples acciones legales para tumbar este Acto Administrativo, allegando todas las pruebas que demuestran la ilegalidad de este documento y en caso de ser necesario, iniciar un nuevo trámite, teniendo en cuenta la decisión real de la copropiedad.

Replica el Sr. Revisor Fiscal mencionando que en el mismo documento de Contrato de Transacción esta especificado que, en caso de no ser aprobado este documento por parte de la Asamblea, no tendrá ningún efecto legal ni jurídico, por tal motivo solicita que se realice la respectiva votación y de esta forma ya se determinan las acciones a seguir.

Toma la palabra el Sr. David Amaya, quien, hablando en nombre de la Constructora, indica que en esta Asamblea no se está debatiendo el Contrato Transaccional, sino la reforma al Reglamento de la Copropiedad. Hace la aclaración de que la Torre Sur se entregó hace mucho tiempo y de forma legal. El problema de la Torre Sur es que lamentablemente, el anterior Administrador le cerro el acceso. Ahora bien, lo que se pretende entre la Constructora y la Copropiedad es conciliar por inconvenientes anteriores, donde la Constructora entregue mejoras adicionales que redunden en la valorización de la copropiedad. Todo este proceso tiene un orden de ejecución, inicialmente se aprobó en Asamblea realizar la conciliación, acto seguido se debe buscar la reforma al reglamento de la copropiedad a fin de legalizar con anterioridad toda la serie de mejoras y por último realizar el Contrato de la Obra Civil que debe estar soportado como cualquier otra obra que se ejecute, con las Pólizas previstas por la Ley para este tipo de trabajos. Pide que los copropietarios evalúen si prefieren continuar con la demanda interpuesta o son partícipes de la conciliación, donde obtendrán una serie de mejoras adicionales en la copropiedad. Aclara que el contrato fue firmado por el Sr. Ricardo Amaya Laporte y él no se encuentra en estos momentos como el hijo de este señor, sino como un empleado de la firma Constructora.

CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II

Interviene la Sra. Silvia Carvajal quien, mencionando que lo expresado por el Sr. Revisor Fiscal es falso ya que el documento fue presentado ante el Tribunal y fue anexo al proceso; por lo que ahora lo que se debe hacer es buscar los medios legales para tumbar esto y tomar las acciones legales en contra de quienes, de manera arbitraria, se valieron de la posición en el Consejo de Administración para tomarse atribuciones que no le competían. Hace lectura de una parte del Contrato de Transacción presentado por el Consejo de Administración y la Constructora donde queda en evidencia la renuncia irrevocable por parte de la copropiedad de cualquier tipo de reclamación presente o futura en contra de la Constructora. Dicho en otras palabras, el Contrato de Transacción es la terminación anormal del proceso que se lleva contra la Constructora y que está próximo a dictar sentencia. Si se llegase a aprobar lo que se propone el día de hoy, se determinará como cosa juzgada y la copropiedad no puede hacer nada si la Constructora decide no cumplir con lo pactado o hacerlo de manera deficiente. Con respecto a lo de las Pólizas de la obra, menciona que se deberían haber incluido dentro del Contrato de Transacción, ya que este sería el último compromiso real por parte de la Constructora con la copropiedad. Replica el Sr. Revisor Fiscal, frente al comentario de la Sra. Silvia Carvajal, que lea detenidamente el contrato para que pueda establecer que en ningún momento él ha dicho mentiras frente a lo contenido en dicho contrato.

Teniendo en cuenta todas las intervenciones realizadas, se somete a votación de la Asamblea la Aprobación de la Reforma y Adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, mencionado como punto 7 en el Orden del Día. Se tienen los siguientes resultados:

A. Aprobado:	30.8627%	91 Votos
B. No Aprobado:	31.9485%	122 Votos
C. Abstención:	7.9138%	31 Votos
D. Ausente:	4.4067%	17 Votos
E. Nulos:	0.2580%	1 Voto

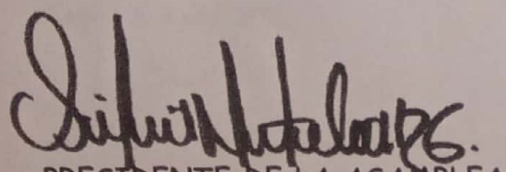
Total Votación: 75.3897% 262 Votos

La Asamblea decide por mayoría no aprobar la reforma y adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, mencionada como punto 7 en el Orden del Día.

VIII. Clausura

Siendo las 06:13 minutos de la tarde del 28 de enero de 2023 se da por finalizada la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios Conjunto Residencial San Fermín II, Bucaramanga - Santander.

(ANEXO 2. Votaciones)


PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA
Silvia Natalia Diaz
Torre 5 apto 203

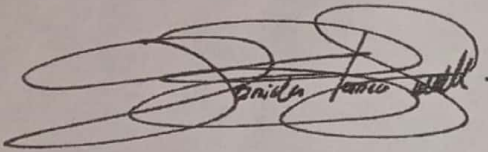
Esperanza Congota

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA
Esperanza Congota
Torre 5 apto 802

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS
CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II
BUCARAMANGA (SANTANDER)
ACTA DEL 28 DE ENERO DE 2023

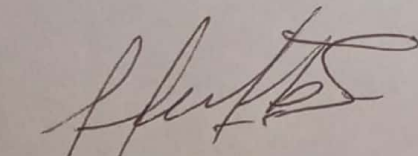
COMITÉ DE VERIFICACION DEL ACTA

Los suscritos dejan expresa constancia que el Acta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios celebrada el 28 de enero del 2023 se ciñó a lo tratado en dicha reunión, la cual contiene lo debatido y decidido, razón por lo tanto facultados por la misma Asamblea le imparten su aprobación.

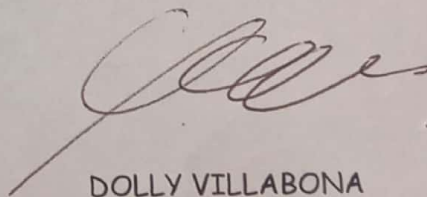


DANIELA BLANCO SALCEDO
Torre 5 Apto 2001

YULAI LEÓN
Torre 4 Apto 1201



HERNANDO FONSECA
Torre 5 Apto 502



DOLLY VILLABONA
Torre 1 Apto 502

	CONJUNTO RESIDENCIAL "SAN FERMIN II ETAPA I NIT. 900.393.369-2	Versión No: 1
	CITACIÓN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	Página: 1 de 1

CIRCULAR DE CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS EN MODALIDAD PRESENCIAL

De conformidad con la Ley 675 de 2001, y acorde a lo estipulado en el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL, la señora LEIDY VANESSA CONTRERAS HERNANDEZ, obrando en su condición de ADMINISTRADORA del CONJUNTO RESIDENCIAL SAN FERMIN II - PROPIEDAD HORIZONTAL DE BUCARAMANGA - SANTANDER, se permite convocar a la ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS a realizarse el día **Sábado 28 de enero de 2023, a las 3:00 p.m.**, de forma presencial en el salón social de la copropiedad, en PRIMERA CONVOCATORIA y el día 01 de febrero de 2023, a las 8:00 p.m. en SEGUNDA CONVOCATORIA, contando con el siguiente:

ORDEN DEL DIA

1. Instalación de la Asamblea.
2. Llamado a lista y verificación del quórum
3. Elección del presidente (a) y secretario (a) de la asamblea
4. Aprobación del reglamento de debate de la presente asamblea
5. Elección de comités:
 - A) Comité de Poderes y Escrutinios
 - B) Comité de Verificación del acta
6. Lectura y aprobación del orden del día
7. Aprobación de la Reforma y Adición al Reglamento de Propiedad Horizontal, con ocasión a la reunión de carácter extraordinaria llevada a cabo el pasado 22 de octubre de 2022, dentro de la cual, entre otros puntos del orden del día, se puso a consideración la aprobación para recibir el salón social y parqueaderos ubicados en la Torre 3 y 4 del Conjunto Residencial al igual que la propuesta conciliatoria por parte de los señores RICARDO AMAYA LAPORTE y FRANCISCO VÁSQUEZ ROMERO, los cuales una vez sometidos a votación, fueron aprobados, como también se facultó al Consejo de Administración y a la Administradora para suscribir la conciliación respectiva, la cual fue perfeccionada mediante CONTRATO DE TRANSACCIÓN debidamente suscrito el día 15 de diciembre de 2022.
8. Clausura

“Señor residente, si usted es arrendatario del inmueble favor comuniqué esta convocatoria al propietario del inmueble que usted ocupa, ya que la no asistencia genera una sanción de CIENTO MIL PESOS MCTE (\$100.000)”

LEIDY VANESSA CONTRERAS HERNÁNDEZ
Administradora

Anexos:

1. Formato modelo de poder

Es importante que los señores asambleístas tengan en cuenta los siguientes puntos para el funcionamiento de la presente Asamblea Extraordinaria, en los siguientes términos:

	CONJUNTO RESIDENCIAL "SAN FERMIN II ETAPA I" NIT. 900.393.369-2	Versión No: 1
	CITACIÓN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA	Página: 2 de 1

1. Recordar que no asistir ni enviar poder genera una sanción de CIENTO MIL PESOS MCTE (\$100.000)
2. De no poder asistir a la Asamblea, puede hacerse representar a través de poder especial legalmente constituido.
3. Los propietarios que no se encuentran inscritos en el libro de propietarios de la administración debe acreditar tal calidad en la oficina de administración presentando el certificado de libertad y tradición de su unidad privada, con un día de antelación a la asamblea, con el fin de ser registrados en el libro de propietarios de la administración.
4. HORA DE REGISTRO DE ASISTENTES: de 2:30 P.M a 3:30 P.M
 Todo delegado tiene voz y voto. Si se encuentra en mora tiene derecho a voz, pero no a voto
5. El presidente de la asamblea es el director de debates, vela porque se respete el uso de la palabra. El presidente concede el uso de la palabra según el orden solicitado, solicitará pedir un correcto transcurso de la asamblea, cuando cualquier circunstancia le hubiera alterado.
6. Si una unidad privada tiene más de un propietario, el poder debe ser conferido por la totalidad de los propietarios, al mandatario
7. Si el inmueble fue adquirido por un Leasing, la entidad financiera le debe otorgar el poder correspondiente para su asistencia a la presente asamblea
8. En caso de que el propietario de la unidad privada sea una persona jurídica además del poder deberá anexarse un certificado de existencia y representación legal expedida por la cámara de comercio o la entidad encargada de la certificación, que no sea superior a un mes.
9. Se le recuerda a los asistentes que solo por persona es válido la tenencia de un poder más el propio según los estatutos del conjunto.
10. La votación para aprobar las decisiones se hará llamando a lista a los asistentes y contabilizando el voto de cada uno de los asistentes.



LEIDY VANESSA CONTRERAS HERNÁNDEZ
Administradora