

**Radicado 2023 - 501 Proceso EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA Demandante CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL Demandado ZULMA YEPES AVILA ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO MANDAMIENTO DE PAGO**

Zulma Yepes Avila <zulma.yepes2@gmail.com>

Jue 11/01/2024 11:39

Para: Centro Servicios Judiciales Civil Familia - Quindío - Armenia <cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 01 Civil Municipal - Quindío - Armenia <j01cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co>  
CC: jjescobar0117@hotmail.com <jjescobar0117@hotmail.com>; Conjunto Torre Almeria <conjuntotorrealmeria@gmail.com>

📎 8 archivos adjuntos (2 MB)

006AutoAdmiteDemanda.pdf; 039ActaAudiencia26Octubre.pdf; 012AutoDecretaMedida.pdf; 047AutoOrdenaRemisionTribunal.pdf; 002 ACTA DE ASAMBLEA GENERAL AÑO 2023 firmada.pdf; Tarjeta Profesional y Cedula Zulma Yepes.pdf; 726297~1.PDF; 1 CMPAL ARMENIA REPOSICION al mandamiento de pago.pdf;

Doctor

**ABEL DARIO GONZALEZ**

**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDIO)**

[j01cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co)

[cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Ciudad.

**REF: Radicado 2023 - 501 Proceso EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA Demandante CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL Demandado ZULMA YEPES AVILA ASUNTO:**

**RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO MANDAMIENTO DE PAGO .**

**ZULMA YEPES AVILA**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 51.979.218 de Bogotá, abogada en ejercicio, con T.P. No. 96.766 del C.S.J, actuando en causa propia, en mi calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal para ello, con el debido respeto me dirijo al Despacho a su digno cargo a fin interponer recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto del 3 de octubre de 2023, notificado a la suscrita el 18 de diciembre de 2023, mediante el cual se me ordena pagar a favor de CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, los valores que allí se describen, para lo cual aportó el recurso en memorial adjunto (documento PDF) y demás anexos que soportan el fundamento de mi recurso.

--

Cordialmente,

**ZULMA YEPES AVILA**



Doctor

**ABEL DARIO GONZALEZ**

**JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA (QUINDIO)**

cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

**REF: Radicado 2023 - 501**

**Proceso EJECUTIVO MÍNIMA CUANTÍA**

**Demandante CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL**

**Demandado ZULMA YEPES AVILA**

**ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION CONTRA AUTO MANDAMIENTO DE PAGO**

**ZULMA YEPES AVILA**, mayor de edad, identificada con C.C. No. 51.979.218 de Bogotá, abogada en ejercicio, con T.P. No. 96.766 del C.S.J, actuando en causa propia, en mi calidad de demandada dentro del proceso de la referencia, encontrándome dentro del término legal para ello, con el debido respeto me dirijo al Despacho a su digno cargo a fin interponer recurso de reposición y en subsidio apelación contra el auto del 3 de octubre de 2023, notificado a la suscrita el 18 de diciembre de 2023, mediante el cual se me ordena pagar a favor de CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, los valores que allí se describen y que según dicho auto, "fueron garantizados mediante CERTIFICACIÓN EXPEDIDA POR EL ADMINISTRADOR"

Las sumas que se me ordena pagar son:

*"1. SALDO EXPENSA ORDINARIA (febrero/2023) de febrero de 2023 por valor de CIEN MIL PESOS (\$100.000.00) con fecha de vencimiento el 28 de febrero de 2023*

*1.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de marzo de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.*

*2. RETROACTIVO (marzo/2023) de marzo de 2023 por valor de OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS PESOS (\$83.800.00) con fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2023.*

*2.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de abril de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.*

*3. EXPENSA ORDINARIA (marzo/2023) de marzo de 2023 por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$271.000.00) con fecha de vencimiento el 31 de marzo de 2023.*

*3.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de abril de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.*

*4. EXPENSA ORDINARIA (abril/2023) de abril de 2023 por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$271.000.00) con fecha de vencimiento el 30 de abril de 2023.*

*4.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de mayo de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.*

*5. EXPENSA ORDINARIA (mayo/2023) de mayo de 2023 por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$271.000.00) con fecha de vencimiento el 31 de mayo de 2023.*

*5.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de junio de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.*

*6. EXPENSA EXTRAORDINARIA (junio/2023) de junio de 2023 por valor de DOS MILLONES DOSCIENTOS TRECE MIL OCHOCIENTOS OCHENTA Y DOS PESOS (\$2.213.882.00) con fecha de vencimiento el 30 de junio de 2023.*

*6.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de julio de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.*

*7. EXPENSA ORDINARIA (junio/2023) de junio de 2023 por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$271.000.00) con fecha de vencimiento el 30 de junio de 2023.*

*7.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de julio de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.*





8. EXPENSA ORDINARIA (julio/2023) de julio de 2023 por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$271.000.00) con fecha de vencimiento el 31 de julio de 2023.

8.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de agosto de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.

9. EXPENSA EXTRAORDINARIA (agosto/2023) de agosto de 2023 por valor de CUARENTA MIL CUATROCIENTOS VEINTE PESOS (\$40.420.00) con fecha de vencimiento el 31 de agosto de 2023.

9.1 Por los intereses de mora causados desde el día 01 de septiembre de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones.

10. EXPENSA ORDINARIA (agosto/2023) de agosto de 2023 por valor de DOSCIENTOS SETENTA Y UN MIL PESOS (\$271.000.00) con fecha de vencimiento el 31 de agosto de 2023.

10.1. Por los intereses de mora causados desde el día 01 de septiembre de 2023 hasta el momento de que se satisfaga las pretensiones."

#### FUNDAMENTOS DEL RECURSO:

1. Las pretensiones de la demanda ejecutiva de la referencia se basan en "la certificación del Representante legal del conjunto", sin embargo, si bien es cierto que la ley 675 de 2001 le otorga al administrador de propiedad horizontal, en el artículo 51 numeral 8 la facultad para "Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias", y que la misma ley en el artículo 48 establece que "Solo podrá exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado (a un abogado en ejercicio) el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional.", esto no indica que esa facultad sea ilimitada.

El administrador la debe ejercer ajustándose a la realidad y sólo puede certificar deudas **realmente existentes**; es decir, que la certificación cuya deuda se afirma debe **tener el soporte legal correspondiente**.

Para el caso de deuda por expensas ordinarias y extraordinarias, las mismas deben encontrarse dentro del Acta de asamblea en la cual se aprobaron, ya que la Asamblea general de copropietarios **es el único órgano** de administración que tiene la facultad de imponer estas cargas pecuniarias, según el artículo 38 numeral 4 de la ley 675 de 2001.

(Sentencia SU004/18 de la Honorable Corte Constitucional.)

2. La certificación expedida por la Administradora del Conjunto Torre Almería Apartamentos P.H, no cumple los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso, y no constituye título ejecutivo, por las siguientes razones:

- 2.1. Las sumas que se me ordena pagar en los numerales 2 a 10 del numeral PRIMERO del auto mandamiento de pago que aquí ataco, y que recoge las pretensiones de la demanda, se basan en la Certificación emitida por la Administradora del Conjunto Torre Almería Apartamentos.

Esas expensas ordinarias y extraordinarias de marzo de 2023 en adelante, incluyendo retroactivo fueron establecidas en la Asamblea Ordinaria de Propietarios celebrada el 18 febrero de 2023, según los numerales 7 y 8 del Acta de dicha Asamblea, pero éstas fueron impugnadas en demanda de proceso verbal presentada ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, bajo el Radicado 63001310300120230006900, y admitida en auto del 3 de mayo de 2023.





- 2.2. Así mismo la Juez de conocimiento, del proceso Radicado 63001310300120230006900 dictó medida cautelar y en consecuencia decretó "**la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado, en lo que atañe a los numerales 7 y 8, del acta de la asamblea General ordinaria de copropietarios del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS P.H., llevada a cabo el día 18 de febrero de 2023.**" Dicha medida se dictó mediante auto del 21 de junio de 2023, el cual no ha sido revocado, ni la medida ha sido levantada.
- 2.3. La medida cautelar se le dio a conocer a la Administradora del Conjunto Torre Almería Apartamentos, mediante correo electrónico de e-entrega Certifica del 28 de junio de 2023, bajo el Id Mensaje 726297 y al ser notificada de la demanda tuvo la oportunidad procesal de interponer los recursos de ley contra el auto del 21 de junio de 2023 que la ordenó, pero no lo hizo, por tanto dicha medida cautelar quedó en firme y en la actualidad está aún vigente.
- 2.4. La Asamblea General de Propietarios se reunió los días 7 de julio y 13 de julio de 2023 de manera extraordinaria, para ratificar sus decisiones del 18 de febrero de 2023, sin embargo dichas ratificaciones no implican ni la revocatoria del auto del 21 de junio de 2023 que contiene la medida cautelar emitida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, ni el levantamiento de dicha medida cautelar, ya que la Asamblea de copropietarios no tiene ni la facultad legal ni la competencia para levantar ni revocar las medidas cautelares dictadas por los Jueces de la República de Colombia.
- 2.5. El 26 de octubre de 2023 La Juez Primero Civil del Circuito de Armenia emitió fallo de primera instancia dentro del proceso 63001310300120230006900, en la que se decretó: "**PRIMERO: ACOGER las pretensiones formuladas en este asunto por la doctora ZULMA YEPES ÁVILA DECLARÁNDOSE la nulidad contenida en el punto séptimo del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023, y el punto octavo del proyecto de pintura de la fachada y áreas comunes de la aprobación de cuota extraordinaria contenido en el punto octavo de la asamblea realizada el 18 de febrero de 2023, por, valga iterar, la asamblea general de copropietarios del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL. SEGUNDO: DECLARAR la nulidad de cobro de sumas de cuotas extraordinarias derivada del punto séptimo y del punto octavo como lo peticona la parte demandante.**"
- 2.6. Esta sentencia se encuentra en apelación en el Tribunal Superior del Distrito Judicial, Sala Civil Familia Laboral, sin que se haya levantada la medida cautelar.
- 2.7. La medida cautelar de "*suspensión provisional de los efectos del acto impugnado, en lo que atañe a los numerales 7 y 8, del acta de la asamblea General ordinaria de copropietarios del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS P.H., llevada a cabo el día 18 de febrero de 2023.*" aún continúa vigente ya que no ha sido ni revocada ni levantada, por tanto el cobro de expensas ordinarias y extraordinaria derivadas de ese acto impugnado no son actualmente exigibles, ni pueden ser cobrados.
- 2.8. La certificación de dichas deudas no cumple con el requisito del artículo 422 del Código General del proceso, ya que las mismas no son exigibles; además su emisión y cobro puede derivar en la comisión de tipos penales tales como: Falsedad ideológica en documento privado, fraude procesal y fraude a resolución judicial, conductas penales que pueden generar penas privativas de la libertad, y multas.





Por lo anterior y dado que el artículo 422 del CGP exige que esa obligación debe ser clara, expresa y exigible, el título valor debe cumplir esas condiciones. En el caso que nos ocupa, esas características no se cumplen en la certificación emitida de la deuda y aportada por la demandante, por tanto el auto del 13 de octubre de 2023, que libró el mandamiento ejecutivo en mi contra debe ser revocado.

En estos términos dejo presentado y sustentado mi recurso de reposición para que su señoría revoque el auto recurrido, o en su defecto se conceda el recurso de apelación contra el mismo ante el superior inmediato.

**PRUEBAS:**

Aporto como pruebas de mi recurso, los siguientes documentos:

1. Acta de Asamblea Ordinaria de Propietarios celebrada el 18 febrero de 2023
2. Copia del auto del 3 de mayo de 2023, admisorio de la demanda del proceso verbal ante el Juzgado Primero Civil del Circuito de Armenia, bajo el Radicado 63001310300120230006900.
3. Auto del 21 de junio de 2023, del Juzgado 1 Civil del Circuito de Armenia, mediante el cual se dictó la medida cautelar de suspensión del acto impugnado
4. Copia del correo electrónico de e-entrega Certifica del 28 de junio de 2023, bajo el Id Mensaje 726297 con el que se comunicó la medida cautelar al Conjunto Torre Almería Apartamentos
5. Copia del Acta de Audiencia que contiene el fallo o sentencia del 26 de octubre de 2023 del Juzgado 1 Civil del Circuito de Armenia dentro del proceso 63001310300120230006900.
6. Copia del auto del 8 de noviembre de 2023 con el que se remitan las diligencias del proceso 63001310300120230006900 a la Sala de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de este distrito judicial, para la resolución del recurso de apelación de la sentencia.

Del Señor Juez,

Atentamente,



**ZULMA YEPES AVILA**

C.C. No. 51.979.218 de Bogotá

T.P. No. 96.766 del CSJ



## **ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO EDIFICIO TORRE ALMERIA**

Siendo las 2:30 pm del día 18 de Febrero de 2023, en las instalaciones del Conjunto Cerrado Edificio Torre Almeria Aptos, se reunieron los copropietarios para llevar a cabo la asamblea general ordinaria con el siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Designación del Presidente y Secretario de la Asamblea ordinaria
4. Designación de la comisión verificadora del acta de la reunión
5. Aprobación de Estados Financieros a diciembre 31 de 2022
6. Informe de Gestión de Administración y consejo de administración año 2022.
7. Presentación y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023
8. Presentación proyecto pintura de fachadas y áreas comunes- aprobación cuota extraordinaria.
9. Nombramiento nuevo consejo de Administración año 2023
10. Nombramiento nuevo comité de convivencia año 2023
11. Propositiones y varios.

### **1. Verificación del quórum:**

Se da inicio a la Asamblea General de Copropietarios, con un coeficiente de participación del 71,44%, equivalente a 41 copropietarios y 18 poderes de representación (se anexa lista de asistencia y poderes).

### **2. Lectura y aprobación del orden del día:**

Se realiza la lectura y aprobación del orden del día y es aprobado por unanimidad.

### **3. Designación del presidente y secretario de la asamblea ordinaria:**

Se elige a la señora Mariluz Gallego Varón como Secretaria y a la señora Orfanelly Gutierrez propietaria del apartamento 408 como presidente de la asamblea.

### **4. Designación de la comisión verificadora del acta de la reunión.**

Se elige por unanimidad como comisión verificadora del acta de la reunión a:

Julian Andres Alzate del apto. 502

David Ricardo Ospina representante de los aptos. 702-704

### **5. Aprobación de Estados Financieros a Diciembre 31 de 2022:**

Realiza la presentación la señora Contadora Ma. Denis Mancera sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, y al respecto manifiesta que si algún

asistente a la reunión tiene alguna duda o inquietud sobre los informes con mucho gusto estará atenta a resolver, ya que fueron enviados adjunto a la convocatoria, al no presentarse ninguna inquietud, procede a presentar una sustentación a los puntos más relevantes de los estados financieros que son presentados comparativos entre el año 2021 y 2022. Detalla los puntos más relevantes como son la constitución del estado de la situación financiera como fueron los activos representados en las cuentas bancarias como son: en la cuenta corriente del banco Av villas se refleja un saldo de \$8.330.018 cuenta de ahorro y caja menor y las inversiones en el banco Bbva cuenta de ahorro fijo de \$44.540.336 cuentas por cobrar de cuotas de administración \$5.023.106 y de extraordinaria un valor de \$1.188.788, igualmente los \$953.000 que corresponde al cobro a la empresa anterior por concepto de cobro de un maletín y una asamblea virtual que la administración anterior realizó cuando ya no fungía como administrador del conjunto. El pasivo de \$31.679.325 que corresponde a las consignaciones por identificar de propietarios que pagan y no se ve reflejado en el extracto bancario la referencia de pago, unos costos y gastos por pagar que corresponden a \$27.567.216, que están representados en honorarios por pagar, la deuda más representativa es con la empresa Vipcol Ltda por un valor de \$12.625.848, servicio de aseo, el lavado y la desinfección del tanque de reserva, el mantenimiento del sistema de detección contra incendio y la financiación del seguro de áreas comunes, el cual es financiado a 10 cuotas mensuales.

La señora Edilma Caicedo representante del apartamento 505 y 506 pregunta cuál era la razón por la cual no se pagaba oportunamente el servicio de vigilancia. Seguido la señora Orfanelly Gutierrez le responde que la deuda con la empresa Vipcol viene desde la administración anterior y esta administración recibió unas cuentas por pagar por servicio de vigilancia y otros servicios, según ellos la razón es que no alcanzaba el dinero; esta administración empezó abonarle a esa deuda que correspondía a tres (3) meses de servicios. Seguido acota la señora Mariluz Gallego Varón complementa la respuesta detallando las deudas recibidas por la administración anterior con corte al 30 de junio de 2022, y se realizaron unos abonos a Vipcol entre el mes de junio y diciembre de 2022 por la suma de \$13.088.096.

Gloria Estella Arias del apartamento 107 pregunta que a cuanto haciende las deudas que dejó el anterior administrador, y acota que eso amerita una demanda para él y para quienes le controlaban el dinero. La señora administradora refiere que las deudas recibidas son de un valor de \$17 millones de pesos.

Seguido la señora Jenny Carolina apto. 405 dice que quisiera conocer el incremento en las cuentas por cobrar que aumentaron en el comparativo entre un año y otro; la contadora le hace la aclaración que para el 2022 está consolidado la cartera y una cuenta por cobrar al banco Colpatria que viene de años atrás, y actualmente se le está cobrando al banco.

Continua la contadora explicando la conformación del patrimonio que se encuentra consolidado por el fondo de imprevistos y resultados del ejercicio más el resultado

de ejercicios anteriores; el fondo de imprevistos está representado en el CTD que se encuentra consignado en el banco BBVA por un valor de \$ 44.540.336

En la ejecución presupuestal se aclara por parte de la contadora y la administradora que parte del difícil presupuestal presentado al cierre del año 2022, corresponde al no incremento en la cuota para el año 2022, comparativo con los gastos que, si aumentaron en este año, es decir, la copropiedad no tenía los recursos necesarios para cubrir el total de sus gastos. Sobre el tema de la auditoria solo se ejecutaron \$1.200.000 y se auditó solo el año 2020, que se pagó con el recaudo de la cuota extraordinaria, pero a la fecha no se ha continuado por la falta del pago de algunos propietarios.

La señora Orfanelly Gutierrez del apartamento 408 dice que de acuerdo al informe que presento la auditora Rosita Martínez, no refleja un hallazgo claro y concreto que conduzca a un fraude o a desviación de recursos por parte de la administración anterior.

La señora Marleny Martinez del apartamento 607 dijo que ella le preguntó a la administración anterior que a que se debía ese déficit y que ellos manifestaban que era porque muchas personas no pagaron administración.

El señor Johan Muñoz representante apto. 403 y 606 pregunta que cuando se va a retomar el proceso de la auditoria, ya que se debe de tener en cuenta que existe un fenómeno de la prescripción y ya van para un año de haber entregado la administración anterior. La señora Administradora dice que eso depende de la dirección de la asamblea y del recaudo del excedente que se encuentra en cartera. Seguido pregunta si se ha iniciado algún proceso pre jurídico en el tema de la cartera en mora; aquí la señora Orfanelly Gutierrez dice que con esta administración se ha logrado una disminución en la cartera y de hecho varios propietarios se han acercado a la administración a realizar acuerdos de pago y con la publicación de la cartera en el ascensor, varios propietarios se han enterado de sus estados de cuenta y se han puesto al día en sus pagos.

Se le concede la palabra a la señora Claudia Arboleda representante del apartamento 404 y 406 pregunta que vale la auditoria que falta y cuánto dinero se ha recaudado. La señora Orfanelly dice que la auditora anterior, cobrara \$1.200.000 por cada año auditado, y manifiesta que el consejo de administración no estuvo muy de acuerdo con el informe de auditoría presentado por ella, ya que considera que se un informe muy superficial, tanto así que el consejo de administración le solicitó profundizar más y presentar un según informe donde incluyera algunos aspectos que en el primer informe quedó por fuera. Y que a la fecha no se sabe cuánto cobrarían por continuar con la auditoria, actualmente falta por recaudar para la auditoria \$1.200.000.

La señora Ma. Denis mancera presentando la ejecución presupuestal dice que entre el rubro de vigilancia y aseo se refleja un déficit de 12 millones de pesos, porque para el año 2022 hubo un incremento normal del servicio y se tenía un recaudo del

año 2021, debido a que no aumentaron la cuota para el año 2022. Aquí la señora Angélica del apartamento 406 dice que porque no presionó Vipcol a la administración anterior como si ha presionado a esta para que pagara lo que se debía; en este punto la señora Orfanelly aclara que fue Vipcol fue quien tomó la decisión de retirar el servicio al día siguiente que por falta de pago, y que no es una decisión de la administración y el consejo de administración y la administración da lectura a la notificación de Vipcol presentada el primero de diciembre de 2022 que iban a retirar el servicio al día siguiente dos de diciembre de 2022 a las seis de la tarde.

La señora Jenny Giraldo del apartamento 707 acota que Vipcol no presionó a la administración anterior como debió de presionar y si presionó a la actual administración y al consejo, y el retiro del servicio fue decisión de la empresa No del consejo de administración.

Sin más preguntas al respecto de los estados financieros, se someten a votación y son aprobados por unanimidad.

## **6. Informe de gestión de Administración y Consejo de Administración año 2022:**

La señora Mariluz Gallego Varón en calidad de administradora manifiesta que el informe de gestión de administración fue enviado adjunto a la convocatoria, y a fin de darle celeridad a la asamblea, sustentará los aspectos más relevantes de dicho informe, que corresponde a la gestión realizada desde el 7 de junio al 31 de diciembre de 2023, así:

- **Contratos de servicios**
- **Aspectos legales y económicos**
- **Labores administrativas**
- **Mantenimientos y otros**

Refiere que debido a la negación de la administración anterior para la entrega del manejo de las cuentas del conjunto, se tuvo la necesidad de aperturar en el mes de junio una cuenta de recaudo para las cuotas de administración en el Banco BBVA, con un convenio para pagos en puntos facilísimo, puntos de pago Edeq y ahora podrán realizar los pagos a través de pse, se continua con el banco Av villas, se canceló el Cdt del banco AV villas, el cual fue llevado a la cuenta del BBVA de ahorro fijo con una rentabilidad del 8%, dice que la rentabilidad que se tuvo por esos 43 millones que se encontraban en un Ctd del banco Av villas fue de 400 mil pesos.

Se canceló la póliza con seguros la equidad y se pasó a seguros del estado financiada a 11 meses, con una cuota mensual de 628 pesos, no tenía cobertura de una responsabilidad civil para el consejo y administración.

Se hizo una decoración navideña en las zonas comunes del conjunto, en apoyo a los residentes que participaron de varias actividades para recoger recursos como fue la

venta de pollo frisby, venta de lechona. Se entregó lechona y buñuelos para todos los residentes del conjunto, la celebración de la primera novena de aguinaldos.

**Sobre el tema de mantenimientos y otros:**

Se tiene la nueva empresa de vigilancia y seguridad privada dio como valor agregado la instalación de las cámaras de seguridad que dio Vipcol y van a hacer instaladas en áreas comunes del conjunto como encerramiento y parqueaderos.

Sobre el tema de la planta eléctrica el proveedor recomienda instalarle un techo para evitar que en época de lluvia se filtre el agua al equipo y genere daños, igualmente se requiere cambiarle la batería a la planta eléctrica.

Ilustra algunos mantenimientos que se realizaron en las áreas comunes como fueron: pintura en el parque infantil, pintura a las puertas tanto vehicular como peatonal, el tratamiento de humedades en el salón social del baño y en la oficina de administración, cambio de lámparas y sensores de algunos pisos del conjunto.

La compra del extintor rojo, requerido por la aseguradora que debe ser instalado en la zona de la planta eléctrica, cambio de tejas en la oficina de administración, la pintura de las zonas peatonales, arreglo de flotador y tubo del tanque de reserva, pintura de los avisos de las zonas comunes., las brigadas de aseo general, y las labores de jardinería con compra y siembra de jardín nuevo.

Las actividades realizadas en el mes de diciembre como la decoración navideña, la celebración del día de velitas y novena de aguinaldos, la entrega de natilla y buñuelos para todos los residentes del conjunto.

El señor Julian A. Alzate del 502 dice que se debe de reconocer en público el buen desempeño de la señora Mery que cumple de manera excelente su trabajo, al igual que la señora Marleny Alzate del apartamento 607 dice que el servicio de la empresa nueva de vigilancia es excelente.

No se presentan preguntas sobre el informe de gestión de administración.

**7. Revisión y aprobación del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023:**

La señora Denis Mancera como contadora proyecta el presupuesto de ingresos y gastos para el año 2022, acotando que se hizo un ejercicio detallado de los gastos necesarios para el sostenimiento de la copropiedad, y un ajuste en los mismos, en aras de evitar una mayor alza en el incremento de la cuota de administración, ya que se considera que por ser un edificio con pocas unidades habitacionales la distribución de sus gastos genera un cargo alto para cada inmueble.

Dice que de acuerdo al incremento para este año en el salario mínimo que es del 16%, algunos gastos subieron en este mismo porcentaje como es la vigilancia y aseo., otros subieron el Ipc que es de 13,12%. La administración y la parte contable desglosan rubro a rubro con el incremento aplicado para el año 2022, así mismo

refieren que se han proyectado realizar algunos ajustes en mantenimientos como el del ascensor que se pretende cambiar para el mes de mayo con un menor valor y el mantenimiento del sistema contra incendio que se presupuestó por menor valor del año pasado, ya que se considera no ser necesario hacerlo de manera mensual, también se llevó la propuesta de bajar el fondo de imprevistos del 3% mensual al 1%, ya que el porcentaje golpea considerablemente el presupuesto y el aumento de la cuota de administración. En la propuesta 1 se tiene un total de ingresos presupuestados para el año 2023 de \$ 13.969.500 mensuales, se aclara que atendiendo la solicitud de la propietaria Zulma Yepes del apartamento 104 a través de documento escrito presentado a la administración se hizo un ajuste en el presupuesto y cálculo de cuotas de administración donde referencia que se debe dar cumplimiento con el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, donde refiere que los apartamentos de los primeros pisos no contribuirán al mantenimiento del ascensor. Por tanto, se aclara que se presenta una nueva lista de cuotas de administración en base en este ajuste.

La opción 2 corresponde a un presupuesto donde el incremento del 13% en el cual no se tendría recursos para realizar algunos mantenimientos, es decir no es un presupuesto real para las necesidades del edificio y se incurriría en un detrimento patrimonial y el riesgo de la póliza no responder por daños futuros en los equipos por falta de mantenimiento.

El señor Johan Muñoz representante de los apartamentos 403 y 406 dice que se debe de aprobar ese presupuesto porque se debe de tener en cuenta que ya el edificio viene en déficit y si se aprueba un presupuesto

Sin más preguntas al respecto, se somete a votación el presupuesto de ingresos y gastos para el año 2022 y es aprobado el presupuesto 1 con un incremento del 16,67%. La señora Marleny Alzate del apartamento 607 y Angelica Ma. Vargas representante del apartamento 401 votan por el presupuesto No. 2 con un incremento del 13%.

## **8. Presentación proyecto pintura de fachadas y áreas comunes- aprobación cuota extraordinaria**

La administración presenta una minuta que fue elaborada por el consejo de administración para la obra de pintura y mantenimiento de fachadas, se presenta en detalle los requisitos que el consejo consideró se debe tener en cuenta para la obra:

### **► REQUISITOS PARA LA PRESENTACION DE LA PROPUESTA:**

- Ser profesional en ingeniería civil o arquitecto con su respectiva tarjeta profesional y tener un empresa debidamente certificada y avalada por autoridades pertinentes, adicionalmente, debe residir o contar con sede en la ciudad de Armenia, Quindío.
- No tener ningún tipo de vínculo familiar, ni personal con ningún miembro del Consejo de administración, ni del comité de verificación de la obra, ni con la administración.
- Tener disponibilidad inmediata para la ejecución de la obra

**“Por la relevancia del valor del contrato y las actividades a contratar, se considera importante que se cuente con un contrato adicional de interventoría, a través de un ingeniero o arquitecto, que supervise y garantice el cumplimiento del contrato y sus condiciones por parte del contratista.”**

➤ **LAS PROPUESTAS DEBEN PRESENTARSE DE LA SIGUIENTE MANERA:**

- Oficio dirigido al Consejo de Administración del conjunto y administración, donde detalle la información básica de la persona y/o empresa, así como la presentación de la propuesta., los aspectos a tratar, relacione los materiales a utilizar, marca, garantía, tiempo de duración de la obra, equipos requeridos.
- La información no debe tener borrones, tachaduras o enmendaduras, la cual debe estar firmada por el Representante Legal de la empresa o contratista de la obra.
- Estarán organizados los documentos, por: carácter jurídico, financiero, técnico y económico, en capítulos separados y claramente diferenciados, con el fin de facilitar la evaluación de la misma.
- La propuesta económica deberá presentarse en moneda, “pesos colombianos”.
- Debe estar firmada por el Representante Legal del proponente o suscrita por su apoderado con facultades suficientes para comprometer al proponente, anexando el documento que lo acredite como tal.
- No se aceptarán propuestas enviadas por fax, ni por correo electrónico, ni de otra forma que no sea la antes mencionada.

➤ **Requisitos para la suscripción del contrato:**

➤ **El contrato suscrito debe tener los siguientes documentos:**

- Cámara de comercio actualizada no superior a tres meses de la propuesta.
- RUT actualizado con sede en la ciudad de Armenia,
- Tarjeta profesional donde acredite que es ingeniero o arquitecto o en su defecto una empresa legalmente constituida con todos sus documentos en regla.
- Póliza de estabilidad y buena calidad de las obras Ejecutadas 20 % por el valor total del contrato
- Póliza de Cumplimiento del Contrato 10 %
- Póliza de garantía de los materiales 10 %
- Póliza del manejo del anticipo 100%
- Pago de prestaciones sociales, seguridad social e indemnizaciones naturaleza laboral y personal del personal que ejecute labores en el contrato.

➤ **Requisitos para la suscripción del contrato:**

➤ **El contrato suscrito debe tener los siguientes documentos:**

- Certificado de trabajo en alturas para empleados y personal que ejecute labores del contrato
- Condiciones de trabajo: días laborales, horarios, duración de las actividades, permisos y restricciones.
- Motivos de terminación: casos y situaciones por las que el contrato puede ser cancelado, y bajo qué términos.
- Datos de identificación: nombre completo, cargo o posición de ambas partes, domicilio del contratado y domicilio donde se llevará a cabo la obra.
- Fechas de inicio y terminación de la obra
- Valor y forma de pago
- Descripción detallada del trabajo a realizar.
- Certificado de los andamios
- Todos los materiales empleados para la construcción de los bienes que suministrará EL CONTRATISTA deberán ser **nuevos** y de primera calidad, libres de defectos e imperfecciones y cumplir con la clasificación y grado, cuando éstas se especifiquen.
- El contratista deberá aportar para la obra todas las herramientas que sean necesarias para la correcta ejecución de la misma, la Supervisión y la debida certificación.
- Serán por cuenta del contratista las instalaciones provisionales de agua y energía que sean necesarias para el correcto desarrollo de los trabajos, lo mismo que los derechos y las cuentas de consumo por dichos servicios durante la ejecución de la obra.
- Todos los elementos y materiales que se utilicen en las obras deberán ser previamente revisados y aceptados por la Supervisión o sus delegados mediante la presentación de las respectivas muestras.

- ❑ La limpieza total de los acabados de la instalación, de los espacios o lugares donde se haga la intervención y la remoción de las manchas de pintura, polvo, escombros, etc., que las actividades directamente involucradas generen, correrán por cuenta del contratista
- ❑ EL CONJUNTO TORRE ALMERIA APTOS se reserva el derecho de verificar la información suministrada por cada proponente.
- ❑ Serán a cargo del proponente todos los costos asociados a la preparación y elaboración de su propuesta, así como los que indirectamente se causen con ocasión de su presentación y eventual suscripción, como pólizas, publicaciones, fotocopias, etc.
- ❑ LA ADMINISTRACION DEL CONJUNTO TORRE ALMERIA APTOS no se hará responsable por la no adjudicación del presente proceso de contratación; dadas las circunstancias en las que resulte imposible culminar el proceso por la presentación de propuestas que no cumplan con los requerimientos exigidos en el presente documento.

La señora Claudia Arboleda sugiere y recomienda que se fije una lista de actividades a realizar en la obra, que se traiga a los proponentes y se les conozca donde presenten las actividades y los materiales a utilizar. Sobre el interventor independiente que sea arquitecto o ingeniero pero que se apersona de revisar que se cumplan con las actividades contratadas.

La señora Gloria Arias del apartamento 107 dice que su apartamento presenta muchas humedades y ella ha tenido que tratar desde adentro, pero que ha consultado con varias personas y dicen que se debe de tratar la cubierta del edificio que presenta un gran deterioro y requiere limpieza.

Edilma Salcedo del apartamento 505 sugiere que se debe de tener en cuenta como requisitos es que se pida antecedentes de la procuraduría y la contraloría. Y la señora Claudia Arboleda dice que es importante que se pidan referencias comerciales verificables de obras en Armenia.

La administración manifiesta a la asamblea que el consejo de administración y la administración en base en las tres (3) cotizaciones recibidas por empresas para el proyecto de pintura de fachadas, se sacó el valor más bajo y sobre eso se calculó la cuota extraordinaria por un valor de \$130.000.000 para la pintura restauración de fachadas y pintura de zonas comunes. Adicional se calculó un 8% para el interventor de la obra, que está entre el 9 y el 11% del total del contrato de obra; igualmente la administración propone que el valor de los \$44 millones que se encuentran en la cuenta del Bbva se utilicen para el pago de la deuda que la copropiedad tiene con la empresa Vipcol y el saldo se aporte al proyecto de pintura de fachada, la propuesta se presentó de la siguiente manera:

MANTENIMIENTO FACHADA	\$ 130.980.000
INTERVENTORIA	\$ 10.478.400
DEUDA VIPCOL	\$ 12.625.848
<b>TOTAL CUOTA EXTRAORDINARIA PROYECTADA 2023</b>	<b>\$ 154.084.248</b>
(-)MENOS AHORRO EN CDT	\$ 44.540.336
<b>VALOR PARA CALCULAR CUOTA EXTRAORDINARIA 2023</b>	<b>\$ 109.543.912</b>

El total de **\$109.543.912** será el valor que se distribuirá por coeficiente entre todos los 56 apartamentos que conforman el conjunto Edificio Torre Almería.

El proyecto de presupuesto para la obra de pintura de fachada se somete a votación y es aprobado bajo los siguientes términos:

1. Que se consigan más cotizaciones y en lo posible por un menor valor al presentado
2. La Asamblea general aprueba un valor de obra de máximo \$130. Millones de pesos.
3. Que se utilice el CDT del BBVA por valor de \$44.540.336 para el pago de la deuda de Vipcol y el saldo se aporte al proyecto de pintura.
4. Que se pague la cuota extraordinaria entre el mes de abril y junio 30 de 2023, y los que puedan pagarla en una cuota lo podrán hacer.
5. Que la obra se dé inicio para el mes de julio del 2023.

Es importante tener en cuenta que dentro de la cuota extraordinaria se debe incluir la deuda de Vipcol, ya que la empresa hizo firmar a la administración un pagaré que tiene fecha de vencimiento del 30 de marzo de 2023 y el conjunto no tiene el flujo de efectivo y tampoco presupuestado esta deuda que viene de servicios de vigencias anteriores.

El proyecto es sometido a votación y es aprobado por unanimidad.

#### **9. Nombramiento nuevo consejo de Administración año 2023**

La señora Orfanelly Gutiérrez dice que no desea continuar en el consejo de administración porque tiene en proceso de venta su apartamento, y presenta una plancha para integrar el consejo de administración; aclara que los postulantes se encuentran al día en los pagos de administración y son:

Julian A. Alzate apto. 502  
Amanda Quintero apto. 401  
Gloria Ines Bravo apto. 108  
Cecilia Gutierrez apto. 102  
Marleny Martinez apto. 607

Su postulación es sometida a votación y la asamblea los acepta por unanimidad como nuevo consejo de administración para integrar el consejo de administración.

#### **10. Nombramiento nuevo comité de convivencia 2023:**

Se hace un llamado por el presidente de la Asamblea y la administración de la propiedad a postulaciones para conformar el comité de convivencia y ratifican al consejo del año 2022, quedando conformado así:

Jose Arles apto. 508  
Maria Ines apto. 302  
Claudia apto. 701

Sus postulaciones se someten a votación y son aceptadas por unanimidad.

## 11. Proposiciones y Varios.

- ✓ Continuar la auditoría financiera para el año 2021 y cinco meses del año 2022 y es aprobado por unanimidad
- ✓ El señor Johan Muñoz propone a partir de la próxima asamblea no permitir la representación de más de dos (2) poderes por asistente
- ✓ Proponen la aplicación de la multa para los propietarios que no asistan a la asamblea y no se hagan representar mediante poder de media cuota de administración y es aprobada por unanimidad.

Siendo las 5:45 pm del día 18 de febrero de 2023 y agotado el orden del día citado para la reunión se da por terminada la asamblea general de copropietarios del Edificio Torre Almería Aptos.

**ORFANELLY GUTIERREZ**  
Presidente

**MARILUZ GALLEGO VARON**  
Secretaria

## COMISION DE VERIFICACIÓN DEL ACTA

Nosotros, los aquí firmantes en calidad de comisionados para revisar el acta de la asamblea general de copropietarios celebrada el día 18 de febrero 2023, certificamos que después de leída, su contenido se ajusta al desarrollo de la reunión y a lo aprobado en ella por la honorable Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Conjunto Edificio Torre Almería Aptos.

David R. Ospina V.

**DAVID RICARDO OSPINA.**  
**REP. APTOS 702 Y 704**  
**CC. 1.143.452.163**



**JULIAN A. ALZATE**  
**APTO. 502**  
**CC. 9.736.542**

Rad. 63001310300120230006900

### **JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**

Armenia, tres (3) de mayo de dos mil veintitrés (2023)

Se dispone el despacho a decidir sobre la admisión de la demanda que da inicio al Proceso Declarativo Verbal (IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA), formulada por ZULMA YEPES AVILA, identificada con numero de cedula 51.979.218 y actuando en representación propia en contra de CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT. 900.573.522-6 representado legalmente por MARILUZ GALLEGO VARON; la cual se observa cumple con los requisitos de los artículos 82 y 382 del código general del proceso.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, QUINDÍO,

### **RESUELVE**

**PRIMERO: ADMITIR** la presente demanda para proceso verbal- IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA, incoada por ZULMA YEPES AVILA contra CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT 900.573.522-6, representado legalmente por MARILUZ GALLEGO VARON.

**SEGUNDO:** IMPRIMIR a la presente demanda el trámite previsto en los artículos 368 y siguientes del Código General del Proceso.

**TERCERO: DAR** traslado a la demandada por el término de veinte (20) días, para que se pronuncie sobre ella, a quienes se les entregará copia de la demanda con sus anexos.

**CUARTO: NOTIFICAR** a la parte demandada, conforme lo establece el artículo 291 y

siguientes del Código General del Proceso y la ley 2213 del 2022.

**QUINTO: PREVIO A DECRETAR** la suspensión provisional solicitada, la parte demandada deberá presentar caución por la suma de (\$21.908.782) como lo indica el inciso 2° Art. 382 del C.G.P. Valor que se estima en base al acta de asamblea aportada al proceso (Folio 04 página 6) donde se lee que el valor total de la cuota extraordinaria para mantenimiento de fachada del conjunto residencial es de (\$109.543.912)

**NOTIFÍQUESE,**

**Firmado Por:**  
**Maria Andrea Arango Echeverri**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Armenia - Quindío**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **e542483600474ec2ff11a508f060599d4689dea0877d71d900dc4dec6e258b36**

Documento generado en 03/05/2023 05:07:38 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Armenia Q., veintiuno de junio de dos mil veintitrés

**Rad. 2023-00069**

Mediante escrito allegado al despacho, el apoderado judicial de la parte actora allegó caución judicial requerida por el despacho para el decreto de la medida cautelar solicitada, en consecuencia, se decreta la suspensión provisional de los efectos del acto impugnado, en lo que atañe a los numerales 7 y 8, del acta de la asamblea General ordinaria de copropietarios del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS P.H., llevada a cabo el día 18 de febrero de 2023.

Ofíciase por el Centro de Servicios allegando copia de esta providencia y del auto admisorio a la Alcaldía de Armenia a fin de que se hagan las anotaciones de rigor, en lo que concierne a la CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS P.H., y se requiere a la alcaldía, para que una vez se hagan las respectivas anotaciones comunique dicha decisión a la administradora del citado conjunto y reporte a este Juzgado si se inscribió la suspensión acá ordenada.

**NOTIFÍQUESE**

Firmado Por:  
**Maria Andrea Arango Echeverri**  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **963b217de856c960ccf2315723077b099c439a8cc562f4cc32bd8001ceeed562**

Documento generado en 21/06/2023 05:27:22 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

OBJETO: ACTA AUDIENCIA  
RADICADO: 630013103001 2023 00069 00

### JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Armenia Quindío, veintiséis (26) de octubre de dos mil veintitrés (2023)

Siendo las nueve y tres minutos de la mañana (9:03 a.m.) el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA QUINDÍO, se constituye en audiencia pública dentro del proceso Verbal de Impugnación de Actos de Asamblea, radicado 630013103001 2023 00069 00 iniciado por ZULMA YEPES ÁVILA, en contra del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL.

Inicialmente se verifica la asistencia de las partes, en el orden se identifican quienes se encuentran en sala, la parte demandante la señora ZULMA YEPES ÁVILA, seguidamente se presenta la representante legal del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL la señora MARILUZ GALLEGO VARÓN y su abogada la doctora GLORIA MARCELA BALLEEN CERÓN.

El Despacho concede el uso de la palabra a las partes para que se pronuncien frente a la solicitud de sanción enviada por la demandante evidenciada en el pdf 033 del expediente, el Despacho niega la solicitud para lo cual concede la palabra para recursos contra la decisión, sin recursos por la parte demandada y con recurso de reposición y en subsidio el de apelación por parte de la señora ZULMA YEPES ÁVILA. El despacho no repone y se pronunciará frente a la apelación al final de la diligencia.

Se procede a iniciar con las declaraciones de parte, iniciando con la doctora ZULMA YEPES ÁVILA, pregunta primero el despacho luego la abogada GLORIA MARCELA BALLEEN CERÓN; seguidamente se receptiona el interrogatorio de parte de la representante legal del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL la señora MARILUZ GALLEGO VARÓN, inicia el Despacho y finaliza la señora ZULMA YEPES ÁVILA.

Paso seguido, el Juzgado procede a fijar el litigio, sin pronunciamiento por la parte demandada y con pronunciamiento por la parte demandante, se procede a la práctica de las pruebas, iniciando con el testimonio de JULIÁN ANDRÉS ALZATE, primero pregunta el Despacho, luego la doctora GLORIA MARCELA BALLEEN CERÓN y finaliza con la abogada ZULMA YEPES ÁVILA.

La abogada GLORIA MARCELA BALLEEN CERÓN presenta sustitución de poder para el abogado LUIS EDUARDO MORA BOTERO a quien el Juzgado le reconoce personería jurídica.

Se continúa el testimonio de la señora ORFA NELLY GUTIÉRREZ LOAIZA inicia el Despacho, continúa el abogado LUIS EDUARDO MORA BOTERO y finaliza la señora ZULMA YEPES ÁVILA, se concluye con el recaudo probatorio, se suspende hasta las 2 de la tarde para continuar con alegatos de conclusión.

En hora indicada se retoma la diligencia, se da el uso de la palabra a la doctora ZULMA YEPES ÁVILA para que presente sus alegatos de conclusión, al finalizar se le da el uso de la palabra a la abogada GLORIA MARCELA BALLEEN CERÓN para que presente sus alegatos de conclusión. Finalizados los alegatos de conclusión, el Despacho procede a dar un receso hasta las 4 de la tarde para dictar sentencia.

Retomada la audiencia a las 4:04 de la tarde, se deja constancia para efectos del registro, que la parte demandante allegó un correo indicando que fue sacada de la llamada, pero como bien se informó, se suspendía la grabación para retomar a las 4 de la tarde. En conclusión, este Juzgado procede a dictar sentencia.

En mérito de lo expuesto, el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ARMENIA, QUINDÍO, administrando justicia en nombre de la República y por autoridad de la ley,

#### **FALLA**

**PRIMERO: ACOGER** las pretensiones formuladas en este asunto por la doctora ZULMA YEPES ÁVILA **DECLARÁNDOSE** la nulidad contenida en el punto séptimo del presupuesto de ingresos y gastos para el año 2023, y el punto octavo del proyecto de pintura de la fachada y áreas comunes de la aprobación de cuota extraordinaria contenido en el punto octavo de la asamblea realizada el 8 de febrero de 2023, por, valga iterar, la asamblea general de copropietarios del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL.

**SEGUNDO: DECLARAR** la nulidad de cobro de sumas de cuotas extraordinarias derivada del punto séptimo y del punto octavo como lo peticiona la parte demandante.

**TERCERO: NEGAR** cobro de perjuicios enarbolados por la parte demandante.

**CUARTO: COSTAS** a cargo de la parte demandada, téngase como agencias en derecho la suma de DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.000.000).

Determinación que se notifica por estrados, se da el uso de la palabra para la presentación de recursos, sin pronunciamiento por la parte demandante, y con recurso de apelación por parte de la doctora GLORIA MARCELA BALLEEN CERÓN quien presentará los reparos dentro de los 3 días siguientes.

El despacho concede el recurso de apelación en el efecto suspensivo, y ordena que por secretaría se remita el expediente a la Sala Civil Familia Laboral de este Distrito Judicial.

Frente a la apelación de auto interpuesta por la doctora ZULMA YEPES ÁVILA, el Despacho indica que no es apacible de impugnación por lo que no se concede la alzada.

Sin pronunciamientos por las partes se clausura el registro.

**Firmado Por:**  
**María Andrea Arango Echeverri**  
**Juez Circuito**  
**Juzgado De Circuito**  
**Civil 001**  
**Armenia - Quindío**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **429890fc9683132b0cb37aca327e58976369821465819d7f9e6562cca0db0eb1**

Documento generado en 27/10/2023 01:31:36 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

CONSTANCIA: Se deja en el sentido que el día 31 de octubre de 2023, venció el término que tenía la parte recurrente para allegar reparos a la sentencia que se dictó en estrados el 26 de octubre de 2023. En tiempo oportuno acercó escrito



JAVIER ANDRÉS MARÍN VILLEGAS  
OFICIAL MAYOR

**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Armenia Q., ocho de noviembre de dos mil veintitrés

**Rad. 2023-00069**

En atención a la constancia que antecede, se dispone que por la Secretaría del despacho y por el Centro de Servicios Judiciales se remitan las presentes diligencias a la Sala de Decisión Civil Familia Laboral del Tribunal Superior de este distrito judicial, para la resolución del recurso de apelación.

Previo a remitir las diligencias al Tribunal Superior se requiere que por la secretaria del juzgado y el centro de servicios se constate que el expediente cuente con el protocolo para la gestión de documentos electrónicos, delinados en las circulares PCSJA-11567 de 2020, PCSJC20-27 del 21 de julio de 2020 y, PCSJC21-6 del 18 de febrero de 2021 emanados del Consejo Superior de la Judicatura

Procédase por el centro de servicios.

**NOTIFÍQUESE**

Firmado Por:  
Maria Andrea Arango Echeverri  
Juez Circuito  
Juzgado De Circuito  
Civil 001  
Armenia - Quindío

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,  
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d4fde139fb0189fb613e134236b2a45cee64a027a345990b3e14c189cf24ddf9**

Documento generado en 08/11/2023 05:14:13 AM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:**  
**<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**



e-entrega Certifica que ha realizado el servicio de envío de la notificación electrónica, a través de su sistema de registro de ciclo de comunicación Emisor-Receptor.

Según lo consignado los registros de e-entrega el mensaje de datos presenta la siguiente información:

### Resumen del mensaje

<b>Id Mensaje</b>	726297
<b>Emisor</b>	zulma.yepes2@gmail.com
<b>Destinatario</b>	conjuntotorrealmeria@gmail.com - CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL
<b>Asunto</b>	MEDIDA CAUTELAR- SUSPENSION PROVISIONAL ACTA DEL 18 DE FEBRERO DE 2023- PROCESO DECLARATIVO VERBAL (IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA)
<b>Fecha Envío</b>	2023-06-28 16:37
<b>Estado Actual</b>	Lectura del mensaje

### Trazabilidad de notificación electrónica

Evento	Fecha Evento	Detalle
Mensaje enviado con estampa de tiempo	2023/06/28 16:54:40	<b>Tiempo de firmado:</b> Jun 28 21:54:40 2023 GMT <b>Política:</b> 1.3.6.1.4.1.31304.1.1.2.3.0.
Acuse de recibo	2023/06/28 16:54:44	Jun 28 16:54:44 mailb postfix/smtp[9240]: 0927528081A: to=<conjuntotorrealmeria@gmail.com>, relay=gmail-smtp-in.l.google.com [172.217.192.27]:25, delay=3.2, delays=0.18/0.03/1.6/1.4, dsn=2.0.0, status=sent (250 2.0.0 OK 1687989284 t21-20020a9d7295000000b006b46a72bc2fsi4812456otj.93 - gsmtplib)
El destinatario abrio la notificacion	2023/06/30 09:17:42	<b>Dirección IP:</b> 66.249.83.66 <b>Agente de usuario:</b> Mozilla/5.0 (Windows NT 5.1; rv:11.0) Gecko Firefox/11.0 (via ggph.com GoogleImageProxy)
Lectura del mensaje	2023/06/30 09:17:46	<b>Dirección IP:</b> 181.62.52.42 Colombia - Risaralda - Belen de Umbria <b>Agente de usuario:</b> Mozilla/5.0 (Windows NT 10.0; Win64; x64) AppleWebKit/537.36 (KHTML, like Gecko) Chrome/109.0.0.0 Safari/537.36

De acuerdo con los artículos 20 y 21 de la Ley 527 de 1999 se presumirá que el destinatario ha recibido el mensaje, cuando el emisor del mismo recepcione el acuse de recibo que puede ser automatizado, en ese orden de ideas, el presente documento constituye acuse de recibo automatizado y constituye prueba de entrega del mensaje de correo electrónico así como sus archivos adjuntos en la fecha y hora indicadas anteriormente.

**Importante:** En el aparte Acuse de Recibo, en los casos en que aparece la frase "Queued mail for delivery" se debe a las características del servidor de correo electrónico Microsoft Exchange, en estos casos, si el mensaje no pudo ser entregado dicho servidor enviará una segunda respuesta indicando que no fue exitosa la entrega del mensaje, si no hay una segunda respuesta del servidor de correo electrónico, quiere decir que tu mensaje fue entregado satisfactoriamente por lo que este documento pasa a constituir acuse de recibo



**e-entrega**

Acta de envío y entrega de correo electrónico

## Contenido del Mensaje

### **MEDIDA CAUTELAR- SUSPENSION PROVISIONAL ACTA DEL 18 DE FEBRERO DE 2023- PROCESO DECLARATIVO VERBAL (IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA)**

---

Señores

CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL

NIT. 900.573.522-6

Atn. SRA.MARILUZ GALLEGO VARON

Representante Legal

conjuntotorrealmeria@gmail.com

Demandada

REF: Radicación Proceso 63001310300120230006900, de ZULMA YEPES AVILA contra el CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL. -MEDIDA CAUTELAR – SUSPENSION PROVISIONAL DEL ACTA DEL 18 DE FEBRERO DE 2023- PROCESO DECLARATIVO VERBAL (IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA)

Respetuosamente me permito informarle que el Juzgado Primero (1º) Civil del Circuito de Armenia (Quindío), dentro del Proceso Declarativo Verbal (IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA) Radicación 63001310300120230006900, iniciado por la suscrita ZULMA YEPES AVILA en contra del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS PROPIEDAD HORIZONTAL, con NIT. 900.573.522-6 representado legalmente por MARILUZ GALLEGO VARON, mediante auto de fecha 21 de junio de 2023 DECRETÓ LA SUSPENSIÓN de los efectos del acta de la asamblea General ordinaria de copropietarios del CONJUNTO TORRE ALMERIA APARTAMENTOS P.H., llevada a cabo el día 18 de febrero de 2023.

Por lo anterior, remito para su conocimiento copia del mencionado auto de fecha 21 de junio de 2023, que contiene la orden judicial que debe ser acatada de inmediato.

Cordialmente,

ZULMA YEPES ÁVILA

ABOGADA - T.P. No. 96.766 del C.S.J.

## Adjuntos

---



**@-entrega**

Acta de envío y entrega de correo electrónico

012AutoDecretoMedida.pdf

---

## Descargas

---

**Archivo:** 012AutoDecretoMedida.pdf **desde:** 181.62.52.42 **el día:** 2023-06-30 09:38:56

De conformidad con el artículo 9 de la Ley 527 de 1999, la presente notificación electrónica como los documentos adjuntos a esta, son documentos íntegros, ya que es posible determinar que los mismos no han sido modificados ni alterados desde el momento en que fue enviado el mensaje de datos por parte del emisor del mensaje, por lo tanto dichos documentos tienen plena validez jurídica y probatoria.

---



203322 REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL  
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA  
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

96768-D1 Tarjeta No.	17/06/1999 Fecha de Expedición	30/04/1999 Fecha de Grado	
ZULMA YEPES AVILA 81979218 Cédula	DEL VALLE Consejo Seccional		

AUTONOMA DE COLOMBIA  
Universidad

  
Presidente Consejo Superior de la Judicatura



20102 042001-25118

ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO  
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA  
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971  
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR  
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR  
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO  
NACIONAL DE ABOGADOS.

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **51.979.218**

**YEPES AVILA**

APELLIDOS  
**ZULMA**

NOMBRES

FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **13-MAR-1970**

**BOGOTA D.C.**  
(CUNDINAMARCA)  
LUGAR DE NACIMIENTO

**1.54**  
ESTATURA

**A+**  
G.S. RH

**F**  
SEXO

**20-JUN-1988** **BOGOTA D.C.**  
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
CARLOS ANIBAL GARCHEZ TORRES



A-1500100-00003481-F-0051979218-20080329 0000094238A 1 1940008907