



Señor(a)

**JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**

E. S. D.

**ASUNTO** : CONTESTACIÓN DEMANDA DIVISORIA POR VENTA  
PARCIAL DE LA COSA COMÚN

**DEMANDANTES** : EFRAÍN SÁNCHEZ CALLEJAS Y OTROS

**DEMANDADA** : CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA

**Radicación** : 2019 - 0837

**RESPETADO DOCTOR(A):**

**JOHN FITZGRALD FORERO SARMIENTO**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 88.155.891 de Pamplona (N.S.), y tarjeta profesional No. 263.072 del C. S. de la J correo: [jffs-69@hotmail.com](mailto:jffs-69@hotmail.com), cel. 3112314950., obrando en nombre y representación del CONJUNTO VILLAS DE LA PAMPA PROPIEDAD HORIZONTAL, con domicilio en la calle 25 No. 66a – 61 de la ciudad de Fusagasugá, identificado con NIT. 900220733-9, conforme al poder a mi legalmente conferido por ser Representante legal y administradora Señora **ROSALBA MARTÍNEZ TORRES**, también mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Fusagasugá, identificada con la C.C 39.619.283 de Fusagasugá; correo electrónico [nuevaadmonlapampa@gmail.com](mailto:nuevaadmonlapampa@gmail.com) , cel. 3214379450 estando dentro del traslado señalado por la Ley, me permito contestar DEMANDA DIVISORIA POR VENTA POR VENTA PARCIAL DE LA COSA COMÚN, incoada por el DR. **JAIRO DARIO CASTRO ESPINOSA** en representación de sus poderdantes EFRAÍN SÁNCHEZ CALLEJAS Y OTROS, a la vez presentar las respectivas excepciones de fondo para que sean tenidas en cuenta en su momento procesal tendientes a que se rechacen las descabelladas e inexactas peticiones instauradas por el vocero del activo en este asunto.

A las pretensiones o declaraciones y condenas a que se hace alusión en la demanda del I referido proceso digo:

## **I. FRENTE A LOS HECHOS**

**PRIMERO:** Es Parcialmente cierto ya que también se deben someter a la ley 675 de 2001 y a los estatutos del Conjunto Villas de la Pampa, los cuales se llevaron a escritura pública 0591 con fecha 14 de abril de 2005 ante la Notaria Segunda del Circulo de Fusagasugá.



**SEGUNDO:** Es parcialmente cierto ya que en asamblea general de copropietarios llevada a cabo el día 30 de marzo de 2019 se trató este tema específico en la parte final de otros, donde la asamblea general de propietarios ordenaron crear una comisión para que se receptaran las peticiones y se llegaran a un acuerdo para poderla llevar a la asamblea general de copropietarios la cual debe tener una participación mínima del 70% de los coeficientes, para poder tomar una decisión de terminación de la comunidad como lo establece el artículo 9 y S.S. de la ley 675 de 2001.

El consejo de administración ha citado a los copropietarios de esos inmuebles objeto de la demanda en varias ocasiones los cuales los demandantes no han asistido a esas reuniones, donde no se ha logrado por parte del comité nombrando por la asamblea general de copropietarios, el llegar a un acuerdo con los actores de la demanda donde se hace necesario tratar cada pretensión y poder así llevar esta decisión ante la asamblea general de propietarios como órgano más alto de dirección del Conjunto Villas de la Pampa; no es cierto que el conjunto no quiera tratar ese tema específico; es la renuencia de asistir a estas reuniones por parte de los demandantes.

El procedimiento para citar a asamblea extraordinaria está enmarcado en el inciso segundo del ARTÍCULO 39 de la ley 675 de 2001, El cual contempla las REUNIONES de la asamblea en los siguientes términos

*“Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”*

Siendo esta etapa procesal la idónea para reclamar el derecho que se pretende en esta acción impetrada contra mi mandante.

La ley establece que si no se llegase a completar el Quórum reglamentario, (“por lo menos más de la mitad” de los coeficientes en que se encuentra dividida la copropiedad), se deberá convocar nuevamente en SEGUNDA CONVOCATORIA, reunión que se realizara “el tercer día hábil siguiente” al de la PRIMERA Convocatoria, a las 20:00 Horas, salvo que el reglamento disponga otra cosa, y en esta reunión se SESIONARA Y DECIDIRA VALIDAMENTE con cualquier Numero plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Claro está, que esto no es válido cuando se pretende considerar y decidir asuntos que requieran una “MAYORIA CALIFICADA”.

En la SEGUNDA CONVOCATORIA se deberá dejar constancia de los dispuesto en el Artículo 41 de la LEY 675, en lo que se refiere a QUORUM. Es muy importante dejar CONSTANCIA de la entrega de la Convocatoria a cada uno de



los copropietarios, y corresponde al Administrador tomar todas las medidas posibles para que cada uno reciba oportunamente la suya.

De esta manera los demandantes tienen la opción de citar a asamblea de copropietarios para que se tome una decisión por unanimidad y si no es favorable a sus peticiones, impugnar esta decisión conforme lo estipula el artículo 39 de la ley 675 de 2001, para que así proceda la acción judicial y así se tome una decisión en derecho, sin violar el principio de legalidad ni el debido proceso contemplado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

**TERCERO:** Es cierto.

**CUARTO:** Es parcialmente cierto ya que al adquirir un bien inmueble en una propiedad horizontal se somete al imperio de la ley que en el caso en mención la ley 675 de 2001 como norma sustancial específica con respecto a la propiedad horizontal establece *“Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia”***

LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL está regulada por el artículo 4o. de la ley 675 de 2001 el cual contempla la: *“CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley “* Es decir la constitución se lleva a cabo por una **decisión unánime tomada por la asamblea General de propietarios los cuales emana su voluntad libre y sin ningún tipo de vicio del consentimiento de conformar una propiedad horizontal sometándose a la ley 675 de 2001,** adquiriendo derecho y obligaciones al llevar ante notaria un reglamento de propiedad horizontal como estatutos que regirán esa propiedad; bajo el principio de legalidad, esta propiedad horizontal como nace se deshace, es decir, obligatoriamente se tiene que llevar esta decisión ante la asamblea general de copropietarios, decisión quienes los recursos de ley la cual puede ser impugnada por cualquier copropietario que no se encuentre de acuerdo con esta decisión.

**QUINTO:** Es cierto.

**SEXTO:** Es cierto.

**SÉPTIMO** Es cierto



**OCTAVO:** No es un hecho es un fundamento jurídico.

Es de vital importancia analizar que la constitución del régimen de propiedad horizontal está regulada por el artículo 4o. de la ley 675 de 2001 el cual contempla la: *“CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona jurídica a que se refiere esta ley “* Es decir la constitución se lleva a cabo por una **decisión unánime tomada por la asamblea General de propietarios los cuales emana su voluntad libre y sin ningún tipo de vicio del consentimiento de conformar una propiedad horizontal sometiéndose a la ley 675 de 2001,** adquiriendo derecho y obligaciones al llevar ante notaria un reglamento de propiedad horizontal como estatutos que regirán esa propiedad; bajo el principio de legalidad, esta propiedad horizontal como nace se deshace, es decir , obligatoriamente se tiene que llevar esta decisión ante la asamblea general de copropietarios, decisión quienes los recursos de ley la cual puede ser impugnada por cualquier copropietario que no se encuentre de acuerdo con esta decisión.

Las normas citadas por la parte actora proceden contra los bienes comunes adquiridos mediante la asignación por liquidación de una sociedad conyugal o patrimonial los cuales adquieren un porcentaje del derecho de propiedad, así mismo los bienes adquiridos en porcentaje por adjudicación en proceso de sucesión, donde los herederos inician esta acción para dividir los bienes que tienen en común; es claro que la jurisprudencia que cita la parte demandante no tiene ninguna relación con la propiedad horizontal, donde las altas cortes se han pronunciado en reiteradas ocasiones con respecto a este tipo de propiedad donde en las sentencias C-318/02. C-488/02 y C-782/04 en las cuales la corte constitucional se a pronunciado con respecto de las zonas comunes, es así que en la sentencia C-318/02 la alta corte manifestó

***“REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL-Titulares de propiedad en común son los propietarios de unidades privadas/ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS-Decisiones sobre derecho de dominio sobre áreas y bienes comunes***

*No hay ninguna duda respecto de que los titulares de la propiedad en común son los propietarios de las unidades privadas del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. En consecuencia, sólo a tales propietarios les corresponde adoptar, en conjunto y entre sí, en asamblea general de propietarios, las decisiones correspondientes al derecho de dominio sobre las áreas y los bienes comunes de que son titulares. Estas decisiones corresponden a la forma que consideren más eficiente para administrar tales bienes y las sanciones a imponer a quienes incumplan sus obligaciones, decisiones que, si bien se toman en conjunto, corresponden a la expresión del ejercicio de la propiedad, con ánimo de señor y dueño, con las limitaciones que establezcan la Constitución y la ley.”*





**NOVENO:** Es cierto

**DECIMO:** Es parcialmente cierto, ya que los locales se encuentran con acceso directo a la avenida, por que ejercen el comercio directo con la comunidad y las paredes del respaldo del local se consideran el encerramiento del conjunto Villas de la Pampa, los cuales tienen acceso directo por la portería o puerta instalada en el respaldo del local a las zonas comunes del conjunto.

**DECIMO PRIMERO:** No es cierto como lo argumento en los siguientes términos:

- a. Cuando se adquiere un bien inmueble en una propiedad horizontal sin vicio de voluntad y con pleno conocimiento del acto jurídico que se está realizando, automáticamente nos sometemos al imperio de la ley que regula este acto jurídico de compraventa de un bien inmueble en una propiedad horizontal específicamente a la ley 675 de 2001 y a los estatutos del conjunto.
- b. Todos los copropietarios tienen derechos al uso y goce de las zonas comunes, sean esenciales o no esenciales, no es verdad que se le estén limitando sus derechos al uso y goce ya que estos propietarios hacen uso del mismo como la piscina, salón de eventos, parqueaderos de visitantes etc.
- c. El artículo 12 del Decreto 1365 de 1986 prevé que, para todos los efectos legales, los edificios que forman un mismo conjunto constituido en propiedad horizontal, se considerarán como una sola unidad y en tal virtud el uso y goce de las áreas y servicios comunes, será de todos los propietarios, en la forma determinada en el reglamento. Agrega el mismo artículo que sus rentas, y el costo de las expensas de mantenimiento, conservación y reparación de dichas áreas y servicios serán a favor y a cargo, respectivamente, de todos los propietarios en proporción a sus coeficientes o a sus porcentajes de participación; La cuota de expensas comunes deben ser canceladas por todo los propietarios ya que están establecidas para el sostenimiento de las zonas comunes como por ejemplo el mantenimiento de la piscina, mantenimiento de vías, mantenimiento salón comunal, pago de servicios públicos de las zonas comunes, es un obligación legal adquirida en el momento que aceptamos vivir en una propiedad horizontal bajo las normas que la rigen.
- d. Por último, la Corte Constitucional en sentencia C-782/04 se pronunció con respecto en los siguientes términos

*“La Ley 675 de 2001 podía optar por establecer como regla para determinar el pago de las expensas comunes un criterio de*



*proporcionalidad al área de cada inmueble, diferente a otros criterios posibles, y conforme al cual a mayor copropiedad individual corresponden mayores erogaciones en gastos comunitarios, bajo el supuesto de la mayor capacidad de contribución en las expensas comunes. Este criterio resulta razonable desde la perspectiva de las atribuciones del legislador, porque desarrolla el derecho a la propiedad horizontal asegurando su viabilidad práctica y responde a los intereses comunitarios que subyacen a este tipo de propiedad.”*

Es claro que, al someterse al régimen de propiedad horizontal, se someten al criterio adopto en la regulación de cada materia por parte del legislador.

Así mismo en la sentencia C-782/04 la Corte Constitucional se pronunció con respecto al derecho retributivo del uso y goce de las zonas comunes en los siguientes términos

*“ 14- Bajo estos supuestos, es claro que la Ley 675 no adoptó el criterio estrictamente retributivo que reclama el actor, según el cual los propietarios deben contribuir a las expensas comunes en forma estrictamente proporcionada a los beneficios que reciben. Ni tampoco ese cuerpo normativo estableció una regulación estrictamente igualitaria, según la cual todas las unidades debieran contribuir en forma idéntica a sufragar las expensas comunes. La ley incorporó el coeficiente de propiedad, que es un criterio de proporcionalidad al área que representa cada inmueble frente a la totalidad del área del edificio o del conjunto.”*

**DECIMO SEGUNDO:** No es cierto ya que la propiedad horizontal tiene una normatividad propia como lo es la ley 675 de 2001, la cual no ha sido derogada por ningún tipo de norma, en la cual se establece los procedimientos para extinguir la totalidad de la propiedad horizontal; ley sustancial que confiere derechos a los copropietarios y declara, constituye, extingue o modifica, obligaciones.

**DECIMO TERCERO:** Es cierto, con la aclaración de que ya se llevó a cabo esa actividad y modificarlos nuevamente representa un gasto económico al conjunto el cual no está presupuestado.

## **II. FRENTE A LAS PRETENCIONES**

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones propuestas por la parte actora en la demanda, ya que no tienen fundamento legal con respecto a la ley 675 de 2001 en los siguientes términos:



**PRIMERA.** Me opongo a que se declare la división y separación de los locales objetos de litigio del conjunto villas de la pampa por ser improcedente esta solicitud ya que estos bienes los rigue la ley 675 de 2001 en la cual establece la opción de la terminación de la propiedad horizontal solo con la decisión adoptada en asamblea general de copropietarios con una participación del 70% de los coeficientes de la asamblea plena.

Es de vital importancia analizar que NO SE AGOTO EL DEBIDO PROCESO con respecto a la terminación parcial de la propiedad horizontal, ya que los estatutos del Conjunto Villas de la Pampa en su artículo 23 contempla “ para ninguna decisión salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá extinguir una mayoría superior al setenta por ciento ( 70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto “, así mismo solo contempla la liquidación y disolución de la propiedad horizontal con un quórum mínimo del 70% del total de los coeficientes, situación que se llevara a cabo mediante voto de la asamblea general de copropietarios, acto jurídico y procesal que no se llevó para la pretensiones emanadas por la parte actora.; **esta etapa procesal NO se agotó por parte de los demandantes**

Por ultimo permitir la separación de una parte minorista de bienes inmuebles que integran una propiedad horizontal, bajo el principio de igualdad conllevaría a que cualquier copropietario solicitara el mismo derecho, atentando así con el objeto que el legislador le dio a la ley 675 de 2001 la cual reza

***“Artículo 1. Objeto. La presente ley regula la forma especial de dominio, denominado propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia”*****

**SEGUNDA.** Me opongo a esta pretensión ya que existe una prohibición taxativa en el artículo 19 de la ley 675 de 2001, en los siguientes términos

***“Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.”***

Es evidente que el legislador al expedir la ley 675 de 2001 otorga una protección especial de estos bienes comunes, en garantía de los derechos que le asisten a todos los copropietarios del uso y goce del mismo, estableciendo una pertenencia



en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, los cuales **son indivisibles** es decir **NO SE PUEDEN DIVIDIR** y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables **NO SE PUEDEN VENDER** e inembargables, es decir **NO SE PUEDE PROFERIR MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SECUESTRO DE LOS MISMOS,** en forma separada de los bienes privados

**TERCERA.** Me opongo a esta pretensión ya que el legislador al expedir la ley 675 de 2001 otorga una protección especial de estos bienes comunes, en garantía de los derechos que le asisten a todos los copropietarios del uso y goce del mismo, estableciendo una pertenencia en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, los cuales **son indivisibles** es decir **NO SE PUEDEN DIVIDIR** y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables **NO SE PUEDEN VENDER** e inembargables, es decir **NO SE PUEDE PROFERIR MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SECUESTRO DE LOS MISMOS,**

**CUARTA:** Me opongo a esta pretensión ya que el legislador al expedir la ley 675 de 2001 otorga una protección especial de estos bienes comunes, en garantía de los derechos que le asisten a todos los copropietarios del uso y goce del mismo, estableciendo una pertenencia en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, los cuales **son indivisibles** es decir **NO SE PUEDEN DIVIDIR** y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables **NO SE PUEDEN VENDER** e inembargables, es decir **NO SE PUEDE PROFERIR MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SECUESTRO DE LOS MISMOS,**

**QUINTA:** Me opongo a esta pretensión ya que imponerle una carga económica y administrativa al Conjunto Villas de la Pampa, cuando el deseo de la separación de la propiedad horizontal es emanado por la parte actora, conllevaría a una decisión injusta y desproporcional.

**SEXTA.** Me opongo a esta pretensión ya que la ley 675 de 2001 otorga una protección especial de estos bienes comunes, en garantía de los derechos que le asisten a todos los copropietarios del uso y goce del mismo, estableciendo una pertenencia en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, los cuales **son indivisibles** es decir **NO SE PUEDEN DIVIDIR** y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables **NO SE PUEDEN VENDER** e inembargables, es decir **NO SE PUEDE PROFERIR MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SECUESTRO DE LOS MISMOS,**

Pido al señor(a) juez no se aseda a esta pretensión ya que, al fallar favorablemente a esta pretensión, estaría inmerso en una violación directa a la



norma sustancial, por existir una prohibición taxativa en la ley 675 de 2001 “régimen de propiedad horizontal”

**SEPTIMA:** Me opongo a esta pretensión y solicito se condene al demandante en al pago de las costas del proceso, incluido los honorarios de abogado.

### III. EXCEPCIONES

Me permito proponer las siguientes excepciones de fondo

#### A. INDIVISIBILIDAD DE BIENES COMUNES DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

la ley 675 de 2001 otorga una protección especial de estos bienes comunes, en garantía de los derechos que le asisten a todos los copropietarios del uso y goce del mismo, estableciendo una pertenencia en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, los cuales **son indivisibles** es decir **NO SE PUEDEN DIVIDIR** y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables **NO SE PUEDEN VENDER** e inembargables, es decir **NO SE PUEDE PROFERIR MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SECUESTRO DE LOS MISMOS,**

Es evidente que la corte constitucional en sentencia C-791/06 citada por el actor de la demanda, hace un pronunciamiento directo a los bienes comunes que poseen propietarios específicos como los herederos de un bien el cual se les ha asignado en trabajo de partición un porcentaje o la repartición de bienes por porcentaje en la liquidación de una sociedad conyugal o patrimonial; en el cuerpo de la referida sentencia la corte no se pronunció con respecto a la propiedad horizontal, la cual tiene una norma sustancial propia como lo es la ley 675 de 2001 la cual solo permite la liquidación y disolución

#### B. INEMBARGABILIDAD DE BIENES COMUNES DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL

la ley 675 de 2001 otorga una protección especial de estos bienes comunes, en garantía de los derechos que le asisten a todos los copropietarios del uso y goce del mismo, estableciendo una pertenencia en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, los cuales **son indivisibles** es decir **NO SE PUEDEN DIVIDIR** y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables **NO SE PUEDEN VENDER** e inembargables, es decir **NO SE PUEDE**





## **PROFERIR MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SECUESTRO DE LOS MISMOS.**

Es evidente que la corte constitucional en sentencia C-791/06 citada por el actor de la demanda, está haciendo un pronunciamiento directo a los bienes comunes que poseen propietarios específicos como los herederos de un bien el cual se les ha asignado en trabajo de partición un porcentaje o la repartición de bienes por porcentaje en la liquidación de una sociedad conyugal o patrimonial; en el cuerpo de la referida sentencia la corte no se pronunció con respecto a la propiedad horizontal, la cual tiene una norma sustancial propia como lo es la ley 675 de 2001 la cual solo permite la liquidación y disolución

### **C. INALIENABLES DE BIENES COMUNES DE UNA PROPIEDAD HORIZONTAL**

la ley 675 de 2001 otorga una protección especial de estos bienes comunes, en garantía de los derechos que le asisten a todos los copropietarios del uso y goce del mismo, estableciendo una pertenencia en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, los cuales **son indivisibles** es decir **NO SE PUEDEN DIVIDIR** y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables **NO SE PUEDEN VENDER** e inembargables, es decir **NO SE PUEDE PROFERIR MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO Y SECUESTRO DE LOS MISMOS.**

Es evidente que la corte constitucional en sentencia C-791/06 citada por el actor de la demanda, está haciendo un pronunciamiento directo a los bienes comunes que poseen propietarios específicos como los herederos de un bien el cual se les ha asignado en trabajo de partición un porcentaje o la repartición de bienes por porcentaje en la liquidación de una sociedad conyugal o patrimonial; en el cuerpo de la referida sentencia la corte no se pronunció con respecto a la propiedad horizontal, la cual tiene una norma sustancial propia como lo es la ley 675 de 2001 la cual solo permite la liquidación y disolución

### **D. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN DIVISORIA POR VIOLACIÓN DIRECTA A LA NORMA CONSTITUCIONAL (artículo 29 el debido proceso) a la LEY SUSTANCIAL 675 de 2001 y al REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO VILLAS DE LA PAMPA.**

El artículo 3o. de la ley 675 de 2001 establece las “**DEFINICIONES**. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones:

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse.



Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal.”

Basado en esos parámetros legal es de vital importancia analizar que NO SE AGOTO EL DEBIDO PROCESO con respecto a la terminación parcial de la propiedad horizontal, ya que el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Villas de la Pampa en su artículo 23 contempla “ para ninguna decisión salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal , se podrá extinguir una mayoría superior al setenta por ciento ( 70%) de los coeficientes que integran el edificio o conjunto “, así mismo solo contempla la liquidación y disolución de la propiedad horizontal con un quórum mínimo del 70% del total de los coeficientes, situación que se llevara a cabo mediante voto de la asamblea general de copropietarios, acto jurídico y procesal que no se llevó para la pretensiones emanadas por la parte actora.; **esta etapa procesal NO se agotó por parte de los demandantes**

El Decreto 1365 de 1986 contempla que el reglamento de propiedad horizontal, siempre que contenga al menos lo indicado en la misma norma y esté debidamente protocolizado, tendrá fuerza obligatoria respecto de terceros adquirentes u ocupantes, a cualquier título, de las unidades de dominio privado. Las obligaciones y los derechos de los propietarios contenidos en el reglamento solo nacen y se extinguen por el hecho de ser dueño o dejar de ser propietario de las unidades privadas o en el evento de que se liquide la propiedad horizontal.

De tal manera carecerán de piso legal todos los actos y hechos que un grupo de propietarios realice desconociendo el reglamento, sin aprobación previa de la asamblea y desacatando las decisiones de la mayoría.

Tengamos en cuenta que la Asamblea General es la máxima autoridad de la copropiedad, y está conformada por los COPROPIETARIOS “o sus representantes” reunidos en la forma en que se indica en la ley y en el reglamento de Propiedad Horizontal, en lo que se refiere a Quórum, representación, etc.

Dice también la ley que las decisiones tomadas por la Asamblea General son obligatorias para todos los copropietarios, incluso ausentes y disidentes, y en lo que sea pertinente, también son obligatorias para el Administrador, revisor Fiscal, etc.

LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL está regulada por el artículo 4o. de la ley 675 de 2001 el cual contempla la: “*CONSTITUCIÓN. Un edificio o conjunto se somete al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Realizada esta inscripción, surge la persona*



*jurídica a que se refiere esta ley “* Es decir la constitución se lleva a cabo por una decisión unánime tomada por la asamblea General de propietarios los cuales emana su voluntad libre y sin ningún tipo de vicio del consentimiento de conformar una propiedad horizontal sometiéndose a la ley 675 de 2001, adquiriendo derecho y obligaciones al llevar ante notaria un reglamento de propiedad horizontal como estatutos que registrarán esa propiedad; bajo el principio de legalidad, esta propiedad horizontal como nace se deshace, es decir , obligatoriamente se tiene que llevar esta decisión ante la asamblea general de copropietarios, decisión quienes los recursos de ley la cual puede ser impugnada por cualquier copropietario que no se encuentre de acuerdo con esta decisión.

El procedimiento para citar a asamblea extraordinaria está enmarcado en el inciso segundo del ARTÍCULO 39 de la ley 675 de 2001, El cual contempla las REUNIONES de la asamblea en los siguientes términos

*“Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad”*

siendo esta etapa procesal la idónea para reclamar el derecho que se pretende en esta acción impetrada contra mi mandante.

La ley establece que si no se llegase a completar el Quórum reglamentario, (“por lo menos más de la mitad” de los coeficientes en que se encuentra dividida la copropiedad), se deberá convocar nuevamente en SEGUNDA CONVOCATORIA, reunión que se realizara “el tercer día hábil siguiente” al de la PRIMERA Convocatoria, a las 20:00 Horas, salvo que el reglamento disponga otra cosa, y en esta reunión se SESIONARA Y DECIDIRA VALIDAMENTE con cualquier Numero plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Claro está, que esto no es válido cuando se pretende considerar y decidir asuntos que requieran una “MAYORIA CALIFICADA”.

En la SEGUNDA CONVOCATORIA se deberá dejar constancia de los dispuesto en el Artículo 41 de la LEY 675, en lo que se refiere a QUORUM. Es muy importante dejar CONSTANCIA de la entrega de la Convocatoria a cada uno de los copropietarios, y corresponde al Administrador tomar todas las medidas posibles para que cada uno reciba oportunamente la suya.

De esta manera los demandantes tienen la opción de citar a asamblea de copropietarios para que se tome una decisión por unanimidad y si no es favorable a sus peticiones, impugnar esta decisión conforme lo estipula el artículo 39 de la ley 675 de 2001, para que así proceda la acción judicial y así se tome una decisión



en derecho, sin violar el principio de legalidad ni el debido proceso contemplado en el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia.

### **E. PREVALENCIA DEL INTERÉS GENERAL SOBRE EL DERECHO PARTICULAR**

La prevalencia del interés general sobre el particular se refiere a la consideración de preponderancia de lo social por encima de lo individual, la constitución política de Colombia en su artículo 58. Contempla que el interés privado deberá ceder al interés social en los siguientes términos” *Se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público o social”*

La corte Constitucional en Sentencia C-053/01 se pronunció sobre el interés general En los siguientes términos

*“Es precisamente el carácter jurídicamente abstracto e indeterminado del concepto de interés general, lo que ha llevado a que las constituciones liberales modernas consideren la necesidad de armonizarlo con los derechos individuales y con el valor social que tiene la diversidad cultural. Por ello, constituye un requisito indispensable para la aplicación de la máxima de la prevalencia del interés general, que el operador jurídico analice minuciosamente las particularidades de cada caso, intente armonizar el interés general con los derechos de los particulares y, en caso de no ser posible, lo pondere teniendo en cuenta la jerarquía de valores propia de la Constitución.”*

Es importante analizar que el interés general de todos los copropietarios del Conjunto Villas de la Pampa, prevalece al interés particular de unos pocos propietarios, ya que al constituirse en propiedad horizontal nacen a la vida jurídica unos derechos concentrados en una comunidad, los cuales no pueden ser vulnerados por unos pocos, al pretender dividir esta unidad residencial la cual está sometida al imperio de la ley, donde el legislados en cincuenta años de estudio social de convivencia expidió la ley 675 de 2001 con el único fin de proteger las comunidades que se someten a Propiedad Horizontal. Es claro que los propietarios al adquirir esos bienes inmuebles conocen con plena certeza el negocio jurídico que se está realizando y la complejidad del mimos, donde se están adquiriendo una serie de derechos y obligaciones con pleno sometimiento a la ley y reglamento de propiedad horizontal que lo rige, No es viable separar unos bienes por pleno capricho de unos pocos donde se vería afectado la integridad del conjunto y que al permitir este acto, conllevaría a causar un daño a los interés del estado en especial a la rama legislativa la cual con mucho esfuerzo logro regular este tipo de propiedad con la expedición de la ley 675 de 2001 Ley de Propiedad Horizontal.



#### **IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamento las siguientes normas: artículo 29,58 de la Constitución Política De Colombia; artículos 12 y s.s. del Decreto 1365 de 1986; artículos 9 ,10 y s.s.,1,2,3,4 y s.s.,19,20,39 y s.s. de la Ley 675 de 2001; artículos 96 y s.s. del Código General de Proceso.

#### **JURISPRUDENCIA**

Sentencia C-782/04, Sentencia C-053/01, sentencia C-791/06

#### **V. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRUEBAS**

**POR LA PARTE DEMANDANTE NINGUNO**

**PETICION DE PRUEBAS POR LA PARTE DEMANDADA**

Solicito respetuosamente al despacho sean decretadas las siguientes pruebas para probar las excepciones y contestación de demanda así:

#### **DOCUMENTALES**

- Acta de asamblea general ordinaria de copropietarios NO.102 de fecha 30 Marzo de 2019.
- Acta del consejo de administración 08 de fecha 12 de julio de 2019.
- Citación de fecha 10 de junio de 2019 sra. DORALBA LOPEZ
- Citación de fecha 10 de junio de 2019 sra. LETICIA BOTERO
- Citación de fecha 10 de junio de 2019 sr. OSCAR ELICEO GONZALEZ
- Citación de fecha 10 de junio de 2019 sra. DORALBA LOPEZ
- Comunicado 006 de 2019.
- Entrega comunicado N.006.2019
- Derecho de petición
- Lista comisión para tema de copropietarios parte externa
- Reglamento de propiedad horizontal Conjunto Villas de la Pampa

#### **TESTIMONIALES**



Solicito al señor Juez fijar hora y fecha para que previo el decreto, se recepciones los testimonios de las siguientes personas que probaran los hechos de la contestación de la demanda y excepciones.

- ANGELA MARIA TORRES identificado con C.C. 65.757.564. cel. 3103405348 correo: [amato-34@hotmail.com](mailto:amato-34@hotmail.com) , persona que nos ilustrara sobre la reunión asamblea general de propietarios. Casa C-3
- ISRAEL PACASUCA identificado con C.C. No. 17.121.220 Cel. 3155148889. Casa F- 11 Correo: [israelpacasuca@gmail.com](mailto:israelpacasuca@gmail.com), persona que nos ilustrara sobre la reunión del consejo.
- MARTHA MARITZA LÓPEZ DE LOPEZ identificado con C.C. 41.742.010 E-2 cel. 3123587874 correo: [marthamaritzalopez@gmail.com.co](mailto:marthamaritzalopez@gmail.com.co) , miembro del consejo que nos ilustrara sobre las decisiones tomadas por este órgano de dirección del conjunto.

## INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase Su señoría citar a los señores **EFRAIN SANCHEZ CALLEJAS, MARCO ANTONIO GUERRA CASALLAS, LORENA TORREZ TELLES, OSCAR YESID TORRES TELLEZ, MAICOL JHONATHAN CORTES SULVARA, NILSON GERARDO CORTES SULVARA, JESUS MARIA CORTES GIL, DANNY MAYERLY CORTES SULVARA y FARLEY CAMILO BELTRAN LEON** en calidad de copropietarios parte demandada para que absuelva interrogatorio de parte con exhibición de documentos, que formule de manera personal en audiencia pública o en su defecto mediante sobre cerrado que hare llegar con suficiente antelación a fin de obtener la confesión de los hechos sobre lo que se soporta la contestación de esta demanda.

## DECLARACIÓN DE PARTE

Sírvase Su señoría citar a la señora **ROSALBA MARTÍNEZ TORRES** en calidad de representante legal del Conjunto VILLAS DE LA PAMPA PROPIEDAD HORIZONTAL parte demandante para que absuelva declaración de parte con exhibición de documentos, que formule de manera personal en audiencia pública o en su defecto mediante sobre cerrado que hare llegar con suficiente antelación a fin de sustentar los hechos sobre lo que se soporta la presentación de esta demanda.

Las que el juzgado ordene de oficio o considere procedentes para el





esclarecimiento de la verdad.

### NOTIFICACIONES

**A LA REPRESENTANTE LEGAL Y ADMINISTRADORA DEL CONJUNTO VILLAS DE LA PAMPA PROPIEDAD HORIZONTAL Señora ROSALBA MARTÍNEZ TORRES** en la calle 25 No. 66a – 61 de la ciudad de Fusagasugá  
Correo: [nuevaadmonlapampa@gmail.com](mailto:nuevaadmonlapampa@gmail.com) cel. 3214379450

**AL SUSCRITO:** En la secretaria de su despacho o en mi oficina de abogado que funciona en la calle 14 No. 7-71 de Fusagasugá Cundinamarca, con correo electrónico, [JFFS-69@HOTMAIL.COM](mailto:JFFS-69@HOTMAIL.COM), Cel. 3112314950

Del señor Juez, atentamente.

**JOHN FITZGRALD FORERO SARMIENTO**

C.C. 88.155.891 de Pamplona N.S.

T. P. No. 263.072 del C.S.J.

Correo: [JFFS-69@HOTMAIL.COM](mailto:JFFS-69@HOTMAIL.COM)

Cel. 3112314950



Señor(a)  
**JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE FUSAGASUGÁ**  
E. S. D.

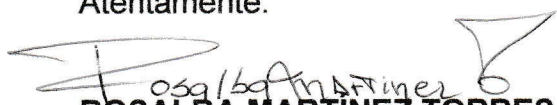
**REF: MEMORIAL PODER**

**ROSALBA MARTÍNEZ TORRES**, mayor de edad, identificada con C. C No. 41.681.306 de Bogotá, con domicilio en esta ciudad, Representante Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA, con domicilio en la calle 25 No. 66a – 61 de la ciudad de Fusagasugá, identificado con NIT. 900220733-9. manifiesto a Usted que mediante el presente escrito confiero poder especial amplio y suficiente al Doctor **JOHN FITZGRALD FORERO SARMIENTO** igualmente mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Fusagasugá, identificado con la C. C. No. 88.155.891 de Pamplona N.S., y portador de la tarjeta profesional de Abogado No. 263.072 del C. S. de la J., para que en mi nombre y representación conteste y lleve hasta su culminación DEMANDA DIVISORIA POR VENTA PARCIAL DE LA COSA COMÚN, impetrada por EFRAÍN SÁNCHEZ CALLEJAS Y OTROS con radicado No. 2019 – 0837 que cursa en ese despacho judicial.

Mi apoderado queda facultado para: contestar demanda, conciliar con facultades dispositivas, solicitar medidas cautelares, desistir, transigir, sustituir, reasumir, este poder, formular tacha de falsedad si fuere necesario, postular, disponer de derechos litigiosos, renunciar a este poder, interponer recursos y en general, otorgo a mi apoderado especial todas aquellas facultades que de acuerdo con la Ley benefician mis intereses.

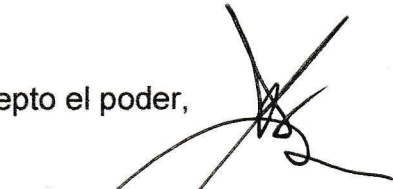
Solicito al señor Juez reconocerle personería a mi apoderado para los fines del poder conferido.

Atentamente.

  
**ROSALBA MARTÍNEZ TORRES**

C. C. No. 41.681.306 de Bogotá

Acepto el poder,

  
**JOHN FITZGRALD FORERO SARMIENTO**

C.C. 88.155.891 de Pamplona N.S.

T. P. No. 263.072 del C.S de la J.

Correo [JFFS-69@HOTMAIL.COM](mailto:JFFS-69@HOTMAIL.COM)

Cel. 3112314950



## ALCALDÍA DE FUSAGASUGÁ

### EL SECRETARIO ADMINISTRATIVO DE LA ALCALDIA DE FUSAGASUGA

#### HACE CONSTAR

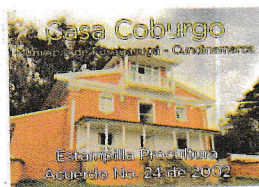
Que mediante Resolución Administrativa N° 303 del 20 de mayo del 2005, se registró en este despacho la Persona Jurídica denominada **"CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA"** ubicado en calle 25 N° 66 A - 61 de Fusagasugá, entidad sin ánimo de lucro, regida por propiedad horizontal. (Art. 33 y 86 de la ley 675 de 2001).

Que por Acta 001-2019 del 30 de marzo de 2019, del Consejo de Administración, fue ratificada en el cargo de **ADMINISTRADORA** la señora **ROSALBA MARTINEZ TORRES**, identificada con la cédula de ciudadanía N° 41.681.306 de Bogotá, D.C, y por ende es la representante legal de la misma

Se expide en Fusagasugá a solicitud del interesado, a los diecinueve (19) días del mes de febrero del año dos mil veinte (2020).

  
**DORA YOLIMA DÍAZ TORRES**  
**SECRETARIA DE DESPACHO**

**Secretaria Administrativa**



#### GESTION DOCUMENTAL

Original: Destinatario

1 copia: Secretaría Administrativa

Archivo Sistematizado Certificaciones 201

Proyectó: Lilia Oregón /Auxiliar Administrativo

Revisó: Dra. Yolima Díaz T./ Secretaria Administrativa

con la FUERZA de la  
**gente**  
FUSAGASUGÁ

Dirección: Calle. 6 N° 6 - 24, Alcaldía Fusagasugá - Cundinamarca

[www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co](http://www.fusagasuga-cundinamarca.gov.co)

[atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co](mailto:atencionalciudadano@fusagasuga-cundinamarca.gov.co)

Teléfonos: 886 81 81 - Fax: 886 81 86

Línea gratuita: 01 8000 12 7070

Código Postal: 252211

Página 1 de 1



CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA

NIT.900220733-9

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS NO. 102 DEL**

**CONJUNTO VILLAS DE LA PAMPA**

**CALLE 25 NO. 66ª – 61 FUSAGASUGA**

FECHA: 30 Marzo de 2019 Fusagasugá

HORA: 2:00 PM

LUGAR: SALON SOCIAL CONJUNTO VILLAS DE LA PAMPA

**1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM A TRAVES DE LAS FIRMAS REGISTRADAS**

La Sra Angela Maria Torres, da la bienvenida y agradece a todos los copropietarios su asistencia, menciona que están haciendo el conteo de firmas y aproximan asistencia de 90 a 95 asistentes.

**2. LECTURA ORDEN DEL DIA**

La Sra Angela Maria Torres da lectura al orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quorum a través de las firmas registradas
2. Lectura y aprobación orden del día
3. Lectura y aprobación reglamento interno asamblea general ordinaria año 2019
4. Designación del presidente y secretario de la asamblea Ordinaria
5. Informe de la comisión verificadora del acta 101
6. Designación de la comisión verificadora del acta de la reunión
7. Intervención Emserfusa y Ser-Ambiental
8. Informe gestión de administración
9. Rendición de cuentas proyecto de re-pavimentación conjunto
10. Informe Dr. John Fitzgral Forero Sarmiento abogado designado para procesos judiciales del conjunto y (punto de aprobación para que los honorarios del abogado y procesos judiciales de recuperación de cartera, sean cobrados y asumidos por el copropietario deudor de las expensas comunes ordinaria a recuperar)
11. Aprobación de estados financieros a Diciembre 31 de 2018
12. Presentación y aprobación proyecto presupuesto vigencia Abril 2019 a Marzo 2020

13. Elección revisor fiscal vigencia Abril 2019 a Marzo 2020
14. Elección miembros del consejo de administración vigencia abril 2019– marzo de 2020
15. Elección comité de convivencia vigencia abril 2019 a Marzo 2020
16. Propositiones y varios
17. Finalización de la reunión

Pregunta si hay observación respecto a este orden.

Se otorga la palabra a la Sra Gabriela, quien pide modificar el orden del día expresando que ella junto con otros copropietarios en Febrero, junto con un abogado pasaron un documento que fue contestado por la Administración diciendo que eso se llevaría a Asamblea y en el orden del día no aparece: Solicita le den un espacio y la ubiquen en el orden del día para que su abogado pueda intervenir delante de la asamblea.

Los copropietarios a común acuerdo decidieron ubicar la intervención del abogado de la señora Gabriela en el Punto 10, como punto 10 A.

La Sra Angela Torres menciona que hay 120 Firmas, 25 poderes y 95 propietarios.

Iniciamos la reunión con quorum.

### **3. LECTURA Y APROBACION DEL REGLAMENTO INTERNO ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA AÑO 2019**

No se realizó lectura ni aprobación del reglamento interno.

### **4. DESIGNACION DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA ORDINARIA**

Quedan elegidos por votación de la asamblea:

Presidente de Asamblea: Sr Juan Carlos Méndez; Manzana A Casa 2

Secretaria de Asamblea: Sra July Daiana Gómez; Manzana H Casa 13 y Manzana G casa 10

### **5. INFORME DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA 101**

Sr Álvaro Bernal: Menciona que después de revisada el acta no. 101, no encontró ninguna corrección que deba realizarse a dicha Acta.

Sra Lisbany: No vio ningún tipo de observaciones.

Sra July Gómez: No encontró ningún asunto de fondo, ni nada equivoco en lo que en ella se menciona excepto su nombre que está mal escrito y una frase que no recuerda haber escuchado de boca de la sra Gabriela de Echeverría respecto a la respuesta del derecho de petición que recibió de parte de la concesión "les informaron que si había algún permiso especial podían hacer la obra"; Tiene en duda dicha frase ya que la sra Rosalba menciona un derecho de petición que le

radicaron los copropietarios de los predios externos conocedores de dicha respuesta y una posible impugnación de la cual en ese momento se esperaba que llegara citación.

#### **6. DESIGNACION DE LA COMISION VERIFICADORA DEL ACTA DE LA REUNION**

Se postularon y la asamblea acepto como veedores de la presente acta a los 3 señores:

Sr Orlando Bermúdez Castro Manzana A Casa 11 Apoderado

Sr Oscar González Manzana I Casa 5

Sr Carlos Vargas Manzana A Casa 5

7. Al no encontrarse los funcionarios de las empresas Ser-Ambiental y Emserfusa, damos continuidad al punto 8:

#### **INFORME GESTION DE ADMINISTRACIÓN**

La Sra Rosalba Martínez Administradora saluda y agradece a todos los copropietarios por el sentido de pertenencia y compromiso con la copropiedad logrando así una mejor gestión administrativa y de convivencia, lo cual nos ha permitido sacar adelante nuestro conjunto y especialmente el proyecto de repavimentación.

El consejo de Administración del conjunto Villas de La Pampa presenta el informe de gestión administrativa como lo manda la ley 675 del 2001 y el reglamento de copropiedad horizontal; Presenta el informe correspondiente al periodo MARZO 2018 – FEBRERO 2019.

Todos los trabajos fueron elaborados con previo análisis del consejo de administración quienes cumplieron con el compromiso adquirido en la Asamblea General del año 2018 según lo establecido en la ley, realizando seguimiento a las actividades:

- Ejecución Presupuestal
- Gastos causados por pago en expensas comunes para la conservación y buen funcionamiento del conjunto y cuotas extraordinarias para la construcción de la obra de repavimentación del conjunto.
- Se instalaron 2 contenedores que emserfusa nos ofreció, los cuales se ubicaron en el chut de basuras para mayor comodidad y rapidez en la recolección de las basuras, permitiendo así el mejoramiento de la entrada del conjunto.
- Se realizó cambio en la empresa de seguridad ICONS por la actual empresa MAGISTRAL. La empresa ICONS se llevó todas las cámaras, el cableado y todo el material instalado para prestarnos el servicio. Magistral nos ofrecen las cámaras y que después de 2 años quedaran en propiedad del conjunto. Contamos también con un re corredor en la noche, el cual está pendiente de todas las situaciones que acontecerán dentro y en la parte comercial del conjunto.
- Se solicitó a la empresa de energía la poda del árbol de la entrada al conjunto por cuanto estaba haciendo contacto con las cuerdas de tensión, lo cual representaba un peligro para los habitantes del sector.
- Se recogió el cableado de Citofonía que no prestaba ningún servicio.



- Se realizaron actividades, ventas de lechona, con el fin de recaudar recursos para cubrir algunos descuentos que se realizaron a los propietarios de las manzanas G. También el evento de la viejoteca.
- De la calle pavimentada solo a una persona no le cubrió el descuento sino que paga todos los \$1.650.000 pesos.
- Se realizó la actividad para celebrar el día del niño; La celebración de la novena de aguinaldos con la colaboración de las manzanas A,B,C,D,F,H
- Se gestionó la realización de repavimentación y en septiembre 2018 se dio inicio a la obra ya que un buen número de copropietarios pagaron sus aportes como fue el compromiso que adquirieron en la asamblea extraordinaria del año.
- Se realiza gestión con la empresa de Emserfusa con el fin de conseguir la tubería de reposición de alcantarillado de las manzanas: I,E,H,J , Proceso dispendioso.  
El gerente de Emserfusa por medio de llamada telefónica acepta colaborar con una parte de la tubería por valor de 12 millones de pesos. Se hace pública esta ayuda y se firma un acuerdo de voluntades a nuestro beneficio por la totalidad de la tubería de 120 mts lineales de 16" y 18" de tubería corrugada por un valor de \$3.493.998 pesos, donde el conjunto debería asumir la mano de obra de excavaciones, instalaciones de la tubería y la hechura de 2 posos, y el resto de material por la suma de \$86.377.947 pesos para un total de \$117.871.946 pesos.
- Durante el desarrollo de la obra se recibe visita de la secretaria de salud por las quejas de algunos copropietarios inconformes por la reposición que se venía adelantando pero todo fue resuelto a nuestro favor.
- Durante la obra se tuvo los siguientes imprevistos:
  - Pago de 16 mts de geo textil para filtros, 8 carretillas de liso, 4 bultos de cemento, 2 mts de codo para la elaboración de los filtros en las manzanas AB Y BC por valor de \$350.000 pesos.
  - Compra de 1 tubo de 16", ya que instalado las lluvias produjeron rompiendo el tubo y sin embargo lo que quedó se reutilizó para complementar la reinstalación de la tubería.
  - Respecto a la Manzana H y el Polideportivo, con visita de la empresa de Emserfusa se verifico que los tubos de dicha manzana se encontraban averiados, por lo tanto se hacía necesario el cambio de esta tubería, por lo cual el consejo cito a los copropietarios de esta manzana y se decidió realizar el cambio en un acuerdo de voluntades de la siguiente manera: 50% Algunos copropietarios de la manzana H y el otro 50% por el conjunto, quedando así por \$2.575.502 pesos que fue la compra de los tubos. 5 tubos de 18". Se compró el geo textil para hacer un filtro que favoreció a la manzana E porque presentaba hundimiento por la humedad, con la esposa del Sr. Andrade nos correspondió \$1.583.251 pesos para dar solución a esta situación que no estuvo contemplada en ningún otro acuerdo de voluntades, ni lo tenía contemplado el ingeniero Pachón.
  - Se deja claro que con el sr Pachón se habló solo de repavimentación, nada de tuberías ni excavaciones cuando se firmó el contrato.
  - A cada persona el día del acuerdo de voluntades, acordamos que cancelarían \$250.000 pesos, sin embargo posterior a la realización de la obra se realizó devolución

de dinero sobrante de \$52.000 pesos a las personas que nos aportaron; Por cuanto el valor de los materiales fue menor al aporte de estas personas q en realidad asumieron cada una la suma de \$198.000 pesos.

- Se realizaron acometidas a los predios de las manzanas G,H,J según listado de materiales instalados, cada propietario tuvo que realizar el pago respectivo y verificado por el interventor quedando algunos copropietarios por cancelar siendo ellos: Asociación Marta Sabogal, José Rojas, Manuel García, Oscar Duarte, Oscar González. Las personas que pagaron: Alcira López, José Daza, Gustavo Bustos, Sr Silverio, Ricardo Calderón, Beatriz Medina, Jaqueline Pique, Nelly Mesa, Ana Pamplona, Leonardo Ángel, Marbelin Neiva, José Saavedra, Julio C Guzmán, Luis E Zambrano, Efraín Castiblanco, Arcadio Díaz, Orlando Galindo, Yeni Castillo. Falto el sr Albeiro Cubillos pero queda consignado en el informe de los que no han cancelado.
- Se contrató un interventor para la obra de repavimentación al Sr Jaime Prieto por valor de 5 millones de pesos.
- Se contrató una interventoría para adecuación y reposición de tubería para el alcantarillado de las manzanas I,G,J,H y Polideportivo por valor de 2 millones de pesos.
- Se contrató otra Interventoría a obra de alcantarillado, instalación de tubería, hechura de 2 pozos, construcción de sumidero en concreto reforzando la entrada del conjunto por valor de 1 millón de pesos.  
Para un total de interventorías de 8 millones de pesos.
- Se contrató con el Sr Isidro Jiménez para la elaboración de sumidero en concreto de excavación y sequia por 3 millones de pesos.
- Se contrató con el Sr Isidro Jiménez excavación manual e instalación de 48 mts lineales, hechura de pozos, cajas de rescisión parte interna del conjunto manzana I de portería incluyendo materiales excepto la tubería q se solicitó a Emserfusa nuevamente 8 tubos, ya que la que había estaba obstruida totalmente.
- Se contrató con el sr Napoleón Gálvez por la hechura de la rejilla para el sumidero por valor de 2 millones de pesos.
- En colaboración con el sr Pedro González y la Sra Vanessa Fader a quienes se les filtro el aguas lluvias en sus predios aportaron para la elaboración del sardinel los siguientes materiales: 4 bultos de cemento el sr Pedro; la sra Vanessa dijo q ella supliría el material restante y el conjunto pagara la mano de obra a sus obreros por valor de \$200.000 pesos y el consejo acepta la propuesta.

¿Qué paso con el ingeniero Pachón? Cuando ya iba a terminar la obra hablamos con él, ya habíamos dado 200 millones de pesos, él nos dijo: entonces nos deben el material que eh invertido y los obreros; Entonces nosotros (Administradora y consejo) le dijimos: Ustedes nos deben una servidumbre, crucemos cuentas, ¿cuánto le debemos? ; EL Dijo: pero no les estoy cobrando la excavación; Y nosotros le dijimos: pero es muy poquito lo que ustedes nos están dando por la servidumbre. Entonces 35 millones de pesos nos valieron esa excavación de esa manzana. Nosotras únicamente pagamos la mano de obra, el geo textil y por ahí unas varillas o algo. No aportamos nada más



- Se entrega la obra de repavimentación en actividad de la misma y se celebra el día de la mujer
- El conjunto asumió un gasto en la obra de repavimentación por valor de \$23.567.568.
- El conjunto a la fecha se encuentra a paz y salvo con la empresa de seguridad hasta el 31 de Marzo, a paz y salvo con todos los proveedores
- Son solo 5 millones de pesos que está debiendo el conjunto.

Toma la palabra el copropietario Orlando García Lote 6 Manzana C, quien menciona que este informe no nos lo adjuntaron al paquete de informe anual a la asamblea que nos fue entregado a cada propietario días previos, motivo por el cual queda escrito en esta acta.

La señora Rosalba acentúa con la cabeza un si dice: ¡Queda insertado!

8. El Sr Presidente recuerda a la asamblea que nos habíamos saltado el punto 7 porque los señores de Emserfusa y Ser-Ambiental no habían llegado.

#### INTERVENCION EMSERFUSA Y SER-AMBIENTAL

- Lizet Bermúdez Funcionaria de la empresa de servicios públicos privada Ser-Ambiental toma la palabra y presenta una propuesta comercial:

Presenta una tarifa multiusuario que consiste en cobrar por la cantidad de residuos no reciclables que se sacan los cuales los recogen en el chut de basuras, incluye capacitación para aprender a manejar el tema de los residuos porque han notado que el conjunto tiene un problema grave en la recolección de los mismos.

Adiciona un servicio cada 3 meses de recolección de inservibles.

Para estrato 4 tienen tarifa de: \$8.000 - \$12.000 pesos mensuales por predio.

Predios desocupados cerca de los: \$3.800 pesos por casa o lote.

Aparecerá un código de barras adicional a la factura actual del agua, pero este servicio solo se puede pagar en un punto fijo.

- Juan Baquero funcionario de la Empresa de servicios públicos Emserfusa, empresa pública; toma la palabra y presenta una propuesta comercial:

El conjunto ha recibido 2 contenedores por un valor de \$3.400.000 pesos como incentivo por su fidelidad.

Ofrecen la tarifa multiusuario ya que trae un beneficio, actualmente se está cobrando la tarifa plena, pero con tarifa multiusuario esa tarifa puede bajar un 20%, 30\$, 40% y hasta 50%, menciona que las tarifas están reguladas por la ley.

Aparecerá un código de barras adicional a la factura actual del agua pero por ser ellos los facturadores el recibo se podrá seguir pagando en todos los bancos con los que ellos tienen convenio incluyendo pago en línea.

Si nos eligen, la ley nos permite darles un incentivo, 2 veces al año el lavado de áreas públicas, andenes con hidro - lavadora. El barrido no porque sería competencia desleal ya que esta es una propiedad privada.

El Sr Presidente agradece y pide que sea un punto a tratar en proposiciones y varios el decidir si nos trasladamos a la tarifa multiusuario y con cual empresa. La asamblea acepta.

## **9. RENDICION DE CUENTAS PROYECTO DE REPAVIMENTACION CONJUNTO**

La Sra Leticia Botero agradece la asistencia y presenta un reporte corto manejado en cifras cerradas:

Costo de repavimentación que todos aprobamos \$ 227.000.000 pesos.

Se dividían en 140 predios = Le correspondió \$1.650.000 pesos a cada predio.

Durante el desarrollo de la obra se presentó inconvenientes internos y externos. En imprevistos se manejó la suma de \$23.000.000 pesos, aparte de lo que aportaron algunos propietarios en material y dinero.

En total el costo de la obra ascendió a \$250.000.000 pesos

Se recaudaron \$231.000.000 pesos; \$217.000.000 pesos de cuota extraordinaria y \$23.000.000 pesos de aportes propios del conjunto + \$5.000.000 pesos de una recuperación de cartera ayer.

Se le debe al sr Pachón \$5.000.000 pesos.

Tenemos \$15.000.000 pesos por recuperar cartera de procesos jurídicos que una vez sean recuperados volverán a las arcas del conjunto.

La doctora Ángela y yo (Leticia Botero), propusimos prestar el faltante de la obra, nuestra palabra sigue en pie y esos recursos se dan.

## **10. INFORME Dr. JOHN FITZGRAL FORERO SARMIENTO ABOGADO DESIGNADO PARA PROCESOS JUDICIALES DEL CONJUNTO Y (PUNTO DE APROBACION PARA QUE LOS HONORARIOS DEL ABOGADO Y PROCESOS JUDICIALES DE RECUPERACION DE CARTERA, SEAN COBRADOS Y ASUMIDOS POR EL COPROPIETARIO DEUDOR DE LAS EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS A RECUPERAR).**

- Se llevó a cabo el cobro de 9 pre jurídicos recuperándose \$14.850.000 más intereses moratorios, los cuales son proporcionales a la fecha en que los cancelaron. Serán expuestos por el contador en los balances.
- Procesos judiciales 9 ejecutivos, dineros recuperados: \$8.067.854 incluidos los intereses que también los expondrá el contador.

De estas demandas presentadas cancelaron 3, quedan pendientes 6 procesos en los juzgados civiles municipales en el palacio, los cuales ya tienen medidas cautelares. Predios:

| MANZANA | CASA NO.               |
|---------|------------------------|
| A       | 5                      |
| I       | 14                     |
| J       | 10                     |
| G       | 10-1                   |
| H       | 11                     |
| H       | LOTE 2 APARTAMENTO 201 |

Estas demandas ya están admitidas y las medidas cautelares ya están ordenadas por los despachos, están en proceso de notificación.

- Queda un problema con la Manzana C casa 10; Proceso de sucesión del sr. José Ernesto Sarmiento Reina, ya está extemporáneo esa presentación. En este momento toca volver a hacer Nacer, solicitarle a un juez que se declare la obligación o llegar a un acuerdo de pago con los herederos.

Este es mi informe como abogado respecto a la cartera morosa que me entregaron, dice el sr John Forero.

La Sra Ana de Pamplona menciona que realizo todos sus pagos quedando a paz y salvo en administración y cuota extraordinaria con el conjunto hasta esa fecha en el mes de Noviembre 2018 y que la han perjudicado al colocarle demanda en el 29 de Enero de 2019.

El abogado John Forero le responde a la sra Ana Pamplona: acérquese con todas sus facturas y soportes de pago a la administración para que le sean retiradas las demandas. Así como hace se deshace, si ya pagaron pues el memorial lo hago yo como abogado al juez diciéndole que ya pagaron la deuda y se retira la demanda por pago total de la obligación, Eso no tiene ninguna complejidad.

#### 10 a. INTERVENCION ABOGADO DE LA SR GABRIELA DE ECHEVERRIA Y DE OTROS COPROPIETARIOS.

El sr abogado hace mención de una solicitud expresa que enviaron la sra Gabriela y otros copropietarios a la Administradora, pidiéndole que le transmitiera a la Asamblea su deseo de retirarse de la copropiedad haciendo efectivo su derecho a retirarse de la comunidad por no



desear seguir siendo parte de ella, ejerciendo de manera libre y soberana una garantía que se deriva del principio de libertad individual, exigen terminar con su estado de indivisión al conjunto Residencial Villas de la Pampa.

Piden amablemente que el tema se discuta, que se vean los pro y contra para que serenamente se tome una decisión que conduzca a los mejores resultados y más favorables para todos los copropietarios.

#### **11. APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2018**

Elaborados bajo el decreto 2420 del 2015, se han tenido en cuenta los criterios y orientaciones de que ha emitido el consejo único de contaduría pública específicamente la orientación 15 de Octubre 2015.

El señor contador lee los estados financieros que adjuntó la administración a la carpeta de cada copropietario en la convocatoria a la asamblea general ordinaria de copropietarios 2019.

El sr. Jairo Orlando García Lote 6 Manzana C, toma la palabra tras la intervención del abogado para mencionar que estos estados que nos presentaron no tienen la firma de la Sra. Administradora, se hace acotación y se dejaron firmados.

Los horarios de atención del señor contador serán publicados en cartelera.

Toda la asamblea aprueba los estados financieros del 2018.

#### **12. PRESENTACION Y APROBACION PROYECTO PRESUPUESTO VIGENCIA ABRIL 2019 A MARZO 2020.**

El manual de convivencia que fue aprobado por asamblea pero no elevado a escritura pública dice que el descuento por pronto pago debe aplicarse del 10% acorde al coeficiente.

La Asamblea aprueba descuento fijo por pronto pago de \$5.000 pesos en cuota administrativa a partir de Abril 2019.

#### **13. ELECCION REVISOR FISCAL VIGENCIA ABRIL 2019 A MARZO 2020.**

Se presentaron 3 hojas de vida ante la Asamblea:

- Jairo Orlando García: quien es inhabilitado para el cargo por ser copropietario y por estar moroso con el conjunto.
- Misael Betancourt quien obtiene 58 Votos
- Diana Marcela Sánchez quien obtiene la mayor votación por parte de la asamblea con 59 votos y que para efecto de esta queda elegida como Revisor Fiscal vigencia Abril 2019 a Marzo 2020.

La asamblea establece que en la medida que la Sra Diana Marcela Sánchez no pueda cumplir con el cargo o renuncie, se llamara al sr Misael Betancourt para que no haya otra convocatoria al cargo.

#### **14. ELECCION MIEMBROS CONSEJO DE ADMINISTRACION VIGENCIA ABRIL 2019 A MARZO 2020**

La asamblea elige como miembros del consejo de administración a los señores:

- Daniel Zambrano
- Julie Gómez
- Maritza López
- Ángela M Torres
- Ana Silva
- Fanny Pineda
- Amalia Daza

#### **15. ELECCION COMITÉ DE CONVIVENCIA VIGENCIA ABRIL 2019 A MARZO 2020**

La asamblea elige como miembros del comité de convivencia a los señores:

- Leticia Botero
- Felipe Cristancho
- Álvaro Bernal

#### **16. PROPOSICIONES Y VARIOS**

##### **- PROPOSICIONES:**

- En gratitud a la Sra Rosalba darle el respaldo para que continúe este periodo de Abril – Marzo 2020 como administradora del conjunto.
- Realizar el proceso de coeficientes .
- Crear una comisión que junto con el nuevo administrador, analice la situación de los copropietarios que desean salirse de la copropiedad, de esa manera nosotros como asamblea podamos elegir si lo aceptamos o no lo aceptamos.
- Tener en cuenta que hubo calles en las que ya hay problemas y ahora que está lloviendo se filtra el agua, se pide aplicar la garantía.
- Votar si queremos adquirir el servicio multiusuario y con cual empresa.
- Decidir si se aprueba que la casa de la señora Beatriz se pueda dividir como propiedad horizontal.
- Que nuestra cuota administrativa cubra los gastos totales de la piscina para que no se cobre por el servicio.
- Cerrar la piscina o que la administración mire que acciones toma para que la piscina sea funcional para el beneficio de todos nosotros

- Que no se cobre por el número de familiares que ingresan a la piscina
- Se pide el favor a la administración estar muy pendiente con el tema de los vigilantes para que no dejen ingresar personas de fuera sin invitación.
- Que a los familiares de los propietarios no se les cobre el ingreso a la piscina
- Subir de 2 tarjetas para el ingreso a la piscina a 3 personas
- Subir de 2 tarjetas para el ingreso a la piscina a 4 personas
- Subir de 2 tarjetas para el ingreso a la piscina a 5 personas
- Mantener el número de tarjetas para el ingreso de 2 personas
- Ya tomada la decisión de la asamblea respecto a la piscina una copropietaria propone devolver una tarjeta y q sean solo 3 personas las que puedan ingresar pero la asamblea no lo acepta
- La sra Leticia, ya tomada la decisión de la asamblea respecto a la piscina propone que en fin de semana se hagan 2 horarios de ingreso a la piscina
- El sr Presidente después de tomada la decisión respecto al número de personas que puedan ingresar a la piscina propone que si no queremos que a la piscina entren personas externas al conjunto solo se pueda entrar a la piscina ya que eso tiene mayor control, porque solo van a hacer uso de la piscina las personas reales que tienen la tarjeta, sin pagar. Garantiza que si yo preste la tarjeta de mi casa, pues sé quién está ahí metido y si esa persona comete alguna falta, alguna irregularidad, tiene que responder el dueño de esa tarjeta.
- No alquilar las tarjetas sino que sean nuestros familiares los que puedan ingresar.

Antes de someterse a votación el presidente aclara que las decisiones que tomemos como asamblea inciden en el presupuesto del conjunto.

La asamblea toma las siguientes DECISIONES:

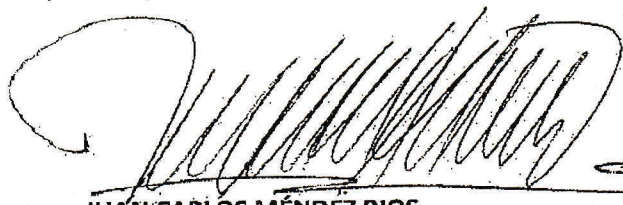
1. Se le imparte al consejo la potestad para elegir nuestro administrador Abril 2019 - Marzo 2020.
2. Se nombra una comisión que presentará en una próxima reunión de asamblea un informe técnico – jurídico sobre los pro y contras de los temas:  
 \* Coeficientes  
 \* Petición de las 4 copropiedades que desean salirse de nuestra copropiedad.  
 Integrantes de la comisión: Guillermo Sarmiento, Leticia Botero, Sra Doralba, Sr Israel, Oscar González, Gabriela de Echeverría
3. La sra Rosalba administradora menciona que el ingeniero pachón pagó las pólizas de incumplimiento las cuales están por 2 años; Pero que el ingeniero Pachón se comprometió a pasar y mirar para hacer el mantenimiento cuando deje de llover. Motivo por el que aún No se decide aplicar la garantía.
4. Por mayoría de votos el administrador entrante solicitará a la empresa de servicios públicos Emserfusa la tarifa multiusuario teniendo presente la propuesta que nos hicieron.
5. Se somete a votación el incrementar el número de personas que puedan ingresar a la piscina con tarjetas (1 persona x 1 tarjeta)



6. Tras discutir que en el acta 89 se delegó al consejo el manejo de la piscina y parqueaderos y teniendo en cuenta que el máximo órgano de decisión es la asamblea, esta aprueba solo el ingreso a la piscina con tarjeta de propietario (Sin alquiler) y asigna al consejo regular la reglamentación para un normal funcionamiento con esta nueva condición.
7. La asamblea aceptó que el Consejo de Administración tenga la potestad para que al propietario que le dé mal uso a las tarjetas (alquilarlas) se le puedan quitar parcial, temporal o indefinidamente para el normal funcionamiento de la piscina.
8. La Asamblea no toma decisión frente al caso de la Señora Beatriz quien pidió derecho a la igualdad y aprobación a la asamblea para poder convertir su casa en una propiedad horizontal. La sra Rosalba menciona que un copropietario tiene el acta donde se aprobó la división de los predios.  
La sra Leticia pide tener un poco de paciencia, si no se encuentra dicha acta ese tema se debe resolverá cuando se realicen los coeficientes, motivo por el que la asamblea No decidió al respecto.

17. El Presidente Agradece mucho la participación y asistencia de todos y da por terminada la Asamblea General ordinaria.

A constancia firman:



JUAN CARLOS MÉNDEZ RÍOS

Manzana A Casa 2

PRESIDENTE DE LA ASAMBLEA

c.c. 79493176 BT

Julie Daiana Gómez M

JULY DAIANA GÓMEZ

c.c. 1069.728.610 Fgga

Manzana H Casa 13 y Manzana G casa 10

SECRETARIA DE LA ASAMBLEA

Cel: 301 535 4289.



# **Conjunto Residencial Villas de la Pampa**

**NIT: 900220733-9**

**Fusagasugá**

**CONJUNTO VILLAS DE LA PAMPA  
REUNIÓN CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y COMISIÓN ELEGIDA EN ASAMBLEA A  
SOLICITUD DE ALGUNOS PROPIETARIOS DE LA PARTE EXTERNA  
ACTA N. 008 2019**

Siendo las 9 a.m. del día 12 de julio de 2019, se reúnen en el salón social del conjunto, los copropietarios de la parte externa del conjunto, asisten, el sr. Israel Pacazuca, la Sra. Gabriela Echeverry, la Sra. Doralba López, la Sra. Maritza López, del consejo de administración, la Sra. Diana Ascanio, revisora fiscal, Rosalba Martínez, administradora del Conjunto.

**Orden del Día:**

- Llamado a lista
- Tema: Solicitud de retiro copropietarios parte externa del conjunto
- Finalización de la reunión.

-Se le informa a la comisión la calamidad doméstica de la Sra. Ángela María Torres, presidenta del consejo de administración.

-Se lee documentos de junio 17 de 2019 donde se dice que hay falta de garantías, cumplimiento orden de la asamblea general.

-Se le explica la situación sobre el contenido del oficio radicado por la Sra. Gabriela Echeverry, donde expresa que no se le ha permitido el salón. La Sra. Maritza López interviene y dice que para el préstamo del salón, solo es pedir la llave.

El Sr. Israel Pacazuca dice que la comisión no puede tomar ninguna decisión y que invita a dialogar con el consejo, el sr. Pacazuca deja constancia de que no volverá a asistir a reunión. No se conoce ninguna propuesta hecha por estos copropietarios y el abogado no ha sido claro en las pretensiones.

La Sra. Fany Pineda informa que ella ha sido participe de dichos consejos, nunca se ha contemplado que cuatro personas pretendan retirarse del conjunto, y que eso sería darle ideas a los demás copropietarios para no pertenecer al conjunto.

La Sra. Rosalba Martínez lee el reglamento de propiedad horizontal y dice que ella como propietaria si fuera aceptado en la asamblea, ella solicita que estas personas que se quieren retirar, corran con los gastos de la reforma de reglamento de propiedad horizontal, pues se cambiaría el POT y los coeficientes serían modificados en su totalidad.

CONJUNTO RESIDENCIAL  
VILLAS DE LA PAMPA  
ADMINISTRACIÓN

# **Conjunto Residencial Villas de la Pampa**

**NIT: 900220733-9**

**Fusagasugá**

La Sra. Doralba López informa que ella solicita que se mejore la gestión entre la Sra. Gabriela Echeverry y la Sra. Rosalba Martínez.

La Sra. Doralba dice que ella no está de acuerdo con que estas personas se retiren del conjunto. Dice que si hizo un comentario pero que no está de acuerdo en que la inviten a la reunión porque se podría meter en problemas. Reitera que se tenga armonía para que funcionen estas reuniones.

El Sr. Israel Pacazuca manifiesta no estar de acuerdo con ese retiro, por cuanto dice que entonces en todos los conjuntos los propietarios solicitarían lo mismo.

La Sra. Gabriela Echeverry dice que el abogado lo tiene bien claro y que el quiere que se reúnan.

El Sr. Israel dice que es falta de voluntad de diálogo y se pierde el tiempo, no hay una propuesta.

La Sra. Rosalba Martínez solicita a la Sra. Gabriela Echeverry que el abogado pase la propuesta de las pretensiones sobre el asunto y se analizará con el consejo de administración y el abogado y ya en la próxima asamblea se informará, pues aclara que no es el consejo de administración, no será la comisión quienes definan esta situación. Será directamente la asamblea quien apruebe o desapruebe dicha situación. Se queda a la espera del documento que el abogado radique y así se compromete la Sra. Gabriela Echeverry a allegar el documento.

Se da por terminada la reunión a las 10:30 a.m. y se firma por la vicepresidente y la administradora del Conjunto Residencial Villas de la Pampa, el día 12 de julio de 2019 en la ciudad de Fusagasugá.

  
**MARTHA MARITZA LÓPEZ**  
Vicepresidenta  
Consejo de Administración

  
**ROSALBA MARTINEZ TORRES**  
Administradora  
Consejo de Administración

CONJUNTO RESIDENCIAL  
VILLAS DE LA PAMPA  
ADMINISTRACIÓN

**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA**  
**NIT: 90022 33-9 Fusagasugá**

Fusagasugá, 10 de junio de 2019

Señora

**DORALBA LÓPEZ**

**Copropietaria Predio Conjunto Villas de la Pampa - Fusagasugá**

**Referencia: Citación**

Cordial saludo.

El Consejo de administración y la administración, se permiten citarla el día jueves 13 de junio de 2019, en el salón social del conjunto Villas la Pampa a las 9:00 a.m., con el fin de tratar el tema de los copropietarios de la parte externa, como se acordara en la asamblea general ordinaria de 2019.

Atentamente,

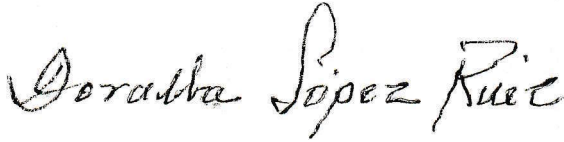


**ROSALBA MARTÍNEZ TORRES**

Administradora

Conjunto Villas de la Pampa

**NUESTRA HONESTIDAD ES SU CONFIANZA Y SU TRANQUILIDAD NUESTRA FORTALEZA**



*Doralba López*

*NOTA: Señores Consejo administrativo  
pedimos disculpas no poder asistir por  
razón de estar en Bogotá en diligencias previamente  
adquiridas.*



**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA**  
**NIT: 90022 33-9 Fusagasugá**

Fusagasugá, 10 de junio de 2019

Señora

**LETICIA BOTERO**

Copropietaria Predio Conjunto Villas de la Pampa - Fusagasugá

**Referencia: Citación**

Cordial saludo.

El Consejo de administración y la administración, se permiten citarla el día jueves 13 de junio de 2019, en el salón social del conjunto Villas la Pampa a las 9:00 a.m., con el fin de tratar el tema de los copropietarios de la parte externa, como se acordara en la asamblea general ordinaria de 2019.

Atentamente,



**ROSALBA MARTINEZ TORRES**

Administradora

Conjunto Villas de la Pampa

**NUESTRA HONESTIDAD ES SU CONFIANZA Y SU TRANQUILIDAD NUESTRA FORTALEZA**





**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA**  
**NIT: 900220 33-9 Fusagasugá**

Fusagasugá, 10 de junio de 2019

Señor

**OSCAR ELISEO GONZÁLEZ**

**Copropietario Predio Conjunto Villas de la Pampa - Fusagasugá**

**Referencia: Citación**

Cordial saludo.

El Consejo de administración y la administración, se permiten citarlo el día jueves 13 de junio de 2019, en el salón social del conjunto Villas la Pampa a las 9:00 a.m., con el fin de tratar el tema de los copropietarios de la parte externa, como se acordara en la asamblea general ordinaria de 2019.

Atentamente,



**ROSALBA MARTINEZ TORRES**

Administradora

Conjunto Villas de la Pampa

**NUESTRA HONESTIDAD ES SU CONFIANZA Y SU TRANQUILIDAD NUESTRA FORTALEZA**

Recibí  
8<sup>a</sup>  
10-6-19.

**COMUNICADO 006 - 2019**

Señores

**Copropietarios** - Conjunto Residencial Villas de la Pampa

ASUNTO: REITERACIÓN CITACIÓN

Reciban un cordial saludo.

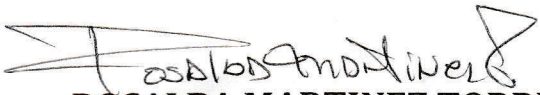
El Consejo de Administración, el Comité de Convivencia y la Administración se permiten reiterar invitación a reunión para el día viernes 12 de julio de 2019 en el salón social del Conjunto Residencial Villas de la Pampa a las 10:00 a.m., con el fin de tratar el tema de los copropietarios de la parte externa como se acordara en la asamblea general ordinaria de 2019.

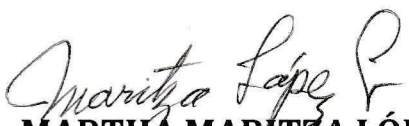
**NOTA:** La reunión inicial fue convocada por la administración para el día 13 de junio 2019, en la cual algunos de los convocados manifestaron no poder asistir, sin embargo el Sr. Oscar González hizo presencia, así mismo asistió una persona de la comisión y un sr. que venía de Bogotá quien se devolvió.

Atentamente,

  
**ANGELA MARIA TORRES**  
Presidenta

  
**GILMA RIPE**  
Comité de Convivencia

  
**ROSALBA MARTINEZ TORRES**  
Administradora

  
**MARTHA MARITZA LÓPEZ**  
Vicepresidenta

  
**FELIPE CRISTANCHO**  
Comité de Convivencia

**TRABAJAMOS POR EL BIENESTAR DE NUESTRA COMUNIDAD**

CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA

ENTREGA COMUNICADO N.006-2019

FECHA DE ENTREGA: 05 DE JULIO 2019

REFERENCIA: REITERACIÓN CITACIÓN – REUNIÓN

| NOMBRE                | FIRMA DE RECIBIDO                                                                    |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| ISRAEL PACAZUCA       |    |
| DORALBA LOPEZ         |    |
| GUILLERMO SARMIENTO   |                                                                                      |
| OSCAR ELISEO GONZALEZ |  |

# Derecho de Petición Conjunto Residencial Villas de la Pampa

Fusagasugá, 17 de junio de 2019

Señores

**CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA**

E.            S.            D.

FALTA DE GARANTÍAS

CUMPLIMIENTO ORDEN DE LA ASAMBLEA GENERAL

Para dar cumplimiento a lo ordenado en la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE 2019, fue convocada la COMISIÓN ESTUDIO PROPUESTA COPROPIETARIOS MANZANA I, para realizar la mesa de trabajo necesaria a fin de entregar el informe que pidió la Asamblea. Para estos efectos, fueron invitados junto con la señora Administradora, también los señores **DORALBA LÓPEZ, ISRAEL PACASUCA, GUILLERMO SARMIENTO y OSCAR GONZÁLEZ** para el día VIERNES 24 DE MAYO DE 2019, a las 03:00 con el único fin de socializar allí los documentos obrantes en este proceso.

Debe ser del conocimiento de todos los copropietarios y del máximo órgano de administración del conjunto, que esa reunión fue imposible de adelantar, por cuanto la señora administradora SE NEGÓ A PRESTAR EL SALÓN SOCIAL, tampoco quiso hacerse presente, a pesar que se encontraba dentro del conjunto y con esto se saboteó las posibilidades de enterar a todos los habitantes, de los beneficios de un arreglo concertado a las peticiones ajustadas al ordenamiento legal, que le asisten en defensa de sus derechos a los propietarios de las manzanas I y J.; de esta grave conducta, son pruebas los testimonios de quienes asistieron: Señor Oscar Eliseo González, Señora Doralba López y señor Israel Pacasuca y un video en mi poder del día de los hechos.

Posterior a eso, fue convocada esa comisión para un día en que a todos les resultó imposible asistir, por lo que la señora Administradora, simplemente canceló el asunto, hasta nueva orden.



## **Derecho de Petición Conjunto Residencial Villas de la Pampa**

Con esta queja, haga un nuevo llamado, no solo a los miembros de la Comisión encargada de estudiar el proceso, sino también al Consejo de Administración y todos los propietarios, para que en el Conjunto Villas de la Pampa, no se sigan atropellando a las personas en sus intereses particulares, tampoco se siga coartando el derecho de exigir el cumplimiento de lo que dicta la Ley. Nuestras solicitudes están llamadas a prosperar y solo nos asiste la buena voluntad de conseguirlo por las vías del dialogo y las buenas maneras, pero esto tipo de malos tratos, solo nos impulsan a procurar la intervención de las autoridades judiciales.

Agradezco, que en el inmediato plazo el Consejo de Administración asuma el conocimiento de la tarea encomendada a la comisión y que se entere de todo lo acontecido a la Asamblea General.

**DIRECCIONES PARA RECIBIR NOTIFICACIONES:** en la calle 25 número 66A  
61 Villas de la Pampa FUSAGASUGÁ CUNDINAMARCA.

Cordialmente,



GABRIELA ECHEVERRY

Comisionada

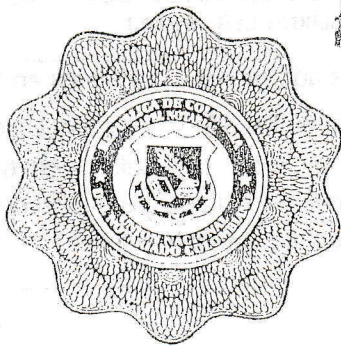
**C.C. Sra. ROSALBA MARTÍNEZ / ADMINISTRADORA – Miembros de la  
Comisión**

## ASISTENCIA

**FECHA: 12 DE JULIO 2019**

[illegible]





# - 059 1

AA 20397439

ESCRITURA PUBLICA No. # - 059 1

No. QUINIENTOS NOVENTA Y UNO.

FECHA: 14 DE ABRIL DE 2.005.

ACTO: REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL

"CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA".

POR: JOSE LUIS GUARIN RAMIREZ.

UBICACIÓN: CALLE 22 NUMERO 66-07, BARRIO LA VENTA DE LA CIUDAD DE FUSAGASUGA.

En la ciudad de Fusagasugá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a catorce ( 14 ) de Abril, ----- del año dos mil cinco (2.005), ante mí, MARIA DEISI DE ALARCON, NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE FUSAGASUGA,

===== COMPARECIO =====

JOSE LUIS GUARIN RAMIREZ, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79'107.358 expedida en Engativa (Bogotá, D.E.), domiciliado en la ciudad de Fusagasugá, en su condición de Administrador, según Acta número 71 del 31 de Enero de 2 005, que presenta para su protocolización con el presente instrumento público, y manifestó: -----

===== ESTIPULACIONES =====

**PRIMERO.**- Que de acuerdo a las disposiciones legales se eleva a escritura pública la modificación al Reglamento de Copropiedad del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA, de la ciudad de Fusagasugá ---

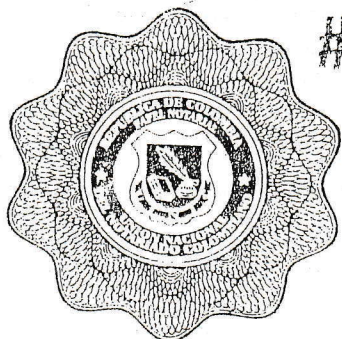
**SEGUNDO.** - Que para los efectos consagrados en la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, declara que el inmueble situado en la calle 22 número 66-07, de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Fusagasugá, fue sometido al Régimen de Copropiedad, mediante escritura pública No. 529 de la Notaria Segunda del Circulo de Fusagasugá, de fecha 21 de marzo de 1997. -----

**TERCERO.**- Que conforme al Artículo 6 de la ley 675 de 2.001, cuando se aprobó el proyecto y se elevó a escritura pública el reglamento anterior según escritura 529 de la Notaria Segunda de Fusagasugá, de fecha 21 de Marzo de



|                                                                                    |
|------------------------------------------------------------------------------------|
| 1997, se presentó para su protocolización Copia de los planos debidamente          |
| aprobados, indicando la localización, linderos, nomenclatura y área de cada        |
| una de las unidades independientes objeto de propiedad exclusiva o particular      |
| y señalamiento general de las áreas y bienes de uso común. -----                   |
| El texto literal del Nuevo Reglamento de Copropiedad del CONJUNTO                  |
| RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA, aprobado por la Asamblea                           |
| general de copropietarios con el quórum reglamentario, es el siguiente:            |
| <b>REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DEL INMUEBLE</b>                                      |
| <b>DENOMINADO CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA</b>                                |
| <b>PAMPA. -----</b>                                                                |
| <b>ARTICULO 1o.. OBJETO:-</b> El presente Reglamento consagra los derechos         |
| de propiedad exclusiva sobre bienes privados; derechos y obligaciones de los       |
| propietarios o sus causahabientes a cualquier título sobre el terreno y los        |
| demás bienes comunes del inmueble denominado <b>CONJUNTO</b>                       |
| <b>RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA.</b> ubicado en la <sup>23</sup> calle 22 número |
| 66 -07 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Fusagasugá, con el         |
| fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles que         |
| integran el conjunto, sometidos al régimen de propiedad horizontal. El             |
| presente reglamento respeta la función social y ecológica de la propiedad, y       |
| por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente,         |
| regula lo correspondiente a la dirección y administración de la persona            |
| jurídica, establece los coeficientes, contribución a las expensas comunes,         |
| solución de conflictos, sanciones; asimismo regula la forma de extinguir la        |
| propiedad horizontal así como su reconstrucción. -----                             |
| <b>El CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA,</b> es una                          |
| persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio          |
| particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y         |
| servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios        |
| de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de             |
| propiedad horizontal. -----                                                        |
| <b>NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS:</b> La persona jurídica indicada                  |
| en el artículo anterior, originada en la constitución de la propiedad horizontal   |
| es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación es <b>CONJUNTO</b>     |





# - 0591

AA 20397440

**RESIDENCIAL VILLAS DE LA PAMPA**

de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de

conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986:

La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. - - -

**ARTICULO 2°. : EFECTOS.-** Las disposiciones de este Reglamento tendrán fuerza obligatoria, tanto para los propietarios del inmueble o sus causahabientes, como para los tenedores a cualquier título de cualesquiera de los bienes privados en que se divide el inmueble. En toda operación que indique traspaso de dominio o constitución de cualquier otro derecho o mera sesión o título legítimo de use o disfrute sobre un bien privado, se entiende incorporadas las disposiciones de este reglamento. - - -

**ARTICULO 3°. : NORMATIVIDAD.-** Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, y las normas que la adicionen, modifiquen o parcialmente la deroguen. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro de los artículos de este Reglamento se aplicarán los ordenamientos que en las disposiciones legales rijan para materias análogas. - - -

**ARTICULO 4°. GLOSARIO DE TERMINOS:** Para los efectos del presente reglamento se incorporan las siguientes definiciones de ley: - - -

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. - - -

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. - - -

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o





# - 059 1

AA 20397443

correspondientes sanciones por el

incumplimiento de las mismas. - - - - -

ARTICULO 9°. : IDENTIFICACION DE

LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO

PARTICULAR El Conjunto Villas de la

Pampa, consta de ciento veinticinco (125)

unidades privadas de vivienda. Los bienes de propiedad privada se distinguen

en cuanto a las áreas según consta en los siguientes números de Matrículas

Inmobiliarias. - - - - -

| Unidad     | Matrícula Inmobiliaria No |
|------------|---------------------------|
| MANZANA A  |                           |
|            | 157-74412                 |
| Lote No 1  | 157-74413                 |
| Lote No 2  | 157-74414                 |
| Lote No 3  | 157-74415                 |
| Lote No 4  | 157-74416                 |
| Lote No 5  | 157-74417                 |
| Lote No 6  | 157-74418                 |
| Lote No 7  | 157-74419                 |
| Lote No 8  | 157-74420                 |
| Lote No 9  | 157-74421                 |
| Lote No 10 | 157-74422                 |
| Lote No 11 | 157-74423                 |
| Lote No 12 | 157-74424                 |
| Lote No 13 | 157-74425                 |
| Lote No 14 | 157-74426                 |
| Lote No 15 | 157-74427                 |
| Lote No 16 | 157-74428                 |
| Unidad     | Matrícula Inmobiliaria No |
| MANZANA B: |                           |
|            | 157-74429                 |
| Lote No 1  | 157- 74430                |
| Lote No 2  | 157- 74431                |
| Lote No 3  | 157- 74432                |
| Lote No 4  | 157- 74433                |

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Lote No 5  | 157- 74434                |
| Unidad     | Matrícula Inmobiliaria No |
| MANZANA B  | 157-74435                 |
| Lote No 6  | 157-74436                 |
| Lote No 7  | 157- 74437                |
| Lote No 8  | 157-74438                 |
| Lote No 9  | 157- 74439                |
| Lote No 10 | 157- 74440                |
| Lote No 11 | 157- 74441                |
| Unidad     | Matrícula Inmobiliaria No |
| MANZANA C  | 157-74442                 |
| Lote No 1  | 157- 74443                |
| Lote No 2  | 157- 74444                |
| Lote No 3  | 157- 74445                |
| Lote No 4  | 157- 74446                |
| Lote No 5  | 157- 74447                |
| Lote No 6  | 157- 74448                |
| Lote No 7  | 157- 74449                |
| Lote No 8  | 157- 74450                |
| Lote No 9  | 157- 74451                |
| Lote No 10 | 157- 74452                |
| Lote No 11 | 157- 74453                |
| Unidad     | Matrícula Inmobiliaria No |
| MANZANA D  | 157-74454                 |
| Lote No 1  | 157- 74455                |
| Lote No 2  | 157- 74456                |
| Lote No 3  | 157- 74457                |
| Lote No 4  | 157- 74458                |
| Lote No 5  | 157- 74459                |
| Lote No 6  | 157- 74460                |
| Lote No 7  | 157- 74461                |
| Lote No 8  | 157- 74462                |
| Lote No 9  | 157- 74463                |





44-0591

AA 20397444

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Lote No 10 | 157-74464                 |
| Unidad     | Matricula Inmobiliaria No |
| MANZANA E  | 157-74465                 |
| Lote No 1  | 157-74466                 |
| Lote No 2  | 157-74467                 |
| Lote No 3  | 157-74468                 |
| Lote No 4  | 157-74469                 |
| Lote No 5  | 157-74470                 |
| Lote No 6  | 157-74471                 |
| Lote No 7  | 157-74472                 |
| Lote No 8  | 157-74473                 |
| Lote No 9  | 157-74474                 |
| Lote No 10 | 157-74475                 |
| Lote No 11 | 157-74476                 |
| Lote No 12 | 157-74477                 |
| Unidad     | Matricula Inmobiliaria No |
| MANZANA F  | 157-74478                 |
| Lote No 1  | 157-74479                 |
| Lote No 2  | 157-74480                 |
| Lote No 3  | 157-74481                 |
| Lote No 4  | 157-74482                 |
| Lote No 5  | 157-74483                 |
| Lote No 6  | 157-74484                 |
| Lote No 7  | 157-74485                 |
| Lote No 8  | 157-74486                 |
| Lote No 9  | 157-74487                 |
| Lote No 10 | 157-74488                 |
| Lote No 11 | 157-74489                 |
| Lote No 12 | 157-74490                 |
| Lote No 13 | 157-74491                 |
| Unidad     | Matricula Inmobiliaria No |
| MANZANA G  | 157-74492                 |
| Lote No 1  | 157-74493                 |

|            |                           |
|------------|---------------------------|
| Lote No 2  | 157-74494                 |
| Lote No 3  | 157-74495                 |
| Lote No 4  | 157-74496                 |
| Lote No 5  | 157-74497                 |
| Lote No 6  | 157-74498                 |
| Lote No 7  | 157-74499                 |
| Lote No 8  | 157-74500                 |
| Lote No 9  | 157-74501                 |
| Lote No 10 | 157-74502                 |
| Lote No 11 | 157-74503                 |
| Lote No 12 | 157-74504                 |
| Lote No 13 | 157-74505                 |
| Lote No 14 | 157-74506                 |
| Unidad     | Matrícula Inmobiliaria No |
| MANZANA H  | 157-74507                 |
| Lote No 1  | 157-74508                 |
| Lote No 2  | 157-74509                 |
| Lote No 3  | 157-74510                 |
| Lote No 4  | 157-74511                 |
| Lote No 5  | 157-74512                 |
| Lote No 6  | 157-74513                 |
| Lote No 7  | 157-74514                 |
| Lote No 8  | 157-74515                 |
| Lote No 9  | 157-74516                 |
| Lote No 10 | 157-74517                 |
| Lote No 11 | 157-74518                 |
| Lote No 12 | 157-74519                 |
| Lote No 13 | 157-74520                 |
| Unidad     | Matrícula Inmobiliaria No |
| MANZANA I  | 157-74521                 |
| Lote No 1  | 157-74522                 |
| Lote No 2  | 157-74523                 |
| Lote No 3  | 157-74524                 |





# - 0591

AA 20397445

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Lote No 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74525                 |
| Lote No 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74526                 |
| Lote No 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74527                 |
| Lote No 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74528                 |
| Lote No 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74529                 |
| Lote No 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74530                 |
| Lote No 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 157-74531                 |
| Lote No 11                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 157-74532                 |
| Lote No 12                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 157-74533                 |
| Lote No 13                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 157-74534                 |
| Lote No 14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 157-74535                 |
| Lote No 15                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 157-74536                 |
| Unidad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Matrícula Inmobiliaria No |
| MANZANA J                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74537                 |
| Lote No 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74538                 |
| Lote No 2                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74539                 |
| Lote No 3                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74540                 |
| Lote No 4                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74541                 |
| Lote No 5                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74542                 |
| Lote No 6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74543                 |
| Lote No 7                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74544                 |
| Lote No 8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74545                 |
| Lote No 9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 157-74546                 |
| Lote No 10                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 157-74547                 |
| <b>ARTICULO 10°. : DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES, ESENCIALES Y EXCLUSIVOS.-</b> Son bienes comunes los elementos y zonas del Conjunto Villaś de la Pampa, sometido al régimen de propiedad horizontal que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecientes en común y pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados; son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de |                           |



Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobó en todas sus partes, y en testimonio de ello, lo firma conmigo y ante mí, LA NOTARIA que doy fe y por eso lo autorizo. - - - - -

Este instrumento se extendió en veintiuna (21) hojas de papel notarial números AA-20397439, AA-20397440, AA-20397441, AA-20397442, AA-20397443, AA-20397444, AA-20397445, AA-20397446, AA-20397447, AA-20397448, AA-20397449, AA-20397468, AA-20397451, AA-20397499, AA-20397500, AA-20397651, AA-20397455, AA-20397456, AA-20397457, AA-20397470 y AA-20397493. - - - - -

Derechos Notariales. Resolución Número 6810 de 2004: \$ 35.060,00. - - -

  
JOSE LUIS GUARIN RAMIREZ

I.D.

C.C. No. 79107358 de Enjeto Bogotá

  
MARIA DEISI DE ALARCON

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE FUSAGASUGA

Ho.

**ESDACION PLANCA**

#-0591

AA 20397968



TOTAL MANZANA J 1.419.820 8.852

TOTAL MANZANAS 16.282.170 100.000

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 conjunto, podrá autorizar reformas al  
reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los  
coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: -----

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en  
cuenta los parámetros legales para su fijación. -----

2. Cuando al conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la  
desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se  
anexen al mismo. -----

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del  
edificio o conjunto. -----

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta  
se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO 13°. : DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD  
HORIZONTAL. Son causales de extinción de la propiedad horizontal: -----

1. La destrucción o el deterioro total de las edificaciones que conforman un  
conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco  
por ciento (75%) o etapa en particular salvo cuando se decida su  
reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto  
expida el Gobierno Nacional. -----

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes  
de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los  
acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto. -----

3. La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

En caso de demolición o destrucción total de las edificaciones que conforman  
el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá  
gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad,  
por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados



de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. - - -

Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio o conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. - - - - -

Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refiere el presente reglamento de propiedad horizontal, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto de un mes. - - - - -

**ARTICULO 22°. : REUNIONES.** La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general del Conjunto Residencial Villas de la Pampa, efectuar los nombramientos cuya elección corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. - - - - -

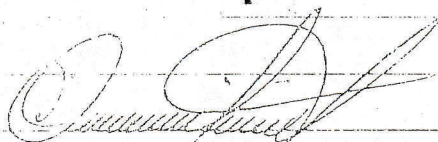
La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a



Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de esta escritura, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo, lo aprobó en todas sus partes, y en testimonio de ello, lo firma conmigo y ante mí, LA NOTARIA que doy fe y por eso lo autorizo. - - - - -

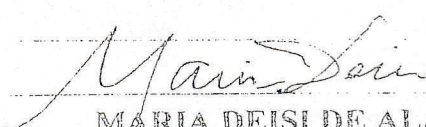
Este instrumento se extendió en veintiuna (21) hojas de papel notarial números AA-20397439, AA-20397440, AA-20397441, AA-20397442, AA-20397443, AA-20397444, AA-20397445, AA-20397446, AA-20397447, AA-20397448, AA-20397449, AA-20397468, AA-20397451, AA-20397499, AA-20397500, AA-20397651, AA-20397455, AA-20397456, AA-20397457, AA-20397470 y AA-20397493. - - - - -

Derechos Notariales. Resolución Número 6810 de 2004: \$ 35.060,00. - - -

  
JOSE LUIS GUARIN RAMIREZ

I.D.

C.C. No. 79107358 de Enjeto Bogotá

  
MARIA DEISI DE ALARCON

NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE FUSAGASUGA

Folio.

**ESDADO EN BLANCO**