

DEMANDA VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA

(Art. 382 CGP – Art. 49 Ley 675 de 2001)

Señor/a

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. (REPARTO)

E. S. D.

Referencia: Proceso Verbal Especial – Impugnación de Actos de Asamblea (Art. 382 CGP)

Demandante: MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO

Demandada: EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL

Asunto: Impugnación de la decisión adoptada en la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026

Fecha: Mayo 26, 2026

DANIEL MOLANO CAMACHO, mayor de edad, vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.020.804.667 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No. 319.257 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de **apoderado especial** de la señora **MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO**, conforme al poder especial que se anexa, respetuosamente me dirijo a su Despacho con el fin de presentar **DEMANDA VERBAL DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS DE ASAMBLEA** en contra del **EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL**, persona jurídica identificada con NIT 860.508.041-4, para que, previo el trámite del proceso verbal especial previsto en el artículo 382 del Código General del Proceso, se acceda a las pretensiones que a continuación se formulan, con sustento en los hechos, normas, jurisprudencia y doctrina que se exponen.

I. PARTES

1. Parte demandante

MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.691.707 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de **propietaria del bien privado identificado como APARTAMENTO 205** del Edificio Prado Norte Propiedad Horizontal,

con coeficiente de copropiedad del tres coma setecientos cuarenta y cuatro por ciento (3,744%), conforme consta en el certificado de tradición y libertad que se acompaña como anexo y en el listado de coeficientes contenido en el artículo 17 del Reglamento de Propiedad Horizontal.

2. Parte demandada

EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL, persona jurídica sin ánimo de lucro, originada en la constitución de la propiedad horizontal sometida al régimen de la Ley 675 de 2001, identificada con NIT 860.508.041-4, con domicilio en la la Calle 120 #11B-30 (antes Calle 119A No. 12-20) de la ciudad de Bogotá D.C., representada legalmente por su administradora, la señora **CLARA CECILIA SALAZAR RAMÍREZ**, identificada con cédula de ciudadanía No. 36166480, o por quien haga sus veces al momento de la notificación, conforme acredita el certificado de existencia y representación legal expedido por la Alcaldía Local de Usaquén que se acompaña como anexo.

II. PRETENSIONES

Con fundamento en los hechos que se narrarán y en los argumentos de derecho que se expondrán, respetuosamente solicito al señor Juez declarar y disponer:

1. **Pretensión principal - Nulidad absoluta.** Declarar la NULIDAD ABSOLUTA de la decisión adoptada en la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Prado Norte Propiedad Horizontal, celebrada el seis (6) de mayo de dos mil veintiséis (2026), consistente en la aprobación del cambio del servicio de vigilancia humana por seguridad electrónica a través del proveedor BlueBuilding, por las razones de hecho y de derecho expuestas en esta demanda.

2. **Primera pretensión subsidiaria - Ineficacia.** En caso de no prosperar la pretensión principal, declarar la INEFICACIA DE PLENO DERECHO de la decisión referida en la pretensión primera, por haberse adoptado sin la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad exigida por los artículos 29 (*modificaciones de los bienes comunes*) y 57 numeral 1° del Reglamento de Propiedad Horizontal (*decisiones que exigen mayoría calificada*), en concordancia con el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, y las demás normas complementarias y concordantes, y por las demás razones que procedan en derecho en virtud de lo previsto en las normas aplicables.

3. **Segunda pretensión subsidiaria - Nulidad relativa.** En caso de no prosperar las anteriores, declarar la NULIDAD RELATIVA de la decisión referida en la pretensión primera, por los vicios del consentimiento colectivo (dolo, error y fuerza moral), por haber sido convocada por fuera del

término autorizado en la Asamblea Ordinaria y por los incumplimientos procedimentales detallados en los hechos y fundamentos de derecho de esta demanda.

4. **Pretensiones consecuenciales.** Como consecuencia de la prosperidad de cualquiera de las pretensiones anteriores, se solicita:

4.1. **Primera.** Ordenar al EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL mantener el servicio de vigilancia humana actualmente prestado, hasta tanto la Asamblea General de Copropietarios adopte una nueva decisión de conformidad con la ley, el reglamento y las garantías procedimentales que esta demanda invoca.

4.2. **Segunda.** Ordenar a la administración del EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL que se abstenga de ejecutar cualquier decisión de la asamblea que no hubiere sido aprobado con las mayorías cualificadas requeridas por el Reglamento de Propiedad Horizontal o por la ley.

4.3. **Tercera.** Ordenar a la administración del EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL que, en caso de pretender un eventual cambio del servicio de vigilancia, convoque una nueva Asamblea Extraordinaria con orden del día específico, presentación efectiva de las tres (3) cotizaciones que el Consejo de Administración debió recoger conforme al mandato del Acta No. 067 del 10 de febrero de 2026, y envío oportuno de toda la información a los copropietarios con la antelación prevista en el reglamento y las normas aplicables.

5. **Costas y agencias en derecho.** Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandada, conforme a los artículos 365 y siguientes del Código General del Proceso.

III. HECHOS

Los hechos que sustentan la presente demanda se enuncian en forma numerada, clara y separada, conforme al artículo 82 numeral 5 del Código General del Proceso, y su falta de contestación o pronunciamiento deberá producir los efectos previstos en los artículos 96 y 372 numeral 7 ibidem (confesión ficta o presunta).

1. **Antecedentes - Asamblea Ordinaria del 10 de febrero de 2026 (Acta No. 067)**

1.1. El día diez (10) de febrero de dos mil veintiséis (2026) se celebró la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios del Edificio Prado Norte Propiedad Horizontal, cuyas

decisiones constan en el Acta No. 067, suscrita por su presidente y secretaria y verificada por la comisión designada para tal efecto.

1.2. La señora MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO, en su calidad de propietaria del Apartamento 205, asistió a dicha asamblea, según consta en el listado de asistencia incorporado al Acta No. 067.

1.3. Durante el desarrollo de la asamblea, el señor JAIRO PINZÓN GARZÓN, propietario del Apartamento 102, propuso adelantar la discusión del punto del orden del día relativo a "*Modernización de seguridad – automatización*" y realizó la presentación inicial de la idea, conforme consta expresamente en la página 13 del Acta No. 067.

1.4. En desarrollo del punto décimo (10°) del orden del día se aprobó el presupuesto de gastos para el año 2026 del Edificio Prado Norte, fijándose el rubro de vigilancia humana en aproximadamente DOSCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$220.000.000), correspondiente al cincuenta y uno por ciento (51%) del presupuesto total, solamente respecto de vigilancia humana y no vigilancia electrónica

1.5. En la misma asamblea ordinaria del 10 de febrero de 2026, y como consecuencia del presupuesto aprobado, se fijó un incremento de la cuota de administración para el año 2026 del DIEZ POR CIENTO (10%), tal y como expresamente consta en el Acta No. 067, punto 10, en el aparte relativo al "Aumento Provisional" y a la discusión sobre el porcentaje del incremento de la cuota.

1.6. En el punto 10 del Acta 067 se sometió a votación y aprobó de forma limitada y específica "*realizar el estudio y convocar Asamblea [...]* y *poner en evaluación el tema de seguridad electrónica por parte del consejo para presentar en asamblea extraordinaria*".

1.7. En esa misma acta, en el cuadro de Acciones y Acuerdo se consignó lo siguiente:

Acción	Detalle del Acuerdo
Autorización al Consejo	Se aprobó que el nuevo Consejo realice un estudio técnico y recoja tres cotizaciones de proveedores de seguridad electrónica y se estudio la opción de conserjería
Asamblea Extraordinaria	Se fijó como fecha límite la segunda semana de abril de 2026 para realizar una asamblea donde los proveedores presenten sus proyectos y se tome una decisión definitiva.
Aumento Provisional	Se aprobó un incremento de la cuota de administración de solo el 10% para el primer cuatrimestre (enero-abril).
Ajuste Retroactivo	El aumento del 23% aplicado en enero y febrero se ajustará retroactivamente al 10%, generando un saldo a favor o "respiro" económico para los propietarios mientras se define el modelo de seguridad.

1.8. En el punto 10 del Acta 067, en la fila "Autorización al Consejo" del cuadro de Decisiones y Acuerdos Aprobados, la Asamblea otorgó al Consejo de Administración una autorización **LIMITADA Y ESPECÍFICA**, en los siguientes términos: *“realizar un estudio técnico y RECOGER TRES (3) COTIZACIONES de proveedores de seguridad electrónica, así como estudiar la opción de conserjería”*.

1.9. La anterior autorización solo le daba la facultad al Consejo de realizar un estudio técnico, recoger tres cotizaciones, y estudiar la opción de conserjería, no a elegir a ningún proveedor ofertante.

1.10. En el mismo punto, la fila "Asamblea Extraordinaria" del cuadro de acuerdos, la Asamblea Ordinaria reservó la decisión definitiva sobre el cambio del servicio de vigilancia para una Asamblea Extraordinaria, en la cual los proveedores -en plural- presentarían sus proyectos a los copropietarios para que estos tomaran la decisión.

1.11. En la misma fila del cuadro de acuerdos, la Asamblea Ordinaria fijó como **FECHA LÍMITE** para la celebración de dicha Asamblea Extraordinaria la SEGUNDA SEMANA DE ABRIL DE 2026.

1.12. La Asamblea Extraordinaria se celebró el 6 de mayo de 2026, por convocatoria del 28 de abril, por fuera del término aprobado en la Asamblea Ordinaria.

1.13. En el punto duodécimo (12º) del orden del día de la asamblea ordinaria del 10 de febrero de 2026, se eligió al nuevo Consejo de Administración del Edificio Prado Norte para el período 2026, del cual quedó como miembro el señor JAIRO PINZÓN GARZÓN (propietario del Apartamento 102), es decir, la misma persona que en esa misma asamblea había propuesto el punto sobre cambio de seguridad.

2. **Convocatoria del 28 de abril de 2026**

2.1. El día veintiocho (28) de abril de dos mil veintiséis (2026), es decir, **dieciocho (18) días después de vencida la fecha límite fijada por la Asamblea Ordinaria**, el Consejo de Administración expidió la convocatoria a Asamblea Extraordinaria, dirigida a los copropietarios del Edificio Prado Norte.

2.2. La convocatoria fijó como fecha de la Asamblea Extraordinaria el seis (6) de mayo de 2026, es decir, ocho (8) días después de la fecha de la convocatoria.

2.3. El orden del día de la convocatoria del 28 de abril de 2026 incluyó, entre otros, los puntos cuarto (4°): "Presentación proyección económica seguridad electrónica"; quinto (5°): "Presentación proveedor **ELEGIDO** BlueBuilding"; y sexto (6°): "Aprobación seguridad electrónica para el Edificio".

2.4. No se incluyó en el orden del día ningún espacio para deliberaciones y discusión sobre el proveedor.

2.5. No se otorgó espacio para discusión y deliberaciones durante la Asamblea Extraordinaria, solamente para hacer preguntas al proveedor.

2.6. El uso literal de la expresión "**proveedor ELEGIDO BlueBuilding**" en el punto quinto del orden del día constituye una CONFESIÓN ESCRITA por parte del Consejo de Administración de que dicho órgano YA HABÍA TOMADO la decisión de elegir al proveedor BlueBuilding, antes de la celebración de la Asamblea Extraordinaria, con lo cual desconoció el mandato asambleario contenido en el Acta No. 067 que reservaba esa decisión a la Asamblea.

2.7. La convocatoria del 28 de abril de 2026 estableció además, de manera expresa, que la inasistencia a la Asamblea Extraordinaria acarrearía una SANCIÓN ECONÓMICA del cincuenta por ciento (50%) del valor de la cuota de administración del apartamento no representado.

2.8. Ni en la convocatoria ni en los días siguientes se compartieron a los copropietarios las TRES (3) COTIZACIONES que el Consejo debía haber recogido conforme al mandato del Acta No. 067.

2.9. Tampoco se compartieron las actas del Consejo de Administración en las cuales presuntamente se habría "elegido" al proveedor BlueBuilding, todo ello a pesar de la obligación expresa establecida en el artículo 67 numeral 5° del Reglamento de Propiedad Horizontal y en el artículo 51 de la Ley 675 de 2001.

3. **Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026**

3.1. El día seis (6) de mayo de dos mil veintiséis (2026) se celebró la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del Edificio Prado Norte Propiedad Horizontal, a la cual asistió la señora MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO en calidad de propietaria del Apartamento 205.

3.2. El mismo día seis (6) de mayo de 2026, esto es, en la propia fecha de celebración de la Asamblea Extraordinaria, se hizo llegar a los copropietarios la propuesta concreta del proveedor

BlueBuilding, lo que impidió cualquier estudio previo, análisis comparativo o deliberación informada por parte de los copropietarios.

3.3. En la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026 se presentó UN ÚNICO proveedor (BlueBuilding), incumpléndose abiertamente el mandato asambleario que ordenaba la presentación de TRES proyectos por parte de TRES proveedores distintos.

3.4. Tampoco se presentó ningún estudio sobre la alternativa de conserjería, tal y como lo había ordenado la Asamblea.

3.5. Durante la Asamblea, no se dio espacio para que se realizara una discusión ni deliberación sobre la única propuesta.

3.6. Solo se permitió hacer preguntas al proveedor, mas no se dio espacio para deliberar, y varios de los copropietarios expresaron dudas sobre la debida diligencia hecha a la empresa contratista, la seguridad del edificio y la realización de obras para la instalación del nuevo sistema de seguridad.

3.7. Por el contrario, el Sr. Jairo Pinzón Garzón cortó la palabra de varios de los asistentes y propietarios y no les dejó finalizar sus intervenciones.

3.8. Asimismo, de manera unilateral, afirmó que no era el espacio para dar el debate y que, se tenía que votar sin que hubiera espacio para discusión, porque esa discusión se podría prolongar a altas horas de la noche.

3.9. Durante la Asamblea Extraordinaria, el señor JAIRO PINZÓN GARZÓN, miembro del Consejo de Administración, propietario del Apartamento 102 y proponente original del cambio de seguridad en la asamblea ordinaria del 10 de febrero de 2026, intervino activamente presentando, defendiendo y promoviendo la adopción de la propuesta de BlueBuilding.

3.10. Durante esa intervención, el señor JAIRO PINZÓN GARZÓN afirmó -sin presentar ni exhibir documento técnico, financiero o presupuestal alguno que sustentara su afirmación- que mantener el servicio de vigilancia humana actualmente prestado generaría un incremento del TREINTA Y CUATRO POR CIENTO (34%) o del TREINTA Y SIETE POR CIENTO (37%) en la cuota de administración de los copropietarios.

3.11. Esa afirmación es OBJETIVAMENTE FALSA y contradice directamente lo aprobado por la propia Asamblea Ordinaria en el Acta No. 067 del 10 de febrero de 2026, en la cual

se aprobó un incremento del DIEZ POR CIENTO (10%) en la cuota de administración y un incremento aproximado del treinta por ciento (30%) únicamente en el rubro vigilancia (no en la cuota total).

3.12. La afirmación del 34% fue determinante para inducir el voto de los copropietarios asistentes, quienes carecían de información alternativa contrastable y se encontraban bajo la presión adicional de la sanción económica del 50% por inasistencia, todo lo cual viciaba severamente la libre formación del consentimiento colectivo.

3.13. El señor JAIRO PINZÓN GARZÓN, **en ningún momento del proceso** -ni durante el funcionamiento del Consejo, ni en la convocatoria, ni durante la Asamblea Extraordinaria- **declaró ni hizo manifiesta su situación de conflicto de interés**, consistente en haber sido el proponente original del cambio en la asamblea ordinaria, y haber sido luego elegido al Consejo de Administración, desde donde precisamente promovió, cotizó, eligió y presentó la decisión que personalmente había impulsado meses atrás.

4. Naturaleza física de la modificación aprobada: instalación de una esclusa en la portería y alteración de los accesos

4.1. La propuesta del proveedor BlueBuilding implica la realización de OBRAS CIVILES en la portería del Edificio Prado Norte, consistentes en la INSTALACIÓN DE UNA PUERTA ADICIONAL CON SISTEMA DE CIERRE INTERBLOQUEADO, conocido técnicamente como ESCLUSA DE SEGURIDAD.

4.2. El sistema de seguridad electrónica aprobado, basado en esclusas con doble puerta y cierre interbloqueado, requiere para su instalación y operación: (a) cerramiento físico (muros, vidrios, estructura); (b) puertas adicionales con cierre interbloqueado; (c) cableado estructurado de datos y energía; (d) acometidas eléctricas; y (e) adecuaciones de los halles y accesos existentes.

4.3. En la Asamblearia del 6 de mayo de 2026 no se presentó, discutió ni aprobó: (a) el costo de las obras civiles necesarias para la ejecución del sistema; (b) el cronograma de tales obras; (c) la fuente de financiación; (d) la persona o entidad que las ejecutaría; (e) si requerían licencia de construcción; ni (f) si requerían cuota extraordinaria de los copropietarios.

4.4. La aprobación de la propuesta de BlueBuilding implica, por necesidad fáctica y jurídica, la aprobación tácita de las obras civiles que la hacen ejecutable, comoquiera que sin esas

obras los dispositivos electrónicos cubiertos por la propuesta carecen de soporte físico para operar. Aprobar el sistema sin aprobar las obras es aprobar una decisión jurídicamente imposible de ejecutar.

4.5. En consecuencia, la decisión asamblearia comprende necesariamente la modificación física de bienes comunes esenciales (portería, halles, accesos, fachada interior), lo cual exigía mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, conforme al artículo 46 numeral 1° de la Ley 675 de 2001 y los artículos 29 y 57 numeral 1° del Reglamento de Propiedad Horizontal.

4.6. Sin la realización de estas obras civiles sobre los bienes comunes (i.e., la portería y los pasillos inmediatamente seguidos a la portería), la propuesta no puede ejecutarse.

4.7. El Acta No. 68 del 2026, que documenta la reunión de asamblea que se controvierte en esta demanda, expresamente reconoce que una instalación de este tipo requiere de una modificación u obra civil sobre un bien común, al establecer en el punto 5 lo siguiente: “**Anillos de seguridad y esclusas: El sistema contempla hasta tres anillos de seguridad. Se destacó la creación de una esclusa en la entrada principal, en la cual una puerta no abre hasta que la anterior esté cerrada**”.

4.8. Dichas esclusas no son simplemente meros accesorios, son que implica una obra civil sobre un bien común esencial, como es el acceso principal a la copropiedad.

4.9. La esclusa de seguridad es un sistema arquitectónico que consiste en un espacio cerrado ubicado entre dos puertas con cierre interbloqueado, de modo que la apertura de una puerta requiere previamente el cierre de la otra. Su instalación implica intervención física directa sobre la estructura de la portería, modificación de los flujos de circulación y alteración de la configuración arquitectónica original del bien común.

4.10. Esta intervención no constituye un mero cambio en el modo de prestación del servicio de seguridad, sino una MODIFICACIÓN FÍSICA, ARQUITECTÓNICA Y FUNCIONAL DE BIENES COMUNES ESENCIALES, en particular de la PORTERÍA, los HALLES DE ACCESO y las CIRCULACIONES INDISPENSABLES PARA EL APROVECHAMIENTO DE LOS BIENES PRIVADOS, expresamente catalogados como tales por los artículos 10, 11 (numerales 8 y 12) y 13 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Prado Norte y por el artículo 22 de la Ley 675 de 2001.

4.11. La modificación aprobada altera la DESTINACIÓN FUNCIONAL del acceso principal y de la portería, que pasan de ser un espacio de RECEPCIÓN, CONTROL DE ACCESO ATENDIDO Y VIGILANCIA HUMANA PERMANENTE -destinación que han tenido durante toda la vida del Edificio— a un punto físico de CONTROL ELECTRÓNICO DE TRÁNSITO mediante esclusa, con una función operativa esencialmente distinta y una dependencia tecnológica que no existía con el sistema actual.

4.12. La modificación aprobada implica además una SENSIBLE DISMINUCIÓN EN EL USO Y GOCE de la portería y de los accesos como bienes comunes esenciales, comoquiera que: (i) se introducen barreras físicas adicionales (doble puerta) que constituyen un obstáculo objetivo a la circulación; (ii) se establece una dependencia tecnológica para entrar y salir del Edificio; (iii) se pierde la interacción y supervisión humana permanente; (iv) se modifica el modo ordinario de circulación existente al momento en que los copropietarios adquirieron sus bienes privados; y (v) se altera materialmente el diseño funcional del acceso común.

5. Riesgos operativos y de seguridad generados por la supresión de la vigilancia humana

5.1. La supresión del personal de vigilancia humana implica la eliminación de funciones operativas críticas que actualmente protegen la seguridad y el bienestar de los copropietarios y residentes del Edificio Prado Norte, sin que la propuesta de BlueBuilding contemple sustitutos efectivos para tales funciones.

5.2. En particular, la propuesta aprobada no contempla protocolo alguno ni personal disponible para EL CIERRE INMEDIATO DE LAS LLAVES DE PASO DE GAS Y AGUA EN CASO DE SISMO, INCENDIO O FUGA, función que actualmente es desempeñada por el personal de vigilancia humana y cuya omisión genera un riesgo grave para la integridad estructural del Edificio y la vida de sus ocupantes.

5.3. La propuesta aprobada tampoco contempla protocolo ni personal capaz de ATENDER PRESENCIALMENTE A PERSONAS QUE QUEDEN ATRAPADAS EN EL ASCENSOR, función esencial que actualmente cumple el personal de vigilancia humana mediante respuesta inmediata, comunicación con la empresa de mantenimiento y acompañamiento al usuario afectado.

5.4. La propuesta aprobada no contempla mecanismos de RESPUESTA INMEDIATA EN EMERGENCIAS MÉDICAS O DE SEGURIDAD que afecten a los residentes -en particular adultos mayores, niños y personas con condiciones de salud especiales-, función que hoy realiza el

personal de vigilancia mediante atención presencial, llamado a servicios de emergencia y apoyo logístico.

5.5. La propuesta aprobada no contempla la atención de las RUTINAS COTIDIANAS DE RECEPCIÓN DE CORRESPONDENCIA, PAQUETES Y DOMICILIOS, ni de la ATENCIÓN A VISITANTES Y PROVEEDORES, las cuales constituyen un servicio común esencial que actualmente reciben todos los copropietarios y cuya supresión disminuye sensiblemente el uso y goce de las zonas comunes.

5.6. La sustitución de un sistema con presencia humana permanente por un sistema automatizado dependiente de tecnología eleva el riesgo operativo en todas las contingencias señaladas, sin que la copropiedad haya presentado durante la deliberación asamblearia estudio técnico de gestión de riesgos, plan de contingencia ni evaluación de impacto operativo.

6. Afectación de la accesibilidad para personas con discapacidad y movilidad reducida

6.1. El Edificio Prado Norte alberga residentes adultos mayores, niños y personas con discapacidad o movilidad reducida, comoquiera que conforme a su destinación residencial debe garantizar el acceso digno y autónomo a todos sus habitantes y visitantes.

6.2. La instalación de una esclusa con sistema de cierre interbloqueado introduce una BARRERA ARQUITECTÓNICA Y FÍSICA ADICIONAL que afecta de manera particular el acceso autónomo de personas con discapacidad, adultos mayores y personas con movilidad reducida, quienes deben superar dos puertas consecutivas con cierre interbloqueado en lugar de un único acceso atendido por personal humano.

6.3. La propuesta de BlueBuilding aprobada en la asamblea no contiene ajustes razonables ni medidas de accesibilidad universal para personas con discapacidad -tales como apertura asistida, tiempos de paso adecuados, sistemas alternativos para personas con limitaciones cognitivas o sensoriales, o atención humana de respaldo-, lo que vulnera los deberes establecidos en la Ley Estatutaria 1618 de 2013 y normas concordantes.

6.4. La adopción de esta decisión, sin haberse considerado siquiera la accesibilidad para personas con discapacidad, vulnera el deber de eliminar barreras arquitectónicas previsto en el artículo 6° de la Ley 1618 de 2013, así como los principios de la Convención Interamericana para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad (Ley 762 de 2002) y la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (Ley 1346 de 2009).

7. Ausencia de licencia de construcción

7.1. La instalación de la esclusa, al constituir una obra civil que altera bienes comunes esenciales del Edificio (la portería y los halles de acceso) y modifica la configuración arquitectónica del ingreso principal, puede requerir licencia de construcción ante la curaduría urbana competente, conforme al Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

7.2. Durante la deliberación asamblearia del 6 de mayo de 2026, la copropiedad no presentó ni mencionó licencia de construcción, estudio de viabilidad urbanística, autorización de curaduría urbana, ni plan o cronograma para tramitarla. Tampoco aportó dichos documentos antes ni después de la votación.

7.3. La aprobación de una obra que requiere licencia urbanística, sin verificar previamente su procedencia jurídica, expone al Edificio a sanciones administrativas, órdenes de demolición y responsabilidades por construcción no autorizada.

8. Votación realizada sin la mayoría calificada del 70%

8.1. En la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026 se sometió a votación la aprobación de la seguridad electrónica con BlueBuilding -que comprende la modificación física de los bienes comunes esenciales descrita-, sin que se hubiera verificado la mayoría calificada del SETENTA POR CIENTO (70%) de los coeficientes de copropiedad exigida por el artículo 46 numeral 1° de la Ley 675 de 2001 y los artículos 29 y 57 numeral 1° del Reglamento de Propiedad Horizontal.

8.2. Ni durante la Asamblea Extraordinaria ni con posterioridad se exhibieron, comunicaron o pusieron a disposición de los copropietarios las cotizaciones alternativas que el Consejo presuntamente habría evaluado.

9. Elaboración, contenido y firma del Acta No. 068 de la Asamblea Extraordinaria

8.3. La Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026 designó como comisión verificadora del Acta No. 068 a las propietarias Julia Isabel Baquero Álvarez (Apto. 101), Adriana González (Apto. 105) y María Claudia Camacho Pulido (Apto. 205), conforme consta en el punto 3 del orden del día.

8.4. Con posterioridad a la asamblea, la Administración circuló a la comisión verificadora un primer borrador del Acta No. 068. Julia Isabel Baquero, como miembro de la

comisión de verificación, presentó por escrito observaciones formales al borrador, solicitando, entre otros, que se consignara expresamente: (i) que la propuesta del proveedor BlueBuilding SAS fue entregada a los copropietarios el mismo día de la asamblea, sin antelación para estudio previo; (ii) que ante la asamblea expuso únicamente el proveedor BlueBuilding y no se exhibieron las demás cotizaciones que el Consejo debía recoger conforme al Acta No. 067; (iii) que las cifras del 34 % y el 37 %, así como la del incremento a \$1.800.000 fueron afirmaciones verbales del señor Jairo Pinzón no respaldadas por documento alguno presentado durante la sesión; (iv) que la propuesta de aplazamiento formulada por el señor Juan Manuel Matallana no fue acogida por el presidente, propuesta que además fue apoyada por otros miembros de la asamblea; y (v) que se eliminara la valoración subjetiva según la cual el Consejo de Administración "ha sido juicioso en el análisis durante años", por carecer de soporte documental.

8.5. La Administradora, señora Clara Cecilia Salazar R., y el presidente de la asamblea, señor Jairo Pinzón Garzón, no incorporaron al texto final del acta el hecho de que la propuesta del proveedor BlueBuilding había sido entregada el mismo día de la sesión, pese a la solicitud expresa de los miembros de la comisión verificadora. Esa omisión es deliberada y consta en la correspondencia cruzada entre la comisión y la Administración.

8.6. El texto final del Acta No. 068, en su punto 6 (página 8), incorporó respecto de la cifra de \$1.800.000 mencionada verbalmente por el señor Pinzón la siguiente afirmación: *“Esta proyección fue expuesta de manera oral y cuenta con el soporte documental elaborado por la administración que hace parte de los documentos de la presente Asamblea”*. Esa afirmación es objetivamente falsa: durante la sesión del 6 de mayo de 2026 no se exhibió ni se anexó documento alguno que sustentara la cifra mencionada, y el “soporte documental” al que el acta hace referencia fue elaborado por la Administración con posterioridad a la asamblea, según consta en la comunicación del 25 de mayo de 2026 dirigida por la Administradora a los miembros de la comisión verificadora.

8.7. El acta final incorporó igualmente en su punto 5 (página 7) un párrafo que no aparecía en el borrador, según el cual *“El Consejo de Administración se comprometió a exigir por escrito, antes de la formalización del contrato, la política de tratamiento de datos personales, el plan de contingencias y la documentación de solidez jurídica y financiera del proveedor”*. Tal compromiso no consta haberse formulado en la sesión del 6 de mayo de 2026 y opera procesalmente como atenuante posterior frente a las observaciones de la comisión verificadora.

8.8. La intervención del señor Juan Manuel Matallana, en la que propuso aplazar la votación para que los propietarios pudieran estudiar la propuesta, fue reescrita en el acta final agregando una calificación jurídica que no se manifestó en la sesión: el acta indica que el presidente no acogió la propuesta “*por cuanto quien la formuló no era propietario ni apoderado debidamente acreditado, careciendo de legitimidad para solicitar modificaciones al desarrollo de la sesión*”, y agrega que “*su intervención se consigna con carácter informativo, sin efectos jurídicos sobre las decisiones de la Asamblea*”. Estas calificaciones constituyen construcciones ex post incorporadas en la redacción posterior a la sesión con el evidente propósito de neutralizar una eventual impugnación basada en la negativa a aplazar la votación y, además, desconocen el hecho de que la propuesta de Juan Manuel Matallana fue apoyada por otros miembros de la asamblea, quienes también querían un espacio para deliberar, tal y como lo es mi representada.

8.9. El acta final incorporó en su punto 4 (página 4) una decisión económica adicional que no aparecía en el borrador inicial: una “*cuota de compensación temporal*” mensual de aproximadamente \$273.424 para la mayoría de los apartamentos, durante el período de julio a diciembre, destinada a cubrir simultáneamente la instalación del sistema y el servicio de vigilancia humana durante los meses de montaje. **Esta carga económica adicional no fue sometida a votación autónoma de la asamblea ni quedó identificada como punto independiente del orden del día**; la única votación nominal registrada en el acta corresponde a la pregunta “¿Aprueba la seguridad electrónica del edificio?”, sin que se sometiera a consideración específica de los copropietarios la imposición de la cuota de compensación.

8.10. El acta final incluyó dentro del punto 7 “Cierre de la Asamblea” la deliberación de un asunto denominado “Asuntos varios – Jardinería” que no formaba parte del orden del día convocado para la Asamblea Extraordinaria, en abierta contravención del parágrafo 2º del artículo 39 de la Ley 675 de 2001.

8.11. El Acta No. 068, en su página 8, encabeza la tabla de votación con la denominación “ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS”, pese a que la asamblea efectivamente celebrada fue extraordinaria. Esta inexactitud, aunque puntual, suma al patrón de descuido en la elaboración del acta.

8.12. El Acta No. 068 fue publicada y comunicada a la totalidad de los copropietarios sin haberse otorgado previamente a los miembros de la comisión verificadora una oportunidad real de revisar los ajustes introducidos por la Administración y la Presidencia respecto del borrador inicial, ni de pronunciarse sobre la incorporación de documentos elaborados con posterioridad a la

sesión que el acta pretende integrar a su contenido. La firma de la comisión fue requerida sin etapa previa de revisión y aprobación de los cambios.

8.13. El Acta No. 068 fue publicada y comunicada a la totalidad de los copropietarios sin contar con la firma de la totalidad de los miembros de la comisión verificadora. La página 10 del acta consigna como firmantes a Julia Isabel Baquero Álvarez (Apto. 101), Adriana González (Apto. 105) y María Claudia Camacho (Apto. 205), pero solo se encuentra suscrita por Adriana González. Ni la señora Baquero ni la demandante María Claudia Camacho Pulido firmaron el acta. Pese a ello, el documento fue divulgado a los copropietarios incorporando la fórmula según la cual “Los suscritos, delegados por la Asamblea para verificar el contenido del Acta ... manifiestan que, cumplida esa tarea, la han encontrado ajustada, en sus términos, a los asuntos tratados en la misma”, declaración que no se ajusta a la realidad respecto de los miembros de la comisión que no firmaron.

8.14. La señora Julia Isabel Baquero Álvarez (Apto. 101), miembro de la comisión verificadora, manifestó expresamente y por escrito a la Administradora su negativa a firmar el acta, por las razones que se sintetizan a continuación: (i) varios de los hechos verificables presentados a la comisión no fueron incorporados al texto final, en particular el relativo a la entrega de la propuesta el mismo día de la asamblea; (ii) el acta consigna como cierto el hecho de que la cifra de \$1.800.000 cuenta con “soporte documental” que “hace parte de los documentos de la Asamblea”, afirmación que no corresponde con lo ocurrido en la sesión, pues los documentos a los que se hace referencia fueron elaborados con posterioridad a la misma; (iii) no se otorgó a los miembros de la comisión una oportunidad real y previa de revisar los ajustes introducidos al borrador inicial.

8.15. Con posterioridad a la sesión del 6 de mayo de 2026, la Administración remitió a los copropietarios, junto con el Acta No. 068, dos documentos adicionales: una respuesta a las observaciones de la comisión verificadora y una carta del presidente de la asamblea dirigida a los propietarios. Ninguno de los dos documentos cuenta con soporte documental que acredite las afirmaciones en ellos contenidas. En particular, ambos invocan cifras y proyecciones atribuidas a entidades financieras de reconocida trayectoria internacional -entre ellas Goldman Sachs y JP Morgan-, sin que se haya anexado documento alguno que acredite que tales fuentes fueron efectivamente consultadas, que los datos allí citados provienen de ellas, ni que correspondan a publicaciones o reportes verificables de dichas organizaciones. Los documentos no incluyen referencias precisas, fechas de publicación, ni ningún otro elemento que permita contrastar la información con una fuente externa real. Además, fueron enviados con posterioridad a la fecha de la reunión y casi un mes después de la misma. En esas condiciones, no es posible descartar que las

cifras y porcentajes invocados hayan sido elaborados sin respaldo documental por quienes redactaron los documentos, o que sean producto de la utilización no verificada de una herramienta de inteligencia artificial, cuyas respuestas pueden no corresponder a datos reales. La incorporación de estos documentos como anexos al acta, bajo la apariencia de soporte técnico de las afirmaciones realizadas durante la sesión, agrava los vicios descritos en los hechos anteriores, pues pretende suplir *ex post* la ausencia de información objetiva que los copropietarios debieron tener disponible antes de votar.

8.16. El señor Jairo Pinzón Garzón, miembro del Consejo de Administración y proponente original con conflicto de interés no declarado, asumió durante todo el procedimiento un catálogo de funciones que excede las propias de su rol y configura una actuación material como administrador de hecho: (i) se postuló a sí mismo como presidente de la asamblea sin elección formal; (ii) presentó la proyección económica y la propuesta del proveedor, función que correspondía institucionalmente a la Administración; (iii) formuló afirmaciones financieras determinantes sin soporte documental; (iv) descartó unilateralmente la propuesta de aplazamiento; (v) participó activamente en la elaboración y modificación del acta posterior a la sesión; y (vi) según se desprende de la correspondencia cruzada, fue quién elaboró o impulsó la elaboración de la respuesta de la Administración del 25 de mayo de 2026 frente a las observaciones de la comisión verificadora, incluyendo la preparación posterior de los documentos que el acta final pretende integrar como “soporte” de la sesión.

8.17. Mi representada se abstuvo de formular comentarios y observaciones al acta y comunicó a la administradora ser dispensada de la comisión verificadora en la medida en que su intención era presentar la presente demanda y no tenía la intención de modificar el valor probatorio del acta en lo más mínimo.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La decisión adoptada en la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026 está afectada por catorce (14) vicios concurrentes, cuya configuración individual y conjunta amerita la declaración de nulidad absoluta principal, ineficacia subsidiaria y nulidad relativa subsidiaria, según el caso. Cada uno de los argumentos se desarrolla a continuación con su soporte normativo, reglamentario, fáctico, jurisprudencial y doctrinal.

4.1. **Primer cargo - Extralimitación de funciones del Consejo de Administración - NULIDAD ABSOLUTA)**

Tal y como se relató en los hechos, el Consejo de Administración, a través de la convocatoria del 28 de abril de 2026, manifestó por escrito que el proveedor BlueBuilding ya había sido "elegido". Ello significa que el Consejo, y no la Asamblea, tomó materialmente la decisión de cambiar el servicio de vigilancia. Dicha actuación constituye un incumplimiento de varias disposiciones normativas, tal y como se relacionan a continuación.

Primero, constituye un desconocimiento del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, que atribuye a la Asamblea General de Copropietarios el carácter de órgano supremo y le reserva la decisión sobre todo asunto de interés general no atribuido a otro órgano. El artículo 55 ibidem dispone que el Consejo solo puede ejercer las funciones que le delegue la Asamblea o el reglamento. En efecto, en este caso la Asamblea solo autorizó solicitar tres propuestas pero no elegir una de ellas por encima de las demás.

Segundo, se configura un incumplimiento del artículo 65 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Prado Norte, que enumera de forma TAXATIVA las funciones del Consejo de Administración. Dentro de tal enumeración no está la de elegir proveedores de servicios estructurales como la vigilancia. El numeral 13 del mismo artículo limita las funciones del Consejo a aquellas "que le delegue la Asamblea". En este caso, como se vio, la actuación del Consejo superó y fue más allá de las competencias otorgadas por la asamblea, en un acto claramente *ultra vires*. En efecto, el Acta No. 067 del 10 de febrero de 2026, en su punto 10, fila "Autorización al Consejo", únicamente facultó al Consejo a recoger TRES cotizaciones, no a elegir proveedor. La fila "Asamblea Extraordinaria" del mismo cuadro reservó expresamente a la Asamblea la decisión definitiva, presumiendo por supuesto que se hubieren presentado las demás propuestas. La deliberada omisión de las demás propuestas constituye una privación de las facultades y funciones de la Asamblea, y una clara usurpación de funciones por parte del Consejo.

El artículo 1502 numeral 1° del Código Civil exige, como requisito esencial para la validez del acto jurídico, la capacidad o competencia del que lo otorga. Si quien ejecuta el acto carece de competencia, el acto adolece de un vicio estructural.

La Corte Constitucional, en Sentencia C-474 de 2004 (M.P. Marco Gerardo Monroy Cabra), reiteró que la extralimitación de funciones de los órganos administrativos en propiedad horizontal genera responsabilidad por culpa leve y deja sin efectos los actos que excedan la competencia atribuida.

En consecuencia, la decisión, al haber sido materialmente adoptada por el Consejo de Administración sin tener competencia para ello, está afectada de NULIDAD ABSOLUTA por omisión de un requisito esencial: la competencia del órgano (artículo 1741 del Código Civil).

4.2. Segundo cargo - Incumplimiento del mandato asambleario contenido en el Acta No. 067 (NULIDAD ABSOLUTA)

La Asamblea Ordinaria ordenó al Consejo recoger TRES cotizaciones para que TRES proveedores presentaran sus proyectos a la Asamblea Extraordinaria. El Consejo solo presentó UN proveedor, ya elegido por el Consejo, sin que este tuviera atribuciones para hacerlo. Esto constituye un incumplimiento de la Ley 675 de 2001 y del reglamento.

El artículo 37 de la Ley 675 de 2001 establece que las decisiones de la Asamblea son obligatorias para todos los órganos, incluso para los ausentes o disidentes. El artículo 38 ibidem ratifica el carácter supremo de la Asamblea. El artículo 65 numeral 13 del Reglamento dispone que el Consejo debe "cumplir y hacer cumplir las prescripciones" de la Asamblea. El artículo 67 numeral 1° impone al administrador la obligación de "ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, y de las normas legales". Incumplir y desconocer la autorización de la asamblea es reconocer lo previsto en estos artículos y normas citadas, derivando ello en una clara infracción de la ley y el Reglamento.

El Consejo desconoció abiertamente el mandato superior de la Asamblea Ordinaria, por lo que la decisión está viciada de NULIDAD ABSOLUTA por desviación de poder y violación del artículo 37 de la Ley 675 de 2001, norma de carácter imperativo, y demás normas concordantes.

4.3. Tercer cargo - Conflicto de interés del señor Jairo Pinzón Garzón (NULIDAD ABSOLUTA POR CAUSA ILÍCITA)

El señor JAIRO PINZÓN GARZÓN: (i) propuso en la Asamblea Ordinaria del 10 de febrero de 2026 el cambio del servicio de seguridad; (ii) fue elegido en esa misma Asamblea como miembro del Consejo de Administración; (iii) desde el Consejo, condujo el proceso de cotización y "elección" del proveedor BlueBuilding; (iv) presentó y promovió activamente la decisión en la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026; y (v) hizo la afirmación falsa del 34% que indujo el voto. Todo ello, sin haber declarado nunca su situación de conflicto de interés.

Tanto la Alcaldía de Bogotá¹, como la doctrina², así como una interpretación integradora realizada conforme al art. 8 de la Ley 153 de 1887³, han reconocido la aplicación de la Ley 222 de 1995 a los administradores y miembros del Consejo de Administración de la copropiedad, toda vez que estos realizan

¹Cfr. Pregunta 202, https://www.participacionbogota.gov.co/sites/idpac/files/2024-03/preguntas_frecuentes_de_propiedad_horizontal_actualizado.pdf

²Cfr. <https://etyalegal.com/2018/02/19/la-responsabilidad-de-los-miembros-del-consejo-de-administracion-de-las-propiedades-horizontales/> y <https://felipecardozaobogado.com/blog/14-casos-reales-de-responsabilidad-civil-de-los-administradores-de-propiedad-horizontal/>

³ ARTÍCULO 8. Cuando no hay ley exactamente aplicable al caso controvertido, se aplicarán las leyes que regulen casos ó materias semejantes, y en su defecto, la doctrina constitucional y las reglas generales de derecho.

y ejecutan verdadera actividades de administración que han de someterse a las reglas allí previstas. En la medida en que ello es así, y tal y como lo prescribe el art. 8 de la Ley 153 de 1887, a las actuaciones de los miembros de los Consejos de Administración han de aplicarse las disposiciones relevantes previstas en la Ley 222 de 1995.

El artículo 23 numeral 7° de la Ley 222 de 1995, aplicable a los miembros de los Consejos de Administración como administradores en sentido legal por disposición del artículo 22 ibidem, ordena: *«Los administradores deben (...) abstenerse de participar por sí o por interpuesta persona en interés personal o de terceros, en actividades que impliquen competencia con la sociedad o en actos respecto de los cuales exista conflicto de intereses, salvo autorización expresa de la junta de socios o asamblea general de accionistas»*.

El artículo 4° numerales 3° y 4° del Reglamento de Propiedad Horizontal consagra como principios orientadores el respeto a la dignidad humana y el debido proceso. El artículo 65 numeral 13° impone al Consejo el deber de actuar "tendiendo al bien común" y no al beneficio personal de sus integrantes.

El artículo 83 de la Constitución Política consagra el principio de buena fe, que rige todas las relaciones entre particulares y, con mayor razón, las que se desarrollan en órganos colegiados de naturaleza fiduciaria. Dicho principio "[...] exige a los particulares y a las autoridades públicas ajustar sus comportamientos a una conducta honesta, leal y conforme con las actuaciones que podrían esperarse de una "persona correcta (*vir bonus*)"⁴ y tiene un claro reflejo en los deberes de los administradores, como son los miembros del Consejo, en el deber de lealtad hacia la copropiedad y la necesidad de buscar el mejor interés de la persona jurídica. Actuar en beneficio propio mientras se actúa como administrador, sin haber revelado y solicitado la dispensa del respectivo conflicto, son contrarios a dicho principio y al mencionado deber, pues no corresponden a actuaciones de una persona honesta, leal y que se ajustan al de una persona correcta.

El Decreto 1925 de 2009, en su artículo 5°, establece que la nulidad absoluta procede contra los actos ejecutados en contra de los deberes de los administradores consagrados en el numeral 7° del artículo 23 de la Ley 222 de 1995, el cual resulta aplicable inclusive a los órganos de administración como estos. La Superintendencia de Sociedades, en Concepto 220-207128 del 17 de noviembre de 2016, sostuvo expresamente:

"La declaratoria de nulidad absoluta no siempre deviene de un objeto o causa ilícito, pues a manera de ejemplo, cuando se incurre en conflicto de interés, el Juez sanciona la conducta por haberse omitido el requisito que exige someter a consideración del máximo órgano social

⁴ Corte Constitucional, C-1194/08

toda la información que sea relevante para la toma de la decisión, como lo establece el numeral 7 del artículo 23 de la Ley 222 de 1995.

La decisión está afectada por NULIDAD ABSOLUTA POR CAUSA ILÍCITA (artículo 1741 del Código Civil), comoquiera que el señor JAIRO PINZÓN GARZÓN, miembro del Consejo de Administración con conflicto de interés no declarado, propuso, condujo, eligió y promovió la decisión que personalmente había impulsado, omitiendo el deber legal de informar al máximo órgano social sobre su situación, en abierta violación de la buena fe, el deber fiduciario y las normas que rigen la actuación de los administradores.

4.4. Cuarto cargo - Falta de mayoría calificada del 70% por modificación de bienes comunes esenciales (INEFICACIA DE PLENO DERECHO)

la decisión adoptada en la asamblea extraordinaria del 6 de mayo de 2026 no se limita a un cambio del prestador del servicio de seguridad. implica la **instalación de una esclusa** con puerta adicional y sistema de cierre interbloqueado, la **supresión de la vigilancia humana permanente**, y la **transformación material y funcional del acceso principal** del edificio. esto altera bienes comunes esenciales y disminuye sensiblemente su uso y goce, lo que exigía mayoría calificada del 70% de los coeficientes que no se obtuvo. En efecto, todas estas modificaciones son alteraciones que afectan el uso y goce de bienes comunes.

4.4.1. Los accesos, halles y portería son bienes comunes esenciales

El inciso segundo del artículo 22 de la Ley 675 de 2001 califica expresamente como **bienes comunes esenciales**, entre otros, **los accesos, los halles, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados**, las fachadas y, en general, los elementos imprescindibles para el uso y disfrute colectivo de los bienes privados. La portería es bien común esencial por su función de permitir y controlar el acceso al inmueble.

El artículo 11 numerales 8° y 12° del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Prado Norte cataloga expresamente como bienes comunes los *"halles de acceso, las escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados"* y la "portería". El artículo 13 ibidem los califica como **bienes comunes esenciales**, indispensables para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad y aprovechamiento del Edificio. Cualquier modificación que afecte el uso y goce de los bienes comunes deberá ser aprobada con mayoría calificada, como se precisa más adelante.

4.4.2. *La decisión afecta la destinación y disminuye sensiblemente el uso y goce*

El artículo 46 numeral 1° de la Ley 675 de 2001 dispone que requieren **mayoría calificada del 70%** de los coeficientes de copropiedad los "**cambios que afecten la destinación de los bienes comunes O impliquen una sensible disminución en uso y goce**". El verbo es disyuntivo: basta que se cumpla cualquiera de las dos hipótesis.

El artículo 29 del Reglamento es categórico: "*La Asamblea General de Propietarios, será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, decisión que requiere una **mayoría calificada del setenta por ciento (70%)** de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio*". El artículo 57 numeral 1° reproduce la regla del artículo 46.1 de la Ley.

La sustitución de la vigilancia humana por un sistema automatizado acompañado de una esclusa con doble puerta no constituye una simple medida administrativa de seguridad: es una **alteración funcional de bienes comunes esenciales** -el acceso principal y las circulaciones indispensables- que modifica las condiciones ordinarias de ingreso, tránsito y disfrute colectivo previamente existentes. La instalación de barreras físicas adicionales y la modificación del esquema de acceso implican una sensible disminución en uso y goce, pues introducen restricciones operativas, demoras, obstáculos físicos al tránsito y alteraciones en la accesibilidad, disfrute pacífico de las zonas comunes esenciales, así como una disminución en el valor de la propiedad.

En efecto, existen varios aspectos que demuestran la afectación al uso y goce de los bienes comunes, como son: (i) la doble puerta o esclusa constituye un obstáculo físico adicional al tránsito; (ii) se genera una dependencia tecnológica para entrar y salir del Edificio; (iii) se pierde la interacción y supervisión humana permanente; (iv) se modifica el modo ordinario de circulación existente al momento en que los copropietarios adquirieron sus bienes privados; y (v) se transforma materialmente el diseño funcional del acceso común.

Igualmente, la instalación y el cambio en el mecanismo de seguridad constituye un cambio en la destinación de los bienes comunes, pues con la inclusión de la esclusa se está limitando el uso de las zonas comunes internas y ampliando los espacios de lo que otrora sería la portería, la cual se convertiría en una zona de recepción de paquetes.

4.4.3. *Riesgos operativos generados que profundizan la afectación al uso y goce*

La medida aprobada elimina, sin sustituir, funciones operativas críticas que actualmente protegen la seguridad colectiva: (a) el cierre inmediato de las llaves de paso de gas y agua en caso de sismo, incendio o fuga; (b) la respuesta presencial a personas atrapadas en el ascensor; (c) la atención de emergencias

médicas o de seguridad de los residentes -en particular adultos mayores, niños y personas con condiciones especiales-; (d) la recepción de correspondencia, paquetes y domicilios; (e) la atención presencial a visitantes y proveedores. Cada una de estas pérdidas constituye, por sí misma, una disminución sensible del uso y goce de los bienes comunes; en conjunto, configuran una transformación material del régimen de seguridad y servicios del Edificio que solo podía aprobarse con mayoría calificada.

4.4.4. *Afectación de la accesibilidad para personas con discapacidad*

La Ley Estatutaria 1618 de 2013, por la cual se garantizan los derechos de las personas con discapacidad, consagra como deber social la eliminación de barreras arquitectónicas, físicas y de cualquier tipo que impidan la efectiva participación de las personas con discapacidad (artículos 3, 6 y 14). En el edificio habitan personas con discapacidad que se verían afectadas con la instalación de un sistema de exclusas, en infracción de lo previsto en dicha Ley Estatutaria. A dichas personas se les estaría creando adicionales obstáculos y barreras físicas (art. 5(c) de la Ley Estatutaria citada), que no fueron considerados en el momento de la toma de la decisión, derivando ello en que la decisión sea contraria a la ley, en concreto, contraria a esta ley estatutaria como se ha venido mencionando.

Sobre este punto, se debe tener en cuenta que la creación de estas barreras también constituye una infracción a la Convención sobre los Derechos de las Personas con Discapacidad (Ley 1346 de 2009); la Convención Interamericana para la Eliminación de Todas las Formas de Discriminación contra las Personas con Discapacidad (Ley 762 de 2002); y normas de accesibilidad universal aplicables al ambiente construido.

Tal y como se ha dicho, la instalación de una esclusa con doble puerta y cierre interbloqueado, sin atención humana ni ajustes razonables, **introduce una nueva barrera arquitectónica y física** que dificulta el acceso autónomo de adultos mayores, niños y personas con discapacidad o movilidad reducida. La decisión asamblearia no contempló ningún ajuste razonable (apertura asistida, tiempos de paso adecuados, atención humana de respaldo, sistemas alternativos para personas con limitaciones cognitivas o sensoriales), lo que configura una violación adicional de las normas de accesibilidad y refuerza la conclusión de que existe una sensible disminución en el uso y goce de bienes comunes esenciales.

4.4.5. *Ausencia de licencia de construcción*

El artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 del sector Vivienda, Ciudad y Territorio establece que “para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones... se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente”. El artículo 2.2.6.1.1.7 ibidem regula las modalidades de la licencia de construcción, entre las cuales se encuentran la modificación, la adecuación y el cerramiento. La instalación de una esclusa con muros o vidrios, puerta

adicional y sistema de cierre interbloqueado en la portería del Edificio Prado Norte constituye una obra civil de modificación y cerramiento de edificación existente, sujeta al régimen de licencia previa allí dispuesto.

La copropiedad no acreditó haber tramitado ni obtenido licencia de construcción, ni siquiera mencionó este requisito durante la deliberación. La aprobación de una obra que requiere licencia urbanística sin verificar previamente su procedencia jurídica refuerza la calificación material de la decisión como modificación de bien común esencial sujeta a mayoría calificada.

4.4.6. Sanción aplicable

El artículo 897 del Código de Comercio sanciona con INEFICACIA DE PLENO DERECHO las decisiones adoptadas sin la mayoría exigida por la ley o el reglamento, sin necesidad de declaración judicial. Esta sanción es la que ha aplicado uniformemente la doctrina y la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, así como los conceptos de la Superintendencia de Sociedades, en supuestos análogos de propiedad horizontal.

La Notaría 19 de Bogotá y otros estudios jurídicos especializados sostienen que las modificaciones físicas a bienes comunes esenciales (incluida la modificación de fachadas y accesos) requieren mayoría calificada del 70%. Si esa mayoría es exigible para el solo cambio de modalidad del servicio, con mayor razón lo es cuando además se ejecutan obras civiles que modifican materialmente el bien común.

La decisión adolece de INEFICACIA DE PLENO DERECHO por haberse adoptado sin la mayoría calificada del 70% exigida por el artículo 46 numeral 1° de la Ley 675 de 2001 y los artículos 29 y 57 numeral 1° del Reglamento. Subsidiariamente, configura NULIDAD ABSOLUTA por violación de norma imperativa, tal y como se ha visto con respecto a la Ley Estatutaria 1618 de 2013. La medida aprobada excede las facultades de simple administración: altera material y funcionalmente bienes comunes esenciales destinados al acceso y circulación general de los copropietarios, introduce barreras físicas y operativas, y modifica las condiciones de uso ordinario, generando una sensible disminución en el uso y goce colectivo.

4.5. Quinto cargo - Decisión predeterminada y vaciamiento del carácter deliberativo de la Asamblea (NULIDAD ABSOLUTA)

La convocatoria del 28 de abril de 2026, al referirse al "proveedor **ELEGIDO** BlueBuilding", convirtió a la Asamblea en un órgano de mera ratificación, suprimiendo su función deliberativa. Además, ni en la citación, ni en el orden del día, ni durante la reunión de la Asamblea se dio el espacio para deliberar por parte de los miembros de la asamblea, muchos a quienes el Sr. Jairo Pinzón Garzón cortó la palabra en el momento en que buscaban participar de la discusión.

El artículo 38 de la Ley 675 de 2001 reconoce a la Asamblea como órgano DELIBERATIVO. El artículo 5° ibidem consagra el principio de debido proceso interno como elemento esencial del régimen de propiedad horizontal. Asimismo, el artículo 47 del Reglamento dispone expresamente que "La Asamblea General de Propietarios es el órgano de administración más importante del Edificio".

La doctrina del abuso del derecho mayoritario en órganos colegiados, consagrada por la Corte Suprema de Justicia desde su sentencia del 30 de octubre de 1935 y reiterada en sentencia del 1 de abril de 2003 (M.P. Jorge Santos Ballesteros), con fundamento en los artículos 830 del Código de Comercio y 95 de la Constitución Política -y por aplicación analógica del artículo 43 de la Ley 1258 de 2008— sanciona con nulidad absoluta las decisiones asamblearias adoptadas con uso irrazonable de la mayoría o **con vicios en la formación de la voluntad colectiva**.

La decisión está viciada de NULIDAD ABSOLUTA por desviación de la finalidad legal del órgano y por la existencia de vicios en la formación de la voluntad colectiva pues, como se ha visto, (i) hubo una extralimitación de las funciones otorgadas al Consejo (*ultra vires*); y (ii) existieron actos que generaron vicios en la formación de la voluntad colectiva, pues no se entregó la propuesta a tiempo, se hicieron afirmaciones faltas sobre un incremento del 34% en la cuota de administración, sin que existiera una deliberación real y por presiones por parte del Sr. Jairo Pinzón Garzón.

4.6. **Sexto cargo - Orden del día genérico y sin punto para deliberaciones en Asamblea Extraordinaria (NULIDAD ABSOLUTA)**

Los puntos 4°, 5° y 6° del orden del día son genéricos. "Aprobación seguridad electrónica" no especifica costo, modalidad técnica, cobertura, plazo contractual ni implicaciones jurídicas. Además, no se incluye en el orden del día un punto para deliberación, el cual es completamente omitido en el orden del día, circunstancia que refuerza lo dicho antes sobre la privación de su naturaleza de liberatoria a la asamblea y su instrumentalización por parte del Consejo como un espacio de promoción de sus decisiones individuales.

El artículo 39 párrafo 2° de la Ley 675 de 2001 dispone que en las Asambleas Extraordinarias el orden del día debe ser ESPECÍFICO y no se pueden tomar decisiones sobre temas no previstos. El artículo 50 del Reglamento reitera la regla a nivel reglamentario, exigiendo que la convocatoria a Asamblea Extraordinaria "*exprese además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar*". El artículo 55 ibidem aplica la misma regla a las decisiones por comunicación escrita y no presenciales.

La jurisprudencia ha sido consistente en establecer que las irregularidades en la convocatoria - incluida la falta de orden del día específico- generan la nulidad de las decisiones de la asamblea. El Tribunal Superior de Medellín, Sala Tercera Civil de Decisión, en sentencia del 5 de julio de 2023 (Radicado

0508831030012022022401), sostuvo expresamente: “*Las anomalías que giraron en torno a la convocatoria generan la nulidad de TODAS las decisiones de la Asamblea [...] como que se trata de los requisitos necesarios para que aquella pudiera reunirse válidamente*”. En el mismo sentido, la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia SC119-2023 (M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo), reiteró que las irregularidades en la convocatoria y en la formación del acto colegiado configuran nulidad por incumplimiento de los requisitos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001, en concordancia con los demás preceptos que integran la regulación de la propiedad horizontal."

La decisión es nula de NULIDAD ABSOLUTA por omisión de una formalidad esencial que la ley prescribe en consideración a la naturaleza del acto (artículo 1741 del Código Civil), así como por la ausencia de un punto para deliberación dentro del orden del día, hecho que pone de manifiesto la privación de la naturaleza decisoria de la Asamblea. Adicionalmente, bajo esa misma sentencia del Tribunal Superior de Medellín, se acogieron dos cargos que en este caso también presentan vicios en este caso con relación a la adecuación en la citación, como son (i) el no haber enviado con antelación adecuada la propuesta (se envió el mismo día de la asamblea y no con la citación); y (ii) se citó por fuera del término aprobado por la Asamblea Ordinaria (i.e., a más tardar en la segunda semana de abril, y la citación se hizo el 28 de abril y la Asamblea el 6 de mayo), ambas circunstancias que configuran un incumplimiento de la posición de la Corte Constitucional en las sentencias C – 318 de 2002, C – 488 de 2002, C – 522 de 2002 y C – 738 de 2002, en lo relativo a los requisitos que toda reunión de asamblea de copropietarios debe cumplir para su validez.

4.7. Séptimo cargo - Manipulación del voto mediante afirmación falsa del 34% (NULIDAD RELATIVA POR DOLO)

El señor Jairo Pinzón Garzón -miembro del Consejo y proponente original con conflicto de interés no declarado- afirmó durante la Asamblea, sin presentar ningún soporte documental, que mantener la vigilancia actual incrementaría la cuota un 34%. Esa cifra es objetivamente falsa: el Acta No. 067 había aprobado un incremento del 10% en cuota y un 30% solo en el rubro vigilancia, pero no en todo el rubro de la cuota.

El artículo 1508 del Código Civil enumera los vicios del consentimiento: error, fuerza y dolo. El artículo 1515 ibidem dispone que "*el dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubieran contratado*". El artículo 1516 ibidem requiere prueba del dolo, prueba que en este caso se aporta documentalmente al cotejar la afirmación con el Acta No. 067, es decir, la afirmación en asamblea que se documenta en la respectiva acta con las cifras reales presentadas en el Acta No. 067.

El artículo 23 numeral 7° de la Ley 222 de 1995 impone a los administradores el deber de presentar información veraz al máximo órgano social. La afirmación falsa por parte de un miembro del Consejo es una violación frontal de ese deber. Al provenir el dolo de quien tenía un conflicto de interés no declarado, la sanción civil se eleva del nivel de NULIDAD RELATIVA al de NULIDAD ABSOLUTA por causa ilícita, según los lineamientos del Oficio Supersociedades 220-207128 de 2016.

La decisión está viciada de NULIDAD ABSOLUTA por dolo determinante (artículos 1515 y 1516 del Código Civil), agravada por su conexión con el conflicto de interés del cargo tercero.

4.8. Octavo cargo - Convocatoria extemporánea (NULIDAD RELATIVA)

El Acta No. 067 fijó como fecha límite la "segunda semana de abril de 2026". La convocatoria se expidió el 28 de abril de 2026, fuera de ese término. Lo anterior, además de constituir un incumplimiento a las sentencias de la Corte Constitucional a las que ya se ha hecho referencia sobre la adecuación de la convocatoria y la citación y a la sentencia del Tribunal de Medellín, constituye un incumplimiento de las normas que a continuación se reseñan.

El artículo 37 de la Ley 675 de 2001 establece la obligatoriedad de las decisiones asamblearias para todos los órganos. El artículo 67 numerales 1° y 3° del Reglamento impone al administrador el deber de ejecutar las decisiones del reglamento y de la Asamblea, incluyendo los plazos asamblearios.

La convocatoria fue extemporánea y, por tanto, la decisión adoptada en la Asamblea convocada irregularmente está viciada de NULIDAD RELATIVA, pues desconoce lo fijado por la ley y por las sentencias de la Corte Constitucional.

4.9. Noveno cargo - Falta de envío oportuno de la propuesta concreta y violación al debido proceso

La propuesta concreta de BlueBuilding llegó a los copropietarios el mismo día de la Asamblea, impidiendo cualquier estudio previo o deliberación informada, lo cual constituye un incumplimiento de las sentencias de la Corte Constitucional reseñadas atrás y, además, de las normas que a continuación se mencionan sobre el debido proceso.

El artículo 29 de la Constitución consagra el debido proceso, garantía exigible también a los particulares en propiedad horizontal según lo decidió expresamente la Corte Constitucional en Sentencia T-1149 de 2004 (M.P. Rodrigo Uprimny Yepes): “*Si la copropiedad tiene sus propios procedimientos establecidos en la ley, quienes la representan deben observar tales mandatos bajo pena de violar el derecho al debido proceso*”. Dentro del contenido esencial de esta garantía, la jurisprudencia constitucional incluye el derecho a la notificación oportuna y a la participación efectiva “desde su inicio hasta su culminación”

(Sentencias C-162 de 2021 y C-980 de 2010 de la Corte Constitucional, reiteradas por el Consejo de Estado en sentencia 2014-02189 de 2019), así como el principio según el cual “*una actuación que no haya sido previamente notificada [...] conlleva a la ineficacia de la decisión adoptada*” (C-641 de 2002, M.P. Rodrigo Escobar Gil). En materia de propiedad horizontal, estas garantías se concretan en los artículos 5° y 38 de la Ley 675 de 2001, que consagran el debido proceso interno y la función deliberativa de la Asamblea, y en el artículo 23 literal c) del Reglamento, que exige enviar el presupuesto con “*por lo menos ocho (8) días de antelación*” a la reunión. Por aplicación analógica, las propuestas que se sometan a decisión de la Asamblea -máxime cuando comprometen bienes comunes esenciales y tienen efectos arquitectónicos y económicos sobre todos los copropietarios- deben enviarse con antelación que permita su estudio efectivo. La entrega de la propuesta de BlueBuilding el mismo día de la Asamblea vacía de contenido estas garantías y configura un vicio del consentimiento colectivo (artículo 1510 del Código Civil) que invalida la decisión adoptada.

Por lo anterior, la decisión está viciada de NULIDAD ABSOLUTA por un incumplimiento a las garantías del debido proceso.

4.10. **Décimo cargo - Ocultamiento de propuestas alternativas (NULIDAD RELATIVA)**

Los copropietarios no tuvieron acceso a las cotizaciones que el Consejo presuntamente evaluó. El Consejo estaba en la obligación de presentar 3 cotizaciones a la Asamblea y tan solo presentó una. La existencia o inexistencia de tales cotizaciones es un hecho cuya prueba corresponde a la copropiedad demandada.

En efecto, el Acta No. 067 solo autorizaba al Consejo a solicitar 3 cotizaciones y presentarlas a la Asamblea, no a elegir una de ellas a *motu proprio* de forma unilateral sin que pasara por la Asamblea. En este caso, el Consejo unilateralmente escogió una sin presentar las demás propuestas para deliberación, lo cual desconoce, no solo la autorización y las normas previstas atrás relacionadas con las facultades de la Asamblea y el Consejo (*ultra vires*), sino también los artículos que se mencionan a continuación, los cuales demuestran que hubo un ocultamiento de información que vició la decisión de la asamblea.

El derecho de los copropietarios a contar con información veraz, completa y oportuna como presupuesto para la adopción de decisiones colectivas encuentra triple anclaje normativo. En el plano constitucional, los artículos 15 y 20 de la Carta garantizan el acceso a la información, y el artículo 83 impone el deber de buena fe en las actuaciones de los particulares. En el plano legal, los artículos 38 y 55 de la Ley 675 de 2001 atribuyen a la asamblea general la condición de máximo órgano de dirección de la persona jurídica, calidad que presupone necesariamente que sus determinaciones se adopten sobre la base de información completa y suficientemente suministrada por el administrador. Y en el plano doctrinal, el Concepto 220-207128 de 2016 de la Superintendencia de Sociedades sostiene que la omisión de

información relevante al máximo órgano social configura causal de nulidad de las decisiones adoptadas, criterio aplicable por integración normativa a la propiedad horizontal en cuanto comparte idéntica ratio: que las decisiones colectivas se adopten con conocimiento de causa. La omisión de propuestas alternativas, tal y como lo había ordenado la Asamblea anterior de Acta No. 067 demuestran la existencia de omisión de información relevante a la Asamblea.

En el caso en estudio, el Consejo de Administración omitió someter a consideración de la Asamblea las otras tres propuestas que el mismo órgano colegiado había ordenado presentar, suministrando con ello una base decisional sesgada e incompleta. Tal omisión no es meramente formal: privó a los copropietarios del material indispensable para comparar alternativas, deliberar con plenitud y formar libremente su voluntad colectiva. La decisión así adoptada se erigió sobre una representación incompleta de la realidad - pues los copropietarios votaron creyendo que no existían otras opciones viables cuando sí las había-, lo que configura un vicio del consentimiento colectivo por error inducido y violación del deber de información completa, tornando la determinación afectada de nulidad relativa conforme a los artículos 1502 y 1741 del Código Civil, en armonía con el artículo 49 de la Ley 675 de 2001.

4.11. Décimo primer cargo - Violación del deber de publicar las actas del Consejo de Administración

Las actas del Consejo de Administración -cuya existencia es indiscutible, pues el propio consejo informó haber "elegido" al proveedor, decisión que además excede su competencia- no han sido compartidas con los copropietarios, en contravención directa del reglamento y de la ley.

El reglamento es claro en esta materia. Su artículo 64 ordena que "*de todas las reuniones del Consejo se dejará constancia [...] Dichas actas deberán firmarse por el presidente y el secretario del Consejo*", y su artículo 67, numeral 5°, impone al administrador el deber de "*poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Edificio, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración*". Esta obligación reglamentaria encuentra respaldo legal en los artículos 47 y 51 de la Ley 675 de 2001, que consagran, respectivamente, el deber de poner las actas a disposición y los deberes generales del administrador.

La jurisprudencia constitucional refuerza este enfoque. La Sentencia T-333 de 2018 (M.P. Diana Fajardo Rivera) reiteró que el copropietario se encuentra en situación de subordinación frente a los órganos de administración, incluyendo el Consejo de Administración, lo que hace procedente incluso la acción constitucional cuando estos retienen información a la que aquel tiene derecho de acceso. Sobre este aspecto, además, en la actualidad se encuentra en trámite un derecho de petición radicado a la administración por

parte de otro vecino que interroga sobre este proceso que se cuestiona en este caso, tal y como se ha venido reiterando, y el cual no ha sido atendido.

En el plano probatorio, el ocultamiento sistemático de las actas produce dos efectos: (i) constituye indicio en contra de la copropiedad demandada, en los términos del artículo 240 del Código General del Proceso; y (ii) habilita la inversión de la carga de la prueba conforme al artículo 167 ibidem, comoquiera que es la copropiedad, y no el copropietario actor, quien tiene la disponibilidad razonable de aportar dichas actas al proceso.

Si bien la sola falta de publicación de las actas del consejo no constituye causal autónoma de nulidad de la decisión asamblearia, sí refuerza decisivamente los cargos planteados y justifica la inversión probatoria solicitada.

4.12. Décimo segundo cargo - Mejora no prevista en el presupuesto sin el procedimiento del Art. 28 del Reglamento (NULIDAD RELATIVA)

El presupuesto 2026, aprobado mediante Acta No. 067, contempló vigilancia humana con un incremento determinado en ese rubro. La vigilancia electrónica no estaba prevista en el presupuesto y constituía, por tanto, una mejora no presupuestada, sujeta a un procedimiento especial de aprobación.

El artículo 38, literal c), de la Ley 675 de 2001 reserva a la asamblea la aprobación del presupuesto, y el artículo 23 del reglamento desarrolla el procedimiento general. Para el caso específico de las mejoras no presupuestadas, el artículo 28, literal b), del reglamento es categórico: "*Cuando se trate de mejoras no previstas en el presupuesto anual aprobado, se debe presentar por parte del Consejo de Administración a la Asamblea para su aprobación, que requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión*". En este caso, no se surtió dicho procedimiento ni se incluyó dentro del orden del día los cambios al presupuesto.

Al haberse adoptado la decisión sin observar este procedimiento reglamentario específico - presentación previa del consejo a la asamblea y aprobación con la mayoría calificada exigida-, la determinación se encuentra afectada de nulidad relativa por violación de las formas propias del trámite reglamentariamente establecido.

4.13. Décimo tercer cargo - Sanción ilegal del 50% por inasistencia: vicio del consentimiento y convocatoria inadecuada

La convocatoria del 28 de abril de 2026 estableció que la inasistencia a la asamblea acarrearía una sanción equivalente al 50% de la cuota de administración, sin fundamento legal ni reglamentario y operando como mecanismo coactivo sobre la libre formación del consentimiento colectivo.

Los artículos 59 y 60 de la Ley 675 de 2001 reservan el régimen sancionatorio al incumplimiento de obligaciones no pecuniarias -sin incluir la inasistencia- y exigen debido proceso. El reglamento lo confirma: su artículo 40 enumera taxativamente las faltas sancionables y su artículo 41 fija un procedimiento (requerimiento, plazo, intervención del consejo y contradicción) incompatible con una sanción automática. El artículo 29 de la Carta y las Sentencias T-454 de 1998, T-454 de 2017 y T-062 de 2018 de la Corte Constitucional extienden a las copropiedades el debido proceso en toda actuación sancionatoria.

Sobre la validez de las asambleas, las Sentencias C-318, C-488, C-522 y C-738 de 2002 fijaron tres exigencias inderogables: (i) convocatoria adecuada -"*amplia y con previa antelación difundida [...] para garantizar la concurrencia de todos los copropietarios*"-; (ii) quórum deliberatorio; y (iii) mayorías decisorias. Aplicando esa doctrina, el Tribunal Superior de Medellín (Sala Tercera Civil, radicado 0508831030012022022401) declaró la nulidad de todas las decisiones de una asamblea por anomalías en la convocatoria, incluyendo la falta de envío de la información con antelación suficiente.

En este caso, la convocatoria fue inadecuada en doble sentido: las propuestas se remitieron el mismo día de la citación, sin la antelación que permitiera una deliberación informada -incumplimiento del requisito (i)-; y se incluyó una amenaza sancionatoria sin sustento normativo que, además de configurar fuerza moral o económica (artículos 1513 y 1514 del Código Civil), coartó la libre asistencia y voto. Ambas anomalías vician la convocatoria desde su origen y tornan la decisión afectada de nulidad por vicio del consentimiento colectivo, siendo la sanción anunciada nula por ausencia de fundamento.

4.14. Décimo cuarto cargo - Vicios en la elaboración y firma del Acta No. 068 y actuación del señor Jairo Pinzón Garzón como administrador de hecho (NULIDAD ABSOLUTA)

El acta es la prueba escrita por excelencia de lo ocurrido en la asamblea y el soporte documental que sustenta la legitimidad de las decisiones adoptadas. El artículo 47 de la Ley 675 de 2001 le confiere fuerza probatoria propia bajo la condición indispensable de que refleje fielmente lo acontecido en la sesión, sea suscrita por presidente y secretario, y se verifique por la comisión designada al efecto. Cuando el acta es elaborada, modificada y publicada al margen de tales exigencias, deja de ser el reflejo fiel del acto colegiado y se convierte en una construcción documental que mezcla lo realmente ocurrido con afirmaciones, calificaciones y compromisos incorporados con posterioridad a la sesión. La decisión soportada en un acta así viciada participa de los mismos vicios del documento que la registra y queda igualmente afectada de nulidad.

4.14.1. Vulneración de los requisitos legales y reglamentarios del acta

El artículo 47 de la Ley 675 de 2001 dispone que de las reuniones de la asamblea se levantarán actas firmadas por el presidente y secretario, *"en las que se indicará si se trata de una reunión ordinaria o extraordinaria"*, y que deberán contener *"el sentido del voto, las decisiones adoptadas, los votos a favor, en contra o en blanco"*, requisitos todos orientados a garantizar la fidelidad documental de la decisión colectiva. La comisión verificadora es el organismo por antonomasia encargado de verificar que el acta sí se haya elaborado conforme a lo que aconteció en la reunión. Es el órgano al que la asamblea delega la redacción del acta conforme al inciso segundo del art. 47 de la citada ley, que dice que son las personas encargadas de verificar la redacción del acta. Publicar y firmar un acta sin que haya sido redactada o verificada por la comisión verificadora que se ha nombrado para esos propósitos desconoce el mandato asambleario y desconoce lo previsto en el inciso mencionado.

En el caso concreto, el acta del 6 de mayo de 2026 vulnera estas exigencias por al menos cuatro vías concurrentes. Primero, fue publicada y comunicada sin firma de dos de los tres miembros de la comisión verificadora –la señora Julia Isabel Baquero Álvarez y la propia demandante María Claudia Camacho Pulido–, lo que la priva del requisito de verificación que la propia ley exige y desconoce la orden asamblearia en ese sentido. Segundo, atribuye a la sesión un “soporte documental” que en realidad fue elaborado con posterioridad a ella, conforme se desprende de la comunicación del 25 de mayo de 2026, en clara contravención de la regla según la cual el acta debe reflejar lo ocurrido en la reunión y no lo construido después. Tercero, incorpora una decisión económica adicional –la “cuota de compensación temporal” de \$273.424 mensuales– que no fue objeto de votación autónoma e identificable en el acta. Cuarto, incluye dentro del cierre la deliberación de un asunto –la jardinería– que no estaba en el orden del día, en contravención del artículo 39 de la Ley 675 de 2001, y la propia naturaleza de las reuniones extraordinarias, en donde solo se puede tratar aquello expresamente incluido en el orden del día.

4.14.2. Falsedad ideológica documental: incorporación al acta de hechos no ocurridos en la sesión

La afirmación contenida en el acta según la cual la cifra de \$1.800.000 mencionada por el señor Pinzón *"cuenta con el soporte documental elaborado por la administración que hace parte de los documentos de la presente Asamblea"* no corresponde a la realidad: tal soporte documental no fue exhibido ni anexado durante la sesión del 6 de mayo de 2026 y fue elaborado con posterioridad, en respuesta a las observaciones de la comisión verificadora. La incorporación retroactiva al acta de documentos inexistentes al momento de la votación no es un mero defecto formal: constituye una alteración del relato histórico de la sesión y vicia el vínculo probatorio entre el documento y la decisión que pretende sustentar. En la misma dirección, las calificaciones jurídicas agregadas a la intervención del señor Juan Manuel Matallana –“sin efectos jurídicos sobre las decisiones de la Asamblea”, “careciendo de legitimidad para solicitar modificaciones”– no se manifestaron en la sesión: son construcciones ex post incorporadas en la redacción

del acta con el evidente propósito de neutralizar anticipadamente una eventual impugnación basada en la negativa a aplazar la votación.

Las irregularidades en la elaboración del acta y, en particular, la incorporación de hechos no ocurridos en la sesión, repercuten directamente sobre la validez de las decisiones que en ella se documentan, pues el acta no es un mero registro administrativo sino la forma jurídica del acto colegiado. Cuando el acta deja de ser fiel a la sesión, la decisión pierde su soporte formal y sustantivo, deviniendo en contra de aquello previsto en el artículo citado de la Ley 675 de 2001, pues no refleja la realidad de lo ocurrido.

Además, ni la respuesta a las observaciones a los comentarios ni la carta del presidente a la asamblea que se envió adjuntas con la publicación del acta tienen soporte documental. En las mismas aducen usar ciertas fuentes como Goldman Sachs o JP Morgan, pero no existen documentos que soporten esas afirmaciones y, por el contrario, parecería que las mismas fueron preparadas sin ningún soporte documental ni respaldo. No constan los documentos que acrediten que los porcentajes y valores allí incluidos realmente provengan de esas entidades financieras, pudiendo estos ser una simple creación por parte de quienes redactaron la carta sin soporte documental, o producto de la alucinación no verificada de una herramienta de inteligencia asistida. Todo lo anterior, refuerza el argumento relacionado con la existencia de falsedades o incorrecciones en el acta, pues se está incluyendo información no manifestada ni compartida en la reunión, y que no cuenta con un verdadero soporte documental.

4.14.3. Actuación del señor Jairo Pinzón como administrador de hecho

El artículo 22 de la Ley 222 de 1995, aplicable por integración normativa a la propiedad horizontal - como se sustentó en otro apartado de esta demanda haciendo alusión a la doctrina relevante en la materia-, dispone expresamente que "se tendrán como administradores" no solo el representante legal y los miembros del órgano de administración, sino también "quienes de acuerdo con los estatutos ejerzan o detenten esas funciones". La doctrina mercantil y la Superintendencia de Sociedades han desarrollado a partir de allí la figura del administrador de hecho, definida como aquel que, sin título formal de representación legal, ejerce materialmente funciones de administración con suficiente continuidad e intensidad para asumir las decisiones del órgano social, quedándole imputables los mismos deberes fiduciarios –diligencia, lealtad, ausencia de conflicto de interés, información veraz al máximo órgano social– y la misma responsabilidad civil que a los administradores de derecho.

En el caso concreto, además de que el señor Jairo Pinzón Garzón ya es un administrador como miembro del consejo, su actuación lo configura como único administrador real de la copropiedad, pues se encuentran todos los elementos de la administración material o de hecho de la copropiedad: (i) se postuló a sí mismo como presidente de la asamblea sin elección formal; (ii) usurpó las funciones de presentación

del proyecto que correspondían a la Administradora; (iii) formuló afirmaciones financieras determinantes para el voto (el 34 % y el incremento a \$1.800.000) sin soporte documental durante la sesión; (iv) decidió unilateralmente no acoger la propuesta de aplazamiento; (v) participó activamente en la elaboración del acta y en la modificación del borrador respecto de la versión finalmente publicada; (vi) elaboró o impulsó la elaboración posterior de los documentos que el acta final pretende presentar como "soporte" de la sesión; y (vii) preparó la respuesta de la Administración del 25 de mayo de 2026 a las observaciones de la comisión verificadora. Esta concentración sucesiva y deliberada de funciones, que exceden con creces las propias de un miembro del Consejo, supuso un desplazamiento material de la Administradora y de la asamblea misma como órgano deliberativo, configurando una actuación como único administrador de hecho en contra de la ley y la decisión asamblearia.

La consecuencia jurídica de esta calificación es relevante. Por un lado, refuerza el tercer cargo de esta demanda, pues le impone al señor Pinzón el catálogo íntegro de deberes fiduciarios del artículo 23 de la Ley 222 de 1995, incluidos el deber de lealtad, el de información completa y veraz, y el deber de no participar en operaciones respecto de las cuales exista conflicto de interés no dispensado, deberes que fueron sistemáticamente vulnerados. Por otro, hace aplicable al caso la sanción de nulidad absoluta prevista en el artículo 5° del Decreto 1925 de 2009, para los actos en que la decisión del máximo órgano social se adopta sin la información completa y veraz que el administrador debía someter a su consideración. En el caso concreto, el señor Pinzón omitió declarar su conflicto de interés, presentó afirmaciones financieras sin soporte y participó en la elaboración del acta que las consignó como sustentadas, todo lo cual configura una violación agravada del deber del numeral 7° del artículo 23 de la Ley 222, de acuerdo con la reglamentación parcial hecha por el decreto citado.

4.14.4. Sanción aplicable

La decisión adoptada el 6 de mayo de 2026 está viciada de NULIDAD ABSOLUTA por la concurrencia, en su elaboración documental y en la actuación del señor Pinzón, de tres causales autónomas: (i) violación de los requisitos del artículo 47 de la Ley 675 de 2001 sobre el contenido, verificación y firma del acta de asamblea; (ii) incorporación al acta de hechos no ocurridos en la sesión, con la consecuente pérdida de la fidelidad documental que constituye el presupuesto de validez del acto colegiado; y (iii) actuación del señor Pinzón como administrador de hecho con conflicto de interés no declarado, configurando la causal de nulidad absoluta del artículo 5° del Decreto 1925 de 2009 en concordancia con los artículos 22 y 23 de la Ley 222 de 1995 y 1741 del Código Civil.

V. PRESUPUESTOS DE PROCEDIBILIDAD

A continuación, se exponen los presupuestos formales y procesales que habilitan la admisión y trámite de la presente demanda.

5.1. **Habilitación normativa para impugnar las decisiones de la Asamblea**

El artículo 49 de la Ley 675 de 2001 dispone expresamente:

*"El administrador, el Revisor Fiscal y **los propietarios de bienes privados**, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal".*

El artículo 61 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Prado Norte reproduce y desarrolla la misma habilitación, fijando el término de dos (2) meses para la impugnación, en consonancia con el artículo 382 del Código General del Proceso.

El artículo 382 del Código General del Proceso regula el proceso verbal especial de impugnación de actos de asambleas, juntas directivas y de socios, con sus especificidades en cuanto a competencia, caducidad y cautelares. La Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, ha reconocido reiteradamente la legitimación individual del copropietario para impugnar las decisiones asamblearias contrarias a la ley o al reglamento, sin que sea necesaria pluralidad de demandantes ni litisconsorcio necesario (entre otras, sentencia del 12 de marzo de 2015, Rad. 11001-22-03-000-2015-00020-01, M.P. Ariel Salazar Ramírez). Igualmente lo ha reconocido la doctrina más reconocida, que reconoce que el art. 49 de la Ley 675 de 2001 tiene previsto que a través de este proceso “[...] puedan demandarse por el administrador, el revisor fiscal y los propietario de bienes privados, las decisiones de la asamblea general de propietarios”⁵.

5.2. **Legitimación en la causa**

La legitimación activa se acredita la calidad de propietaria de bien privado del Edificio Prado Norte por parte de la demandante, MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO, mediante el certificado de tradición y libertad del Apartamento 205 que se anexa, y mediante la constancia de su asistencia a la Asamblea Ordinaria del 10 de febrero de 2026 contenida en el Acta No. 067 y a la asamblea extraordinaria de 6 de mayo de 2026. La legitimación deriva del artículo 49 de la Ley 675 de 2001 y del artículo 61 del Reglamento.

La legitimación activa se acredita en la medida en que la demanda se dirige contra el EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL, persona jurídica identificada con NIT 860.508.041-4,

⁵ Bejarano. R. *Procesos declarativos, arbitrales y ejecutivo*. Temis. Novena ed. 2019. p. 133

conforme exige el artículo 382 del Código General del Proceso y la doctrina pacífica de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia.

5.3. Competencia

De acuerdo con la competencia material y funcional, corresponde al Juez Civil del Circuito conocer en primera instancia los procesos de impugnación de actos de asambleas, conforme al artículo 20 numeral 8° del Código General del Proceso.

De acuerdo con la competencia territorial, y conforme al artículo 28 del Código General del Proceso, resulta competente el juez del lugar del domicilio de la persona jurídica demandada, esto es, Bogotá D.C.

5.4. Caducidad y oportunidad de la demanda

El artículo 382 del Código General del Proceso establece que la impugnación deberá presentarse dentro de los DOS (2) MESES siguientes a la fecha del acto. La asamblea cuya decisión se impugna se celebró el 6 de mayo de 2026. El plazo de caducidad vence aproximadamente el 6 de julio de 2026. La presente demanda se presenta dentro de dicho término.

Conforme al artículo 94 del Código General del Proceso, la presentación de la demanda interrumpe la caducidad, aunque el auto admisorio se profiera con posterioridad.

5.5. Inexigibilidad de conciliación extrajudicial

5.5.1. Razón material. La impugnación de actas de asamblea no requiere conciliación previa. Así lo decidió la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, en sentencia del 12 de marzo de 2015 (Rad. 11001-22-03-000-2015-00020-01, M.P. Ariel Salazar Ramírez), donde sostuvo que constituye vía de hecho rechazar de plano una demanda de impugnación de decisiones asamblearias por no haberse agotado la conciliación prejudicial. Criterio reiterado en sentencia del 14 de enero de 2019 (Rad. 11001-02-03-000-2018-03964-00, M.P. Luis Armando Tolosa Villabona) y unificado en STC14279-2025. La Corte ha sido consistente en esta línea. En 2015 calificó como vía de hecho el rechazo de la demanda por falta de conciliación previa, y en 2019 ratificó que en asuntos de impugnación de decisiones de órganos sociales no es procedente la conciliación, por lo que el interesado debe acudir directamente a la jurisdicción ordinaria. La doctrina especializada confirma que *"esta es la tesis predominante en la jurisprudencia colombiana"*⁶, criterio que la Sala unificó al reafirmar que la conciliación previa no constituye requisito de procedibilidad para impugnar decisiones asamblearias, en donde dijo: *"en asuntos como el aquí estudiado [impugnación de actos de asamblea], no es procedente la conciliación, y el hecho de haberse impulsado, ningún efecto*

⁶ López Gómez, L. M., & Alvarado Guzmán, D. (2022). Conciliación prejudicial en las acciones de impugnación de las decisiones sociales. *Revista de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas*, 52(136), 101-123. <https://doi.org/10.18566/rfdcp.v52n136.a05>

comportaría frente a la “interrupción” de la caducidad de la acción, por tanto, el interesado estaba en la obligación de acudir directamente ante la jurisdicción ordinaria para enervar sus pretensiones”⁷.

5.5.2. Razón cautelar. Adicionalmente, conforme al párrafo 3 del artículo 67 de la Ley 2220 de 2022 (Estatuto de Conciliación), así como de conformidad con el CGP, cuando se solicitan medidas cautelares la conciliación extrajudicial no constituye requisito de procedibilidad. En la presente demanda se solicitan diversas cautelares (acápite VII), por lo que también opera esta exención.

5.6. Trámite procesal

La demanda debe ser tramitada por el procedimiento del proceso verbal especial de impugnación de actos de asambleas, conforme al artículo 382 del Código General del Proceso, con las especificidades de los artículos 372 y 373 ibidem en cuanto a las audiencias inicial y de instrucción y juzgamiento.

VI. CUANTÍA

La presente demanda se tramita por el procedimiento del proceso verbal especial de impugnación de actos de asambleas, conforme al artículo 382 del Código General del Proceso, disposición que asigna la competencia al Juez Civil del Circuito con independencia de la cuantía de las pretensiones.

Las pretensiones de la demanda son de naturaleza declarativa y consecencial -nulidad absoluta, ineficacia de pleno derecho, nulidad relativa y las órdenes que de ellas se derivan-, sin que exista un contenido económico susceptible de estimación pecuniaria por parte del demandante. Por esa razón, no hay lugar al juramento estimatorio previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso, norma que se limita a pretensiones indemnizatorias, de mejoras, intereses y conceptos similares, supuestos que no concurren en el presente caso.

VII. MEDIDAS CAUTELARES

7.1. Medidas solicitadas

Con fundamento en el artículo 382 del Código General del Proceso, que autoriza la suspensión provisional del acto demandado, y en el artículo 590 numeral 1° literal c) ibidem, que permite las medidas cautelares innominadas, se solicita al señor Juez decretar las siguientes cautelares:

1. Decretar la SUSPENSIÓN PROVISIONAL del acto y de los efectos de la decisión adoptada en el punto sexto del orden del día de la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026, en

⁷ Cfr. <https://vlex.com.co/vid/sentencia-corte-suprema-justicia-842280114>

cuanto al cambio del servicio de vigilancia humana por seguridad electrónica con el proveedor BlueBuilding, y todas las actuaciones derivadas de ello, como son la firma del contrato con el proveedor.

2. Ordenar al EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL ABSTENERSE de cambiar el servicio de vigilancia, manteniendo el servicio actualmente prestado en las condiciones previstas en el presupuesto aprobado para 2026.

3. Prohibir a la copropiedad demandada SUSCRIBIR, EJECUTAR O PAGAR cualquier contrato con el proveedor BlueBuilding o con cualquier otro proveedor de seguridad electrónica, con cargo a las expensas comunes, mientras dure el presente proceso.

4. Prohibir a la copropiedad demandada CONVOCAR NUEVAS ASAMBLEAS que tengan por objeto ratificar, convalidar o subsanar la decisión impugnada, hasta tanto se profiera sentencia definitiva en el presente proceso. Esta cautelar es esencial para evitar que la demandada intente sanear las nulidades relativas mediante una nueva votación, lo que causaría perjuicios irreparables al objeto del proceso.

5. Ordenar la inscripción del presente proceso en el libro de actas de la copropiedad y la constancia en cualquier futura comunicación dirigida a los copropietarios.

7.2. Apariencia de buen derecho y riesgo en la demora

Apariencia de buen derecho. La apariencia de buen derecho surge directamente de los documentos aportados (Acta No. 067, convocatoria del 28 de abril de 2026, acta de reunión del 6 de mayo y Reglamento de Propiedad Horizontal), cuyo cotejo evidencia varias irregularidades que se pueden verificar con el simple cotejo documental, y dentro de las cuales se pueden listar las siguientes:

- (i) La convocatoria y la reunión fue hecha después del término otorgado por la asamblea para ello (lo cual se puede cotejar con el acta 067 y la fecha de la reunión);
- (ii) La modificación requiere de una mayoría especial del 70% al implicar obras que modifican el uso y el goce de los bienes comunes, y fue hecha sin dicha mayoría;
- (iii) La confesión escrita del Consejo ("*proveedor elegido*") de haber elegido al proveedor, por fuera de las facultades otorgadas por la asamblea ordinaria;
- (iv) El incumplimiento del mandato de tres cotizaciones;
- (v) El conflicto de interés del señor Pinzón; y
- (vi) La sanción ilegal por inasistencia.

Peligro en la demora. El peligro en la demora se concreta en el riesgo inminente de que la copropiedad ejecute la decisión -firmando contrato con BlueBuilding, **despidiendo al personal de**

vigilancia varios quienes son padres de familia o instalando equipos irreversible-, todo lo cual afecta la seguridad de los actuales vecinos de la propiedad y puede además generar un detrimento patrimonial para la copropiedad que sea más costoso reversar en el futuro.

7.3. Caución

La parte demandante se obliga a prestar la caución que el Despacho fije, en la modalidad y monto que se determinen, conforme al artículo 590 del Código General del Proceso. Se ruega al Despacho no fijar caución, en la medida en que las pretensiones acá solicitadas no tienen carácter económico, y el juez se encuentra en plena capacidad de así decretarlo. Alternativamente, se ruega al juez una caución moderada, comoquiera que las cautelares solicitadas se limitan a mantener el statu quo del servicio de vigilancia y a evitar actos de saneamiento, sin generar perjuicio patrimonial alguno a la copropiedad.

VIII. PRUEBAS Y ANEXOS

8.1. Pruebas y anexos documentales aportadas

1. Poder especial conferido por la señora MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO al suscrito apoderado.
2. Copia de la cédula de ciudadanía de la demandante.
3. Copia de la cédula de ciudadanía del apoderado y tarjeta profesional.
4. Certificado de tradición y libertad del Apartamento 205 del Edificio Prado Norte Propiedad Horizontal, con vigencia inferior a un (1) mes.
5. Certificado de existencia y representación legal del Edificio Prado Norte Propiedad Horizontal, expedido por la Alcaldía Local de Usaquén.
6. Copia de la Escritura Pública No. 1314 del 19 de mayo de 2004 de la Notaría 25 de Bogotá, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Prado Norte.
7. Copia del Acta No. 067 del 10 de febrero de 2026, contentiva de las decisiones de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.
8. Copia de la convocatoria a Asamblea Extraordinaria del 28 de abril de 2026, donde consta literalmente la expresión "proveedor ELEGIDO BlueBuilding" y la sanción del 50% por inasistencia.
9. Correos y registros del envío de la propuesta de BlueBuilding del 6 de mayo de 2026, con sus respectivos metadatos de fecha y hora.

10. Propuesta de Bluebuilding.
11. Borrador inicial del Acta No. 068 circulado por la Administración a los miembros de la comisión verificadora con posterioridad a la sesión del 6 de mayo de 2026.
12. Versión final del Acta No. 068 publicada y comunicada a los copropietarios, suscrita por el presidente y la secretaria de la asamblea y firmada por uno solo de los miembros de la comisión verificadora.
13. Correo de comunicación del acta 068.
14. Respuesta a propietarios acta 68.
15. Carta presidente de asamblea.
16. Comentarios formales presentados por escrito por uno de los miembros de la comisión verificadora al borrador del Acta No. 068, en los que se solicitó la incorporación y rectificación de los hechos descritos en la presente demanda.
17. Comunicación escrita de la señora Julia Isabel Baquero Álvarez (Apto. 101), miembro de la comisión verificadora, en la que manifiesta su negativa a firmar el Acta No. 068 por las razones expuestas en los hechos de esta demanda.

8.2. Pruebas documentales

Solicito respetuosamente al señor Juez OFICIAR al EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL para que, en el término que el Despacho señale, allegue al expediente:

1. Lista de asistencia y porcentajes de votación de la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026, si no se encuentran ya en el acta.
2. Grabación de la reunión de asamblea del 6 de mayo de 2026;
3. Actas del Consejo de Administración del Edificio Prado Norte correspondientes al período 11 de febrero a 6 de mayo de 2026, en las cuales conste el procedimiento de cotización, evaluación y elección del proveedor BlueBuilding.
4. Las TRES (3) COTIZACIONES de proveedores de seguridad electrónica que el Consejo de Administración debió haber recogido conforme al mandato del Acta No. 067 del 10 de febrero de 2026.
5. Borrador de contrato con el proveedor BlueBuilding y soportes de cualquier pago realizado o a realizar en relación con dicho proveedor.

6. Derecho de petición y respuesta al derecho de petición presentado por Julia Isabel Baquero Álvarez, propietaria del Apartamento 101
7. Cualquier comunicación entre los miembros del consejo, incluido Jairo Pinzón, con relación al proceso de elaboración del acta, la convocatoria de la asamblea y el proceso de contratación de BlueBuilding.
8. Cualquier comunicación mantenida entre la administradora y el señor Jairo Pinzón, relacionada con este procedimiento

8.3. Pruebas testimoniales e interrogatorio

Solicito que se reciban los testimonios de la copropietaria Julia Isabel Baquero Álvarez, propietaria del Apartamento 101 que asistió a la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026, cuyos nombres y datos de citación se aportarán dentro de la oportunidad procesal pertinente, con el fin de que declaren sobre los siguientes hechos:

1. La fecha y hora en que recibieron la convocatoria a la Asamblea Extraordinaria.
2. La fecha y hora en que recibieron la propuesta concreta del proveedor BlueBuilding.
3. El hecho de que en la Asamblea solo se presentó UN proveedor, no tres.
4. La afirmación realizada por el señor Jairo Pinzón Garzón sobre el supuesto incremento del 34% y el 37% en la cuota de administración y la ausencia de soporte documental para esa cifra.
5. El conocimiento o desconocimiento, por parte de los copropietarios, de las actas del Consejo de Administración.
6. Los demás asuntos relacionados con el desarrollo de la asamblea.
7. El proceso de elaboración del Acta No. 068 con posterioridad a la sesión, las observaciones formuladas por los miembros de la comisión verificadora y la incorporación o no de tales observaciones en el texto final del acta.
8. La fecha de elaboración de los documentos que el acta final pretende presentar como "soporte documental" de la sesión y la participación del señor Jairo Pinzón Garzón en su preparación.
9. Las circunstancias en que la señora Julia Isabel Baquero Álvarez manifestó su negativa a firmar el Acta No. 068 y la razón por la cual el acta fue publicada y comunicada a los copropietarios sin contar con la firma de la totalidad de los miembros de la comisión verificadora.

Solicito que se reciban los testimonios de la copropietaria Juan Manuel Matallana, hijo de la propietaria del Apartamento 504 que asistió a la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026, cuyos nombres y datos de citación se aportarán dentro de la oportunidad procesal pertinente, con el fin de que declaren sobre los siguientes hechos:

1. La ausencia de deliberación durante la asamblea;
2. La no consideración de las propuestas hechas por los demás miembros de la asamblea;
3. Otras consideraciones sobre la forma en la que se llevó a cabo la reunión de asamblea.

Igualmente, solicito que se reciba el testimonio o interrogatorio de la señora CLARA CECILIA SALAZAR RAMÍREZ, en su calidad de Administradora del Edificio Prado Norte P.H. y secretaria de la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026, con el fin de que declare sobre: (i) el rol que desempeñó el señor Jairo Pinzón Garzón en la elaboración, modificación y publicación del Acta No. 068; (ii) las instrucciones o presiones que hubiera recibido de su parte en relación con la incorporación o exclusión de hechos en el texto del acta; (iii) la fecha real de elaboración de los documentos presentados como "*soporte documental*" de la sesión; (iv) el proceso mediante el cual se decidió publicar el acta sin contar con la firma de la totalidad de los miembros de la comisión verificadora; y (v) los demás asuntos relacionados con el desarrollo de la asamblea y la actuación del señor Pinzón en su calidad de miembro del Consejo de Administración.

IX. NOTIFICACIONES

9.1. De la parte demandante y su apoderado

Apoderado: DANIEL MOLANO CAMACHO

Correo electrónico: molanodaniel@hotmail.com

Dirección: Calle 120 # 11B-30, apto 205, Bogotá D.C.

Teléfono: 310 7661032

9.2. De la parte demandada

Demandada: EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL

Representante legal: CLARA CECILIA SALAZAR RAMÍREZ (administradora) o quien haga sus veces

Dirección: Calle 120 # 11B-30

X. ANEXOS

1. Poder especial conferido por la señora MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO al suscrito apoderado.
2. Copia de la cédula de ciudadanía de la demandante.
3. Copia de la cédula de ciudadanía del apoderado y tarjeta profesional.
4. Certificado de tradición y libertad del Apartamento 205 del Edificio Prado Norte Propiedad Horizontal, con vigencia inferior a un (1) mes.
5. Certificado de existencia y representación legal del Edificio Prado Norte Propiedad Horizontal, expedido por la Alcaldía Local de Usaquén.
6. Copia de la Escritura Pública No. 1314 del 19 de mayo de 2004 de la Notaría 25 de Bogotá, contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Prado Norte.
7. Copia del Acta No. 067 del 10 de febrero de 2026, contentiva de las decisiones de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.
8. Copia de la convocatoria a Asamblea Extraordinaria del 28 de abril de 2026, donde consta literalmente la expresión "proveedor ELEGIDO BlueBuilding" y la sanción del 50% por inasistencia.
9. Correos y registros del envío de la propuesta de BlueBuilding del 6 de mayo de 2026, con sus respectivos metadatos de fecha y hora.
10. Propuesta de Bluebuilding.
11. Borrador inicial del Acta No. 068 circulado por la Administración a los miembros de la comisión verificadora con posterioridad a la sesión del 6 de mayo de 2026.
12. Versión final del Acta No. 068 publicada y comunicada a los copropietarios, suscrita por el presidente y la secretaria de la asamblea y firmada por uno solo de los miembros de la comisión verificadora.
13. Correo de comunicación del acta 068.
14. Respuesta a propietarios acta 68.
15. Carta presidente de asamblea.

16. Comentarios formales presentados por escrito por uno de los miembros de la comisión verificadora al borrador del Acta No. 068, en los que se solicitó la incorporación y rectificación de los hechos descritos en la presente demanda.
17. Comunicación escrita de la señora Julia Isabel Baquero Álvarez (Apto. 101), miembro de la comisión verificadora, en la que manifiesta su negativa a firmar el Acta No. 068 por las razones expuestas en los hechos de esta demanda.
18. Correo electrónico notificando de acuerdo con la Ley 2213/2022.
19. Copia de la presente demanda y de sus anexos para el archivo del Despacho y para traslado a la parte demandada.

Del señor/a Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Daniel Molano C.', is written over a horizontal line.

DANIEL MOLANO CAMACHO

C.C. No. 1.020.804.667 de Bogotá

T.P. No. 319.257 del Consejo Superior de la Judicatura

Apoderado judicial de la parte demandante

ANEXO 1

PODER ESPECIAL



Outlook

Fwd: Poder Especial - PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS Y DECISIONES DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS en contra de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios de la copropiedad EDIFICIO PRADO NORTE

Desde maria camacho <agrosuaca@gmail.com>

Fecha Mar 26/05/2026 12:07 PM

Para molanodaniel@hotmail.com <molanodaniel@hotmail.com>

Bogotá D.C., Mayo 2026

Señores

JUECES CIVILES DE BOGOTÁ D.C. (REPARTO)

E.S.D.

REFERENCIA: PODER ESPECIAL

MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO, mayor de edad, identifica con la cédula de ciudadanía número 39.691.707 de Bogotá D.C., domiciliada y residente en la misma ciudad, en mi calidad de ciudadana, por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a **DANIEL MOLANO CAMACHO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.020.804.667 de Bogotá D.C., con tarjeta profesional No. 319.257 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi representación inicie, tramite y lleve hasta su culminación, con todos los actos necesarios, el **PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS Y DECISIONES DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** en contra de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios de la copropiedad **EDIFICIO PRADO NORTE**, ubicada en Bogotá, en la Calle 120 #11B-30, y todos los actos necesarios para impugnar las decisiones de tomadas en la asamblea de dicha propiedad horizontal, incluyendo, sin limitarse, a través del procedimiento previsto en el art. 382 del CGP en concordancia con el art. 49 Ley 675 de 2001.

DANIEL MOLANO CAMACHO queda facultado para transigir, desistir, recibir, conciliar, sustituir, reasumir, revisar el expediente, retirar copias simples y auténticas, oficios, comisorios, revisar el expediente (o equivalente) y desarrollar todas las actividades tendientes a garantizar la efectiva defensa de los intereses de la señora **MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO**, en el proceso de la referencia, incluidas entre ellas, todas las demás necesarias para el desarrollo del proceso.

DANIEL MOLANO CAMACHO recibirá notificaciones en la Calle 120 número 11B – 30, oficina 205, en la ciudad de Bogotá D.C. y, preferiblemente, en el correo electrónico molanodaniel@hotmail.com

Atentamente,

MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO

Cédula de Ciudadanía No. 39.691.707 de Bogotá D.C

Bogotá D.C., Mayo 2026

Señores
JUECES CIVILES DE BOGOTÁ D.C. (REPARTO)
E.S.D.

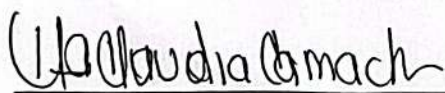
REFERENCIA: PODER ESPECIAL

MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO, mayor de edad, identifica con la cédula de ciudadanía número 39.691.707 de Bogotá D.C., domiciliada y residente en la misma ciudad, en mi calidad de ciudadana, por medio del presente escrito manifiesto que confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a **DANIEL MOLANO CAMACHO**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.020.804.667 de Bogotá D.C., con tarjeta profesional No. 319.257 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi representación inicie, tramite y lleve hasta su culminación, con todos los actos necesarios, el **PROCESO DE IMPUGNACIÓN DE ACTOS Y DECISIONES DE ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS** en contra de las decisiones tomadas por la asamblea de copropietarios de la copropiedad **EDIFICIO PRADO NORTE**, ubicada en Bogotá, en la Calle 120 #11B-30, y todos los actos necesarios para impugnar las decisiones de tomadas en la asamblea de dicha propiedad horizontal, incluyendo, sin limitarse, a través del procedimiento previsto en el art. 382 del CGP en concordancia con el art. 49 Ley 675 de 2001.

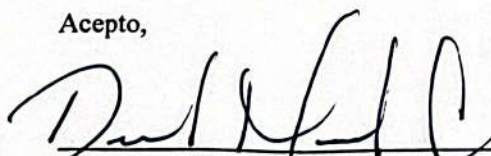
DANIEL MOLANO CAMACHO queda facultado para transigir, desistir, recibir, conciliar, sustituir, reasumir, revisar el expediente, retirar copias simples y auténticas, oficios, comisorios, revisar el expediente (o equivalente) y desarrollar todas las actividades tendientes a garantizar la efectiva defensa de los intereses de la señora **MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO**, en el proceso de la referencia, incluidas entre ellas, todas las demás necesarias para el desarrollo del proceso.

DANIEL MOLANO CAMACHO recibirá notificaciones en la Calle 120 número 11B – 30, oficina 205, en la ciudad de Bogotá D.C. y, preferiblemente, en el correo electrónico molanodaniel@hotmail.com

Atentamente,


MARÍA CLAUDIA CAMACHO PULIDO
Cédula de Ciudadanía No. 39.691.707 de Bogotá D.C

Acepto,


DANIEL MOLANO CAMACHO
Cédula de Ciudadanía No. 1.020.804.667 de Bogotá D.C.
T.P. No. 319.257 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.

BOGOTÁ D.C.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante el Notario Treinta y Nueve (39) de Bogotá D.C. Compareció

CAMACHO PULIDO MARIA CLAUDIA
quien se identificó con: C.C. 39691707
y declaró que reconoce el anterior documento como cierto, y que la firma es de su puño y letra.

El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingresó a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.

Bogotá D.C. 2026-05-12 14:30:22


FIRMA

1597-3b018df2

JULIANA ANDREA TORO GARCIA
NOTARIA (E) 39 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

Cod. 12mgs8

3296

39

39

DE BOGOTÁ



Resultado verificación

Código verificación: 12mgs8

**Compareciente: CAMACHO
PULIDO MARIA CLAUDIA**

**Documento identificación: C.C.
39691707**

**Fecha comparecencia: 2026-05-
12 14:30:22**

**Acto: RECONOCIMIENTO Y FIRMA
(BIOMETRÍA)**

**La identidad del compareciente fue
verificada al cotejar sus huellas
digitales contra la base de datos de
la Registraduría Nacional Del
Estado Civil.**

**JULIANA ANDREA TORO GARCIA
NOTARIA (E) 39 DEL CÍRCULO DE
BOGOTÁ D.C.**

ANEXO 2

CÉDULA DE MARÍA CLAUDIA CAMACHO

REPÚBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACIÓN PERSONAL
CÉDULA DE CIUDADANÍA

NÚMERO **39.691.707**

CAMACHO PULIDO

APELLIDOS

MARIA CLAUDIA

NOMBRES

Maria Claudia Camacho

FIRMA



ÍNDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO
BOGOTÁ D.C.
(CUNDINAMARCA)

22-NOV-1964

LUGAR DE NACIMIENTO

1.68

O+

F

ESTATURA

G.S. RH

SEXO

22-AGO-1983 BOGOTÁ D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICIÓN

REGISTRADOR NACIONAL
JUAN CARLOS GALINDO VÁZQUEZ



A-1500100-01041376-F-0039691707-20181012

0062744350A 1

9905863671

ANEXO 3

CÉDULA Y TARJETA PROFESIONAL DEL APODERADO

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **1.020.804.667**
MOLANO CAMACHO

APELLIDOS
DANIEL

NOMBRES

Daniel Molano C

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO **23-FEB-1995**
BOGOTA D.C
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.77

ESTATURA

O+

G.S. RH

M

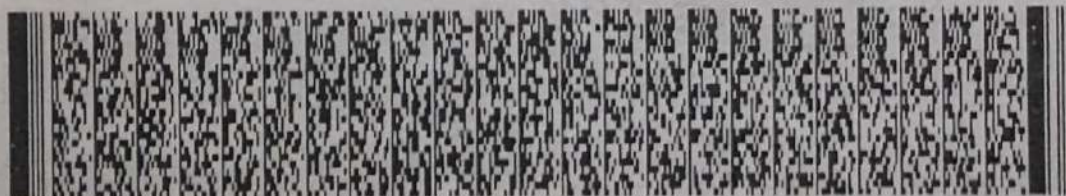
SEXO

20-MAY-2013 BOGOTA D.C

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sánchez Torres

REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SÁNCHEZ TORRES



P-1500150-00441127-M-1020804667-20130618

0033460297A 1

40219031



Consejo Superior
de la Judicatura



EXP-111670

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

NOMBRES:
DANIEL

APELLIDOS:
MOLANO CAMACHO

PRESIDENTE CONSEJO
SUPERIOR DE LA JUDICATURA
EDGAR CARLOS SANABRIA MELO

Daniel Molano Camacho

Edgar Carlos Sanabria Melo

UNIVERSIDAD
EXTERNADO DE COLOMBIA

FECHA DE GRADO
04/12/2018

CONSEJO SECCIONAL
BOGOTA

CEDULA
1020804667

FECHA DE EXPEDICION
20/12/2018

TARJETA N°
319257

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

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

ANEXO 4

CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN – APARTAMENTO 205



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

Certificado generado con el Pin No: 2605149022135032091

Nro Matrícula: 50N-520986

Pagina 1 TURNO: 2026-50N-1-277793

Impreso el 14 de Mayo de 2026 a las 10:45:55 AM

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

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

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

FECHA APERTURA: 05-10-1979 RADICACIÓN: 79071896 CON: DOCUMENTO DE: 18-03-1994

CODIGO CATASTRAL: 008415380200102004 COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE: AAA0104FRYN

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 2-05, FORMA PARTE DEL EDIFICIO PRADO NORTE, SU AREA PRIVADA APROXIMADA ES DE 172.89 METROS CUADRADOS Y SUS LINDEROS SON : NORTE: EN 2.80 METROS MURO COMUN QUE LO SEPARA DEL APARTAMENTO 2-04 EN LINEA QUEBRADA DE 4.70 METROS 0.80 METROS Y 5.70 METROS MURO COMUN QUE LO SEPARA DEL VACIO SOBRE PATIO COMUN Y EN 1.50 METROS MURO COMUN QUE LO SEPARA DE HALL DE ACCESO AL APARTAMENTO SUR: EN 14.70 METROS MURO COMUN QUE LO SEPARA DE VACIO SOBRE ANTEJARDIN DEL EDIFICIO : ORIENTE: EN 8.95 METROS MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN PARTE DEL APARTAMENTO 3-06 Y PARTE DE PATIO COMUN EN LINEA QUEBRADA DE 1.55 METROS 0.50 METROS 0.75 METROS 0.50 METROS Y 2.45 METROS MURO Y SHUT COMUNES QUE LO SEPARAN EN PARTE DE HALL DE ACCESO Y EN PARTE DE CIRCULACION COMUNES: OCCIDENTE: EN LINEA QUEBRADA EN 7.30 METRS 0.10 METROS 0.50 METROS 0.10 METROS Y 3.55 METROS MURO Y COLUMNAS COMUNES QUE LO SEPARAN EN PARTE DE VACIO SOBRE CUBIERTA DE SUB ESTACION Y EN PARTE DE VACIO SOBRE JARDIN DEL EDIFICIO Y EN 1.575 METROS MURO COMUN QUE LO SEPARA DE VACIO SOBRE PATIO COMUN : CENIT: CON PLACA COMUN DE PROPIEDAD COMUN QUE LO SEPARA DE TERCER PISO : NADIR: CON PLACA BIEN DE PROPIEDAD COMUN QUE LO SEPARA DE PRIMER PISO. NOTA: DENTRO DE ESTE APARTAMENTO SE ENCUENTRAN 2 COLUMNAS DE 0.25 X 1.30 METROS CADA UNA UN SHUT DE 0.65 METROS X 0.80 METROS UN MURO DE DUCTOS DE 1.45 X 0.25 METROS Y UN SHUT DE 0.60 X 1.10 METROS DE PROPIEDAD COMUN. COEFICIENTE,3.88 % --- SEGUN ESC. DE REFORMA DE REGLAMENTO 1710 DEL 28-05-99 NOTARIA 52 DE SANTAFE DE BOGOTA. EL COEFICIENTE ACTUAL ES 3.826%... SEGUN ESC. REFORMA DE REGLAMENTO 1314 DEL 19-05-2004 NOT. 25 DE BOGOTA. EL COEFICIENTE ACTUAL ES 3.744%...

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

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

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

CONSTRUCCIONES PRADO NORTE. (ANTES JOSE ANTONIO GARMENDIA Y CIA. S. EN C.) ADQUIRIO LOS LOTES 6Y7 POR COMPRA A URBANIZACION SANTA CENTRAL LTDA. SEGUN ESCRITURA # 4537 DEL 13 DE DICIEMBRE DE 1.977 NOTARIA 2A DE BOGOTA ESTA HUBO JUNTO CON MAYOR EXTENSION, POR GUILLERMO GONZALEZ HOLGUIN, SEGUN ESCRITURA #2438 DEL 10 DE MAYO DE 1.975 NOTARIA 4A. DE BOGOTA ESTA ADQUIRIO POR AGROPECUARIA EL PARAISO LTDA. SEGUN ESCRITURA #10.200 DEL 11 DE DICIEMBRE DE 1.74 NOTARIA 5. DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES MACALVI LTDA SEGUN ESCRITURA.# 2539 DEL 26 DE ABRIL DE 1.974 NOTARIA 4 DE BOGOTA ESTA ADQUIRIO POR COMPRA A NUEVA SANTA BARBARA CENTRAL LTDA. SEGUN ESCRITURA, #9971 DEL 29 DE DICIEMBRE DE 1.973 NOTARIA 4A DE BOGOTA ESTA HUBO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A LA SOCIEDAD AGROPECUARIA EL PARAISO LTDA. SEGUN ESCRITURA # 457 DEL 10 DE FEBRERO DE 1.973 NOTARIA 4 DE BOGOTA. ESTA HUBO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD INVERSIONES EL MORAL LTDA. SEGUN ESCRITURA, # 7815 DEL 14 DE DICIEMBRE DE 1.971 NOTARIA 1 DE BOGOTA ESTA SOCIEDADE. HUBO DE NUEVA URBANIZACION SANTA BARBARA LTDA. SEGUN ESCRITURA # 6174 DEL 5 DE DICIEMBRE DE 1.964 NOTARIA 9 DE BOGOTA ESTA HUBO EN MAYOR EXTENSION POR APOORTE DE ALVARO GONZALEZ SIERRA Y OLGA GONZALEZ DE ANTONIADI, SEGUN ESCRITURA # 2041 DEL 24 DE MAYO DE 1.957 NOTARIA 7DE BOGOTA.-.-.-. LINDEROS GENERALES.- LOTE CON UNA RXTENSION SUPERFICIARIA DE LA 1.992 .43 METROS CUADRADOS ALINDERADOS ASI: NORTE, EN 49.99 METROS DE LOS CUALES CORRESPONDE 2499 METROS A PREDIO NUMERO 7 Y 25 METRO PREDIO NUMERO 6 CON ZONA VERDE DEL DISTRITO. SUR: EN 4987 METROS DE LOS CUALES CORRESPONDE 24.86 METRO 5 AL PREDIO # 7Y25.01 METROS AL PREDIO # 6 CON VIA LOCAL DE CESION. ORIENTE: EN 39.90 METROS CON PREDIO NUMERO 8 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION OCCIDENTE, EN 39,92 METROS CON PREDIO NUMERO 5 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION.-.-.-.-.



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

Certificado generado con el Pin No: 2605149022135032091

Nro Matrícula: 50N-520986

Pagina 2 TURNO: 2026-50N-1-277793

Impreso el 14 de Mayo de 2026 a las 10:45:55 AM

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

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

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CALLE 119 A 12-20 APARTAMENTO 2-05 INTERIOR 4 HOY EDIFICIO PRADO NORTE
- 2) CARRERA 12 119-65 EDIFICIO PRADO NORTE
- 3) CL 120 11B 30 AP 205 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

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

50N - 519818

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 28-02-1979 Radicación: 1979-50N-6-79018891

Doc: ESCRITURA 489 DEL 22-02-1979 NOTARIA 2A DE BOGOTA VALOR ACTO: \$28,000,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 HIPOTECA EN MAYOR EXTENSION

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

DE: CONSTRUCCIONES PRADO NORTE LTDA. (ANTES JOSE ANTONIO GARMENDIA Y CIA. S. EN C.) X

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI.

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 12-07-1979 Radicación: 1979-50N-6-79055846

Doc: RESOLUCION ADMINISTRATIVA 4090 DEL 02-07-1979 SUPERBANCARIA DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 PERMISO SUPERBANCARIO PARA ANUNCIAR DESARROLLAR Y ENAJENAR PLAN VIVIENDA 26 APTOS.

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

A: CONSTRUCCIONES PRADO NORTE LTDA. X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 07-09-1979 Radicación: 1979-50N-6-79071896

Doc: ESCRITURA 3765 DEL 31-08-1979 NOTARIA 2A DE BOGOTA VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: OTRO: 999 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL,

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

A: CONSTRUCCIONES PRADO NORTE LTDA. NIT# 60047604 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 16-06-1981 Radicación: 1981-50N-6-50687

Doc: ESCRITURA 2231 DEL 22-05-1981 NOTARIA 2A DE BOGOTA VALOR ACTO: \$3,198,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 = VENTA =

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

DE: CONSTRUCCIONES PRADO NORTE LTDA. NIT# 60047604

A: URIBE JARAMILLO LUIS FERNANDO CC# 17146234

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 16-06-1981 Radicación: 1981-50N-6-50687



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

Certificado generado con el Pin No: 2605149022135032091

Nro Matrícula: 50N-520986

Pagina 3 TURNO: 2026-50N-1-277793

Impreso el 14 de Mayo de 2026 a las 10:45:55 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 2231 DEL 22-05-1981 NOTARIA 2A DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$1,959,000

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 210 = HIPOTECA =

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

DE: URIBE JARAMILLO LUIS FERNANDO

CC# 17146234 X

A: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

NIT# 60038204

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-09-1981 Radicación: 1981-50N-6-77576

Doc: ESCRITURA 3352 DEL 10-07-1981 NOTARIA 2A. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 650 CANCELACION HIPOTECA.

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

DE: CORPORACION POPULAR DE AHORRO Y VIVIENDA CORPAVI

A: CONSTRUCCIONES PRADO NORTE LTDA.

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 17-03-1987 Radicación: 1987-50N-6-35034

Doc: OFICIO 340.11266. DEL 13-03-1987 DIVISION II EJECUCIONES FISCALES.- DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 403 EMBARGO.

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO

A: URIBE J LUIS F.

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 15-04-1988 Radicación: 1988-50N-6-58631

Doc: OFICIO 340.II.107 DEL 08-07-1987 DIV.II DE EJE. FISCALES. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

Se cancela anotación No: 7

ESPECIFICACION: CANCELACION: 790 CANCELACION EMBARGO

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

DE: INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO IDU.

A: URIBE J LUIS F

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 29-06-1988 Radicación: 1988-50N-6-101221

Doc: ESCRITURA 2118 DEL 02-06-1988 NOTARIA 25. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$8,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 VENTA

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

DE: URIBE JARAMILLO LUIS FERNANDO

CC# 17146234

A: HERRERA BUITRAGO STELLA

CC# 31143871 X



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

Certificado generado con el Pin No: 2605149022135032091

Nro Matrícula: 50N-520986

Pagina 4 TURNO: 2026-50N-1-277793

Impreso el 14 de Mayo de 2026 a las 10:45:55 AM

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

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

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 10-06-1999 Radicación: 1999-50N-6-32822

Doc: ESCRITURA 1710 DEL 28-05-1999 NOTARIA 52 DE SANTA FE DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 902 REFORMA REGLAMENTO RATIFICA EN TODAS SUS PARTES LA REFORMA DEL REGLAMENTO DE ADMON. DE P.H. CELEBRADA POR ESC.# 1424 DEL 11-04-80 N.2 DE SANTA FE DE BOGOTA D.C.Y MODIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD CONTENIDA EN LA ESC # 3765 DEL 31-08-79 N.2.ART.15

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

A: EDIFICIO "PARDO NORTE"

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 04-09-2000 Radicación: 2000-50N-6-48729

Doc: ESCRITURA 1778 DEL 31-07-2000 NOTARIA 48 DE SANTA FE DE BOGOTA, D. C.

VALOR ACTO: \$120,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 101 COMPRAVENTA -MODO DE ADQUIRIR-

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

DE: HERRERA BUITRAGO STELLA

A: SOCIEDAD COLREDIS LIMITADA

X

ANOTACION: Nro 012 Fecha: 26-01-2001 Radicación: 2001-50N-6-3887

Doc: OFICIO 807 E.D DEL 24-01-2001 FISCALIA GENERAL DE LA NACION. DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 400 MEDIDAS CAUTELARES EMBARGO ESTE Y OTROS

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

ANOTACION: Nro 013 Fecha: 26-01-2001 Radicación: 2001-50N-6-3887

Doc: OFICIO 807 E.D DEL 24-01-2001 FISCALIA GENERAL DE LA NACION. DE BOGOTA D.C. VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 915 OTROS :":":QUEDA A PARTIR DE LA FECHA FUERA DEL COMERCIO Y A ORDENES DE LA DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES CON BASE EN LO DISPUESTO EN EL ARTICULO 25 DE LA LEY 333 DE 1.996".

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION

A: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES

ANOTACION: Nro 014 Fecha: 05-11-2002 Radicación: 2002-50N-6-75701

Doc: OFICIO 2002-35123 DEL 30-10-2002 DIRECCION NAL. DE ESTUPRFACIENTES. DE BOGOTA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0401 COMISO ESPECIAL , REMOCION DEL CARGO DE DEPOSITARIO ACTUAL A LAS PERSONAS QUE SE RELACIONAN EN LA PARTE CONSIDERATIVA DE LA RESOL.0984 DEL 25-10-02 PROFERIDA POR LA DIRECCION NAL.ESTUPEFACIENTES Y NOMBRAMIENTO DE NUEVO DEPOSITARIO JUDICIAL PROVISIONAL.-

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



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

Certificado generado con el Pin No: 2605149022135032091

Nro Matrícula: 50N-520986

Pagina 5 TURNO: 2026-50N-1-277793

Impreso el 14 de Mayo de 2026 a las 10:45:55 AM

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

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

DE: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES

A: MONTOYA LA ROTTA DIANA PATRICIA

CC# 51935367

ANOTACION: Nro 015 Fecha: 27-05-2004 Radicación: 2004-50N-6-39083

Doc: ESCRITURA 1314 DEL 19-05-2004 NOTARIA 25 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONSTITUIDO POR ESC 3765 DE 31-08-1979 NOT. 2 BTA EN CUANTO A SOMETER EL ED. PRADO NORTE A LA LEY 675 DE 2001 Y DEMAS NORMAS CONCORDANTES MODIFICANDO COEFICIENTES

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

A: EDIFICIO PRADO NORTE

ANOTACION: Nro 016 Fecha: 26-10-2005 Radicación: 2005-50N-6-82450

Doc: RESOLUCION 931 DEL 05-09-2005 DIRECCION NAL. DE ESTUPEFACIENTES DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 14

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE COMISO Y DESTINACION PROVISIONAL RESOLUCION 0984 DE 2002. SE DECLARA IMPROCEDENCIA DE ESTE BIEN SOBRE EL CUAL NO PROCEDE LA EXTINCION DE DOMINIO.

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

DE: DIRECCION NACIONAL DE ESTUPEFACIENTES

ANOTACION: Nro 017 Fecha: 02-05-2008 Radicación: 2008-50N-6-35885

Doc: ESCRITURA 2948 DEL 26-03-2008 NOTARIA 38 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 5

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

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

DE: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

A: URIBE JARAMILLO LUIS FERNANDO

CC# 17146234

ANOTACION: Nro 018 Fecha: 27-06-2008 Radicación: 2008-50N-6-53148

Doc: OFICIO 7462 DEL 20-06-2008 FISCALIA GENERAL DE LA NACION DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 12,13

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0841 CANCELACION PROVIDENCIA JUDICIAL DE EMBARGO PENAL RAD. 671 E.D.

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

DE: FISCALIA GENERAL DE LA NACION -FISCALIA 31 ESPECIALIZADA ADSCRITA A LA UNIDAD NAL ESTINC.DER.DOM Y VS LAVADO ACTIVOS-

ANOTACION: Nro 019 Fecha: 20-11-2008 Radicación: 2008-50N-6-94732



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

Certificado generado con el Pin No: 2605149022135032091

Nro Matrícula: 50N-520986

Pagina 6 TURNO: 2026-50N-1-277793

Impreso el 14 de Mayo de 2026 a las 10:45:55 AM

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

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

Doc: ESCRITURA 5091 DEL 31-10-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$110,000,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA

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

DE: INVERSIONES H.C.R. GONZALEZ Y COMPA/IA S. EN C. ANTES COLREDIS

A: CAMACHO PULIDO MARIA CLAUDIA

CC# 39691707 X

ANOTACION: Nro 020 Fecha: 20-11-2008 Radicación: 2008-50N-6-94732

Doc: ESCRITURA 5091 DEL 31-10-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: CAMACHO PULIDO MARIA CLAUDIA

CC# 39691707 X

A: SCOTIABANK COLPATRIA S.A. ANTES BANCO COLPATRIA MULTIBANCA COLPATRIA S.A.

NIT# 8600345941

ANOTACION: Nro 021 Fecha: 20-11-2008 Radicación: 2008-50N-6-94732

Doc: ESCRITURA 5091 DEL 31-10-2008 NOTARIA 36 DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0304 AFECTACION A VIVIENDA FAMILIAR

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

A: CAMACHO PULIDO MARIA CLAUDIA

CC# 39691707 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *21*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radificación: 2007-50N-3-9489

Fecha: 18-08-2007

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

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *



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

Certificado generado con el Pin No: 2605149022135032091

Nro Matrícula: 50N-520986

Pagina 7 TURNO: 2026-50N-1-277793

Impreso el 14 de Mayo de 2026 a las 10:45:55 AM

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

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

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2026-50N-1-277793

FECHA: 14-05-2026

EXPEDIDO EN: BOGOTA

AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA
REGISTRADOR PRINCIPAL



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

ANEXO 5

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL – PRADO NORTE

ALCALDIA LOCAL DE USAQUEN
DESPACHO ALCALDE LOCAL**Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE USAQUEN****HACE CONSTAR**

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 1944 del 15 de Agosto de 2004, fue inscrita por la Alcaldía Local de USAQUEN, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO PRADO NORTE - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL120#11B-30 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 01314 del 19 de Mayo de 2004, corrida ante la Notaría 25 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N519818. Lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, mediante el cual se establece que, a partir de su entrada en vigencia, los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se entienden incorporados al "*Régimen de Propiedad Horizontal*".

Que mediante acta No. 194 del 8 de abril de 2025 se eligió a:
CLARA CECILIA SALAZAR RAMIREZ con CÉDULA DE CIUDADANÍA 36166480, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 19 de abril de 2025 al 18 de abril de 2026.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

**DANIEL HERNANDO ORTIZ QUINTERO
ALCALDE(SA) LOCAL DE USAQUEN**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 08/05/2026 11:00:56 p. m.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

ANEXO 6

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA



NOTARIA VEINTICINCO

DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

NIT 21069048-7

Calle 93B No. 15-34 oficinas: 101 / 201

tels. PBX 530 88 22 / 218 29 84 / 257 24 42 • fax 623 29 46

notaria25@andinet.com

**EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD
HORIZONTAL**

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ESCRITURA No.01314

FECHA : 19 DE MAYO DE 2004

WILMA ZAFRA TURBAY
NOTARIA

Escaneado con C...



ESCRITURA PUBLICA No. 1 3 1 4 - - - - -

MIL TRESCIENTOS CATORCE - - - - -

NOTARIA VEINTICINCO (25) DEL CIRCULO DE
BOGOTA D.C. COD.1100100025.

ACTO: COD.0331: REFORMA AL REGLAMENTO
DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL **EDIFICIO**
PRADO NORTE CON EL FIN DE AJUSTAR SUS

DISPOSICIONES A LA LEY 675 DEL 2001.....

DIRECCIÓN INMUEBLE CALLE 119 A No. 12-20 DE LA CIUDAD DE
BOGOTÁ.....

MATRICULA INMOBILIARIA: 50N-519818.....

VALOR: ACTO SIN CUANTÍA

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los **DIECINUEVE (19)** días del mes de **MAYO** - - - - - de dos mil cuatro (2.004), al despacho de la Notaría Veinticinco (25) de este Círculo, cuyo Notario **ENCARGADO ES EL DOCTOR LUIS GUILLERMO MAZORRA GOMEZ** - - - Compareció la señora **CARMEN FACCINI DE GUTIERREZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía 20.214.128 de Bogotá, quien obra en nombre y representación del **EDIFICIO PRADO NORTE**, en su calidad de administradora designada según consta en acta de Asamblea General de Propietarios de fecha 30 de marzo de 2004, que se anexa, y en virtud del mandato otorgado por la Asamblea General de Propietarios celebrada el 15 de mayo de 2003, y lo señalado en el acta de fecha 25 de junio de 2003 de la Asamblea General de Propietarios, cuyas copias se protocolizan, en las que se le facultó para elevar a escritura pública la reforma al reglamento de propiedad horizontal del **EDIFICIO PRADO NORTE**, ubicado en la calle ciento diecinueve A (119 A) número doce - veinte (No 12-20) de la ciudad de Bogotá, constituido por escritura pública tres mil setecientos sesenta y

cinco (3765) de fecha treinta y uno (31) de agosto de mil novecientos setenta y nueve (1979) de la Notaría Segunda de Bogotá, en los siguientes términos: _____

CLAUSULA PRIMERA: Que en reunión de fecha quince (15) de mayo de dos mil tres (2003), la Asamblea General de Propietarios del EDIFICIO PRADO NORTE, ubicado en la calle ciento diecinueve A (119 A) número doce - veinte (No 12-20) de la ciudad de Bogotá, antes carrera doce (12) número ciento diecinueve - sesenta y cinco (119-65) interior cuatro (4) de Bogotá, se aprobó la reforma al reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública tres mil setecientos sesenta y cinco (3765) de fecha treinta y uno (31) de agosto de mil novecientos setenta y nueve (1979) de la Notaría Segunda de Bogotá, constituido bajo la ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1948) y su decreto reglamentario mil trescientos treinta y cinco (1335) de mil novecientos cincuenta y nueve (1959), para someterlo al régimen de propiedad horizontal que trata la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001), con exclusión del artículo relativo a la determinación de coeficientes de copropiedad, cuya discusión se acordó para una nueva reunión de asamblea. _____

CLAUSULA SEGUNDA: Que mediante Resolución siete mil novecientos cuarenta y cinco (7945) de fecha veintiuno (21) de marzo de mil novecientos ochenta (1980) de la Secretaría de Obras Públicas, protocolizada mediante escritura pública mil cuatrocientos veinticuatro (1424) de fecha once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980) de la Notaría Segunda de Bogotá, registrada únicamente al folio de matrícula inmobiliaria 50N-521000, correspondiente al apartamento 503, se aprobó la reforma del proyecto de división del Edificio Prado Norte, mediante el cual se cambió de uso la terraza del sexto piso, la cual paso a formar parte del apartamento 503, con un área de 163.21 M2, modificándose los linderos y especificaciones del mismo, tal como consta en la



Resolución 7945 del 21 de marzo de 1980 y en la licencia de construcción 019881 del 28 de febrero de 1983 expedidos por la Secretaría de Obras Públicas de Bogotá D. E., cuyas copias se anexan, modificación que fue incorporada a la reforma al reglamento de propiedad horizontal aprobada por la

Asamblea General de Propietarios, el quince (15) de mayo de dos mil tres (2003).

CLAUSULA TERCERA: Que en reunión de fecha veinticinco (25) de junio de dos mil tres (2003), se sometió a consideración de la Asamblea General de Propietarios del EDIFICIO PRADO NORTE, la reforma de los coeficientes de copropiedad de acuerdo al régimen de propiedad horizontal de que trata la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001), teniendo en cuenta para su determinación las áreas privadas libres y las áreas privadas construidas, conforme a lo señalado en el artículo 26 de la citada ley 675, y se aprobó su modificación, acordándose suspender por un término de 30 días la modificación de los coeficientes de copropiedad hasta que se definiera por parte de las propietarias del apartamento 503 la cesión de la Terraza ofrecida al Edificio, y considerando que no se concretó la cesión de la Terraza en el término acordado, se procede a elevar la reforma del reglamento aprobada en lo relativo a la determinación de los coeficientes de copropiedad.

CLAUSULA CUARTA: La compareciente manifiesta que ejecutando el mandato de la Asamblea General de Propietarios del EDIFICIO PRADO NORTE del quince (15) de mayo de dos mil tres (2003) y veinticinco (25) de junio de dos mil tres (2003), procede a elevar a escritura pública la reforma del régimen de propiedad horizontal del EDIFICIO PRADO NORTE, constituido por escritura pública tres mil setecientos sesenta y cinco (3765) de fecha treinta y uno (31) de agosto de mil novecientos setenta y nueve (1979) de la Notaría Segunda de Bogotá, el cual

quedará en los siguientes términos:

" **REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PRADO NORTE** UBICADO EN LA CALLE CIENTO DIECINUEVE A (119 A) NÚMERO DOCE - VEINTE (12-20) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ ANTES CARRERA DOCE (12) NÚMERO CIENTO DIECINUEVE - SESENTA Y CINCO (119-65) INTERIOR 4

CAPITULO I: OBJETO, ALCANCE Y PRINCIPIOS.

ARTICULO 1.- OBJETO Y ALCANCE. El objeto de éste reglamento de propiedad horizontal es el someter los inmuebles que conforman el **EDIFICIO PRADO NORTE**, ubicado en la calle ciento diecinueve A (119 A) número doce - veinte (12-20) de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, al régimen de la propiedad horizontal previsto en la ley 675 de 2001 y demás normas concordantes.

Para tal efecto regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios, determina los bienes privados o de dominio particular que conforman el edificio; los bienes comunes, la proporción en que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes, los órganos de administración y señalar las funciones respectivas.

ARTICULO 2. EFECTOS. Las disposiciones de éste reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división y la memoria descriptiva del edificio y las reformas que se hagan, tienen fuerza obligatoria para los propietarios del edificio y para los terceros que adquieran a cualquier título los bienes privados o de dominio particular y, en lo pertinente para los titulares de derechos reales, para los tenedores o simples ocupantes y en general a las personas que a cualquier título los usen o gocen de los bienes privados y se entienden de derecho incorporados a todo acto o contrato que implique la transferencia del dominio o la constitución de otro derecho real o la entrega de la mera tenencia de una o más de los bienes privados o de dominio particular.

ARTICULO 3. NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas al presente reglamento todas las normas vigentes de la ley 675 de 2001. Cuando



no se encuentre en el presente reglamento una norma aplicable a un caso determinado se aplicarán en su orden: las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas; las disposiciones del Código Civil y leyes concordantes o reformativas del mismo de manera directa o

por analogía; las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS. Los principios orientadores del presente reglamento de propiedad horizontal, conforme a lo estipulado en el artículo 2 de la ley 675 de 2001, son:

- 1.El respeto a la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, se ajusta a lo dispuesto por la normatividad urbanística.
- 2.Propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o reñedores.
- 3.Las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones deben estar inspirados por el respeto a la dignidad humana.
- 4.Las imposiciones de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deben consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

CAPITULO II. PROPIETARIOS O TITULOS

ARTICULO 5: PROPIETARIOS. El propietario inicial que sometió el EDIFICIO PRADO NORTE al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 3765 de fecha 31 de agosto de 1979 de la Notaría Segunda de Bogotá fue la sociedad Construcciones Prado Norte Ltda., constituida mediante escritura pública 1659 de fecha 12 de abril de 1976 de la Notaría Cuarta de Bogotá, que adquirió el derecho de dominio y posesión sobre los lotes marcados con los números 6 y 7 sobre los cuales está levantado el Edificio PRADO NORTE por compra a la

sociedad NUEVA SANTA BARBARA CENTRAL LTDA según escritura pública 4537 del 13 de diciembre de 1977 de la Notaría Segunda de Bogotá, y registrada a los folios de matrícula inmobiliaria 050-0413178 (lote 6) Y 050-0413179 (lote 7) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el edificio por haberlo construido a sus expensas. Los propietarios actuales de los bienes privados o de dominio particular que conforman el EDIFICIO PRADO NORTE, han adquirido los respectivos inmuebles mediante documentos públicos inscritos en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona norte en los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los bienes privados y se encuentran relacionados en el registro de propietarios del Edificio.

CAPITULO III DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.

ARTICULO 6.LOCALIZACIÓN Y LINDEROS. El EDIFICIO de vivienda "PRADO NORTE" objeto de este Reglamento, está localizado en la ciudad de Bogotá. Y distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce - veinte (12-20) de la calle ciento diecinueve A (119 A), conforme a los certificados de nomenclatura expedidos por el Departamento Administrativo de Catastro de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Los bienes privados serán destinados únicamente para Vivienda Familiar. El Edificio PRADO NORTE se construyó sobre los lotes números 6 y 7 de la Manzana F-38 de la Urbanización Santa Barbara Central, con matrículas inmobiliarias números 050-0413178 (lote 6) Y 050-0413179 (lote 7) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales fueron englobados asignándose al globo de terreno la matrícula inmobiliaria 50N-519818. El globo de terreno formado por los lotes números 6 y 7, sobre el cual se construyó el edificio tiene una superficie de 1992.43 M2 según escritura y levantamiento topográfico y linderos generales así: Por el norte, en 49.99 mts, de los cuales corresponden 24.99 mts a predio número 7 y 25.00 mts, a predio número 6 con zona verde del Distrito. Por el sur, en 49.87 mts, de los cuales corresponden 24.86 mts, al predio No 7 y 25.01 mts, al predio No 6 con la vía local de cesión. Por el oriente, en 39.90



mts, con predio No 8 de la misma manzana y urbanización. Por el occidente, en 39.92 mts, con predio No 5 de la misma manzana y urbanización. _____

ARTICULO 7. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO.

El Edificio de vivienda PRADO NORTE, comprende el lote de terreno y la edificación

que en él se construyó, que consta de cinco pisos, semisótano y altillo para veintiséis (26) apartamentos, cincuenta y cuatro (54) garajes, zona de juegos, jardines, portería y cuya distribución por pisos queda así: EN EL SEMISOTANO: Espacio para estacionamiento de 54 vehículos, un depósito, zona de juegos con depósito, zona de carreteo, bombas, contadores, tableros, subestación, basuras; escaleras, ascensor y jardines. EN EL PRIMER PISO : antejardín, rampa de acceso a semisótano, escaleras, hall principal, portería, cuarto de aseo, baño y los apartamentos 1-01, 1-02, 1-03, 1-04, 1-05 y 1-06. EN EL SEGUNDO PISO: Halles y circulaciones de piso, cuarto de aseo, escalera, ascensor y los apartamentos 2-01, 2-02, segundo nivel del apartamento 1-03; 2-04, 2-05 y primer nivel del apartamento 3-06. EN EL TERCER PISO: Halles y circulaciones de piso, cuarto de aseo, escalera, ascensor y los apartamentos 3-01, 3-02, 3-04, 3-05, los apartamentos dúplex 3-03 y 3-06. EN EL CUARTO PISO: Halles y circulaciones de piso, cuarto de aseo, escalera, ascensor y los apartamentos 4-01, 4-02, 4-04, 4-05, segundo nivel del apartamento 3-03 y primer nivel del apartamento 5-06. EN EL QUINTO PISO: Halles y circulaciones de piso, cuarto de aseo, escalera, ascensor y los apartamentos 5-01, 5-02, 5-04, 5-05, nivel de acceso de los apartamentos 5-03 y 5-06. EN EL SEXTO PISO O ALTILLO: El segundo nivel del apartamento 5-03 y cubierta. _____

ALTURAS LIBRES: en el semisótano variable de 2.30 mts a 2.45mts, variable de 2.30 mts, a 14.10 mts, en primer piso y de 2.30 mts , para los demás pisos. _____

ARTICULO 8. CLASES DE BIENES. El EDIFICIO PRADO NORTE ha sido

Escaneado con C

diseñado y construido para someterlo al régimen de propiedad horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus bienes privados o de dominio particular y partícipes en la copropiedad de los bienes comunes. El Edificio consta de bienes privados o de dominio particular y bienes comunes, tal como aparece en los planos, en el proyecto de división del Edificio, y sus modificaciones.

CAPITULO IV. DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 9. DELIMITACION Y DESTINACION. Son bienes privados o de dominio particular los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del EDIFICIO, con salida a la vía pública o por pasaje común, se encuentran identificados como tales en los planos del edificio y son los siguientes:

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: El Edificio de vivienda PRADO NORTE tiene veintiséis (26) apartamentos, localizados en el primer, segundo, tercer, cuarto, quinto y attillo, a continuación se discriminan por su nomenclatura, ubicación, altura, área y linderos de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este reglamento y los boletines de nomenclatura expedidos por Departamento Administrativo de Catastro Distrital protocolizados.

PRIMER PISO. -APARTAMENTO 1-01.- Tiene su entrada por la calle 119 A No. 12-20 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, antes por el No. 119-65 Interior 4 de la carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son : POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa del apartamento 1-02, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa del patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa del hall de acceso. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa de antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50mts., 0.10mts y 3.55 mts., muro y columnas comunes.



columnas comunes que lo separan en parte de vacío sobre cubierta y sub estación y en parte de vacío sobre jardín del edificio, y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que forma la cubierta. POR EL NADIR: con placa bien de

propiedad común que lo separa de cuarto piso. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

CAPITULO V. DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 10. BIENES COMUNES. Los bienes, los elementos y zonas del edificio 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 los bienes privados, son indivisibles. El derecho sobre éstos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal. Tiene la calidad de bienes comunes no sólo los indicados de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción y en los documentos que hagan sus veces.

ARTICULO 11. DETERMINACIÓN. Son bienes comunes pertenecientes en común y proindiviso a los propietarios de las bienes privados, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa.

USO EXCLUSIVO
NOTARIA VILLAVIEJA
SANTAFÉ DE BOGOTÁ

1) El lote de terreno sobre el cual está construido el edificio, tal como se alinderó en el artículo sexto de este reglamento. _____

2) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicio en él realizadas. _____

3) Los cimientos, la estructura, los muros de fachada tanto internos como externos, los muros medianeros entre unidades privadas y demás elementos que forman la estructura de la edificación, las placas de concreto, las fachadas y la puerta de entrada del edificio.

4) Las instalaciones generales de servicios públicos y citófonos.

5) Las instalaciones para energía y lámparas de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes. _____

6) Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y las de ventilación. _____

7) Las bajantes de aguas lluvias y negras. _____

8) Los halles de acceso, las escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados. _____

9) Las placas de entepiso y de cubierta a cualquier nivel.

10) Los ascensores. _____

11) Los parqueaderos aunque sean de uso exclusivo de los copropietarios. _____

12) Los halles, zona de juegos con depósito y portería.

13) En general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

ARTICULO 12. BIENES COMUNES. Las áreas de los principales Bienes Comunes, son por pisos las siguientes: _____

.....
.....
.....



AREA LOTE

1.992.43 M2

SEMISÓTANO

Zona de carreteo, garajes, cuarto de juegos, depósitos, jardín posterior, tanque bajo, bombas, zona de basuras, tableros, contadores, subestación, zona de aislamientos para jardín, escalera, ascensor, shut, muros, columnas, fachadas y zona sin excavar.

1.992.43 M2

PRIMER PISO

Antejardín, rampa de acceso a garajes, escalera de acceso a primer piso, cuarto de aseo, hall principal, escalera, portería con baño, recepción, ascensor, shut, cubierta de subestación, muros, columnas y fachadas.

612.26 M2

SEGUNDO PISO

Circulaciones, escalera, halles, ascensores, cuarto de aseo, muros, shut, columnas y fachadas.

168.20 M2

TERCER PISO

Circulaciones, escalera, halles, ascensores, cuarto de aseo, muros, shut, columnas y fachadas.

172.29 M2

CUARTO PISO

Circulaciones, escalera, halles, ascensores, cuarto de aseo, muros, columnas, shut y fachadas.

168.20 M2

QUINTO PISO

Circulaciones, escalera, halles, cuarto de aseo,

muros, shut, columnas y fachadas.

172.29 M2

SEXTO PISO O ALTILLO

Ascensores, muros, shut, columnas, fachadas

y cubierta

927.41 M2 - 163.21

Máquinas

28.00 M2

PARÁGRAFO 1. Los garajes solamente se podrán utilizar para estacionar automóviles, camperos, pick-up, cuya altura no sea mayor de 2.00 mts., y cuya capacidad no sea mayor de 1.1/2 toneladas. Son comunes de uso exclusivo de los ocupantes de los apartamentos y han sido asignados en escritura pública de compraventa efectuada por el propietario inicial. Los depósitos son comunes de uso exclusivo de los ocupantes de los apartamentos y asignados en escritura pública por el propietario inicial.

PARAGRAFO 2. El área común del sexto piso o altillo se ha tomado con base en las Resoluciones 7380 del 5 de julio de 1979 y 7945 de fecha 21 de marzo de 1980 de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá y por la licencia de construcción 019881 de fecha 28 de febrero de 1983 otorgada por la Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 13. BIENES COMUNES ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales, los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio y los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, que se relacionan a continuación: El lote de terreno sobre el cual está construido el edificio; el subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes, todas las instalaciones de servicios públicos; los cimientos, la estructura, los muros de fachada tanto internos como externos, los elementos que forman la estructura de la edificación, las placas de concreto, las instalaciones generales de servicios públicos; los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y las de ventilación; las bajantes de aguas lluvias y negras; los halles de acceso, las escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados; los techos o



losas que sirven de cubierta a cualquier nivel y los ascensores.

- **ARTICULO 14. FACHADAS.** Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes, así no se traten de muros estructurales. Las fachadas exteriores de las unidades privadas

tiene la calidad de bienes comunes. Queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño, las puertas de entrada a cada unidad privada salvo cuando medie acuerdo unánime de los Copropietarios.

ARTICULO 15. USO DE LOS BIENES COMUNES Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los Bienes Comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. El derecho sobre éstos bienes será ejercido en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley. En su uso los copropietarios y residentes estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta la culpa, por los perjuicios que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

CAPITULO VI. DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTICULO 16. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Los coeficientes de copropiedad son los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular, en los bienes comunes del Edificio. Estos determinan, además, el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, y la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de los bienes privados sobre los bienes comunes del edificio.

ARTICULO 17. DETERMINACION DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

Conforme a lo estipulado en el artículo 26 de la ley 675 de 2001, los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio.

El coeficiente de copropiedad se ha determinado considerando el área total privada de 4618.37 m², existiendo un área privada libre de 104.35 m², que constituye la terraza del apartamento 503, cuyos linderos y especificaciones se encuentran descritos en el artículo 9 del presente reglamento de propiedad horizontal y que corresponde al 2.26% del área total privada del edificio.

Teniendo en cuenta que el coeficiente de copropiedad, se determina con base en el área privada construida de cada unidad respecto al área total privada del edificio, se determinó que el área privada libre tenga un coeficiente equivalente al que corresponde al área privada construida, por cuanto por el principio de inescindibilidad de la ley cuando se aplica una disposición, ésta se aplica en su totalidad.

Igualmente, se consideró que el área libre podrá ser destinada a todos los usos conforme a su naturaleza y lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal.

Con base en lo anterior se asigna a los bienes de dominio particular los coeficientes de copropiedad que se relacionan a continuación:

UNIDAD		COEFICIENTES DE COPROPIEDAD
Apartamento	1-01	3.744%
Apartamento	1-02	3.744%
Apartamento	1-03	4.289%
Apartamento	1-04	3.744%
Apartamento	1-05	3.744%
Apartamento	1-06	1.291%
Apartamento	2-01	3.744%
Apartamento	2-02	3.744%
Apartamento	2-04	3.744%



Apartamento	2-05	3.744%
Apartamento	3-01	3.744%
Apartamento	3-02	3.744%
Apartamento	3-03	3.967%
Apartamento	3-04	3.744%
Apartamento	3-05	3.744%
Apartamento	3-06	4.036%
Apartamento	4-01	3.744%
Apartamento	4-02	3.744%
Apartamento	4-04	3.744%
Apartamento	4-05	3.744%
Apartamento	5-01	3.744%
Apartamento	5-02	3.744%
Apartamento	5-03	7.509%
Apartamento	5-04	3.744%
Apartamento	5-05	3.744%
Apartamento	5-06	4.036%

ARTICULO 18. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general de propietarios, con el voto favorable de un número plural que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, 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.

USO EXCLUSIVO DEL
NOTARIO VOTANTE
SANTO DOMINGO, D.C.

2) Cuando el Edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. _____

3) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Edificio. _____

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. _____

CAPITULO VII. DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTICULO 19. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES. Cada propietario de los bienes privados está obligado a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio, en proporción a los coeficientes de copropiedad antes establecidos. Se entenderán esenciales, los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. _____

PARAGRAFO. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto. _____

ARTICULO 20. PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas



comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros en la proporción que les corresponda. La obligación de contribuir al pago de las expensas comunes, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un

determinado bien o servicio común.

ARTICULO 21. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, vencido el mes de causación, genera intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios, con un quórum del 70% establezca un interés inferior. Mientras subsista el incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTICULO 22. TITULO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos promovidos por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente el certificado expedido por el administrador, y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces. Cuando sea del caso adelantar ejecución por el retraso en el pago de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar ordenes de otro órgano, nombrando un abogado, los honorarios del Abogado serán de cargo del respectivo propietario.

ARTICULO 23. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

a) Cada año, antes del 31 de enero, el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor

probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirán entre los copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad. _____

b) El administrador enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. _____

c) Copia del presupuesto aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los propietarios, por lo menos con ocho (8) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de Copropietarios en reunión ordinaria. _____

d) La Asamblea en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto, aprobación que requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión. _____

e) El presupuesto aprobado será entregado a la administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda como expensas comunes por los períodos que para cada ejercicio anual fije la Asamblea. _____

ARTICULO 24. DÉFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren dentro de las arcas de la Administración, en un tiempo prudencial, se convocará a Asamblea extraordinaria y se ordenarán los reajustes del caso en la liquidación de las expensas comunes a pagar por cada unidad de dominio privado. La Asamblea procederá a distribuir indicando la oportunidad del pago de dichos reajustes. _____

ARTICULO 25. EXPENSAS COMUNES EXTRAORDINARIAS. Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior, para la fijación de las expensas



comunes extraordinarias.

ARTICULO 26. IMPUESTOS. El impuesto predial sobre cada bien privado será cubierto en forma independiente por sus respectivos propietarios e incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad

respectivo.

ARTICULO 27. SEGUROS. Los bienes comunes del Edificio, deberán estar asegurados con la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos. Al pago de las primas anuales de éstos seguros contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, conforme a los coeficientes de copropiedad y las normas vigentes.

CAPITULO VIII. MEJORAS, REPARACIONES Y RECONSTRUCCION.

ARTICULO 28. MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.

Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

a) Si la asamblea general de propietarios ya hubiere aprobado la mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado; el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación.

b) Cuando se trate de mejoras no previstas en el presupuesto anual aprobado, se debe presentar por parte del Consejo de Administración a la Asamblea para su aprobación, que requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en

la respectiva reunión. _____

ARTICULO 29. MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES.

La Asamblea General de Propietarios, será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, decisión que requiere una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio. _____

ARTICULO 30. REPARACIONES DE LOS BIENES COMUNES. Es función del Consejo de Administración, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Administrador, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y cuyo costo exceda de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes. _____

ARTICULO 31. MODIFICACIONES DE LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes privados o de dominio particular, en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: _____

1) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. _____

2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad, salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas interiores ni exteriores. _____

3) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración quien solo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. _____

ARTICULO 32. REPARACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los



perjuicios ocasionados por tal omisión.

ARTICULO 33. RECONSTRUCCIÓN

OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del edificio en los siguientes eventos: _____

1) Cuando la destrucción o deterioro del Edificio fuere inferior al setenta y cinco por

ciento (75%) de su valor comercial. _____

2) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, la Asamblea General de Propietarios decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. _____

PARAGRAFO. Las expensas de construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada ya haya sido satisfecha. _____

CAPITULO IX. DERECHOS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. _____

ARTICULO 34. DERECHOS. Son derechos de los propietarios: _____

1) Cada propietario tendrá sobre su bien privado un dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales para el régimen de propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2001. _____

2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar su bien privado o de dominio particular, limitar su dominio, constituir sobre él cualquier clase de gravamen, dar en anticresis o ceder la tenencia de su bien a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley, por éste reglamento, y en general a cualesquiera de los actos a que

faculta el derecho de dominio.

3) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, con cuidado y moderación necesarios para no afectar el uso legítimo de los demás propietarios.

4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General de Propietarios.

5) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios con derecho a voz y voto.

6) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Propietarios de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

ARTICULO 35. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en éste reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o de las personas por las que deba responder.

3) Los propietarios del último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4) Contribuir a las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, conservación, reparación y reposición de los



bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad en la forma y términos establecidos en éste reglamento.

5) Permitir la entrada al bien de dominio particular de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste encargado de proyectar, inspeccionar, o realizar

trabajos de beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.

6) Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien privado, su nombre, apellido y domicilio, anexando fotocopia del certificado de tradición y libertad del inmueble en el que conste el registro del título de adquisición del inmueble, con el objeto de que el administrador anote dichas circunstancias en el registro de propietarios.

7) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.

8) Solicitar al administrador autorización escrita para efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicándola hora y detalle.

9) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su bien privado.

ARTICULO 36. PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas a cualquier título, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

A) En relación con los bienes de dominio particular, está prohibido:

1) Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por éste reglamento.

2) Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios o fines prohibidos por la ley o por las autoridades.

3) Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos cargas o

pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos, y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.

4) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias sicotrópicas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. _____

5) Realizar y mantener obras que impliquen modificaciones sin el lleno de los requisitos establecidos en éste reglamento o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. _____

6) Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc. _____

7) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y sanitarios. En el evento que se ocasione cualquier daño por infracción a ésta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

8) Destinar los bienes privados para industrias, talleres, y en general actividades que provoquen ruidos molestos. _____

B) Con relación a los bienes comunes quedan prohibidos los siguientes actos: _____

1) Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. _____

2) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad, o bullicio. _____

3) Colocar avisos o letreros en la fachada de la edificación exceptuando arriendo y venta del mismo inmueble. _____

4) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. _____

5) Usar los halles para el estacionamiento de motos, triciclos, y



bicicletas, toda vez que estos sitios están acondicionados para servir como áreas de acceso. _____

* 6) Arrojar basura u otros elementos en los bienes comunes o a otros bienes de dominio privados o las vías públicas. _____

7) Usar las zonas de estacionamiento como

lugares de juegos infantiles o para actividades similares. _____

* 8) Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas cambiar el tipo de ventanas o vidrios. _____

9) Instalar cualquier tipo de antenas de radio, o radar que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas. _____

10) Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras. _____

ARTICULO 37. NORMAS PARA EL USO DE LOS BIENES COMUNES DE USO

EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a quienes se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedan obligados a: _____

* 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. _____

2) No cambiar su destinación. _____

3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo su uso legítimo por el paso del tiempo.

4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, que determine la Asamblea General de Propietarios. _____

ARTICULO 38. NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS.

La utilización de los parqueaderos está sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de los parqueaderos: _____

1) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área del parqueadero.

USO EXCLUSIVO
NOTARIA VEREDUNCO
SANTAFE DE BOGOTÁ, D.C.

2) Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. _____

3) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para llevar el vehículo a reparación definitiva a otro sitio. _____

4) Queda expresamente prohibido estacionar vehículos con carga superior a una tonelada y media. _____

5) Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.

6) Queda prohibido el almacenamiento de combustibles, el infractor será responsable de los daños causados. _____

7) Todo usuario de vehículo al ser avisado de que su vehículo está botando gasolina, dejando en el piso aceite o rasgos de polución deberá hacerlo reparar inmediatamente. _____

8) La circulación en los parqueaderos se hará conservando la derecha y a velocidad moderada. _____

9) Cualquier daño causado por uno de los usuarios, deberá ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. _____

ARTICULO 39. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en éste capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de los bienes privados como de los bienes comunes, de uso exclusivo, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios les concedan el uso o goce de su bien de dominio particular. _____

CAPITULO X. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTICULO 40. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en el artículo 35 numerales 1 y 2, artículo 36 literal A numerales 2 y 7, literal B numerales 1, 2, y 5, por parte de los



propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar previo requerimiento por escrito efectuado por el administrador, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las

siguientes sanciones, según la gravedad de la falta. _____

* 1. Publicación en lugares de amplia circulación del edificio de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, por el término de treinta (30) días calendario.

* 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, con intervalos de 30 días calendario entre una y otra, entre el diez por ciento (10%) y el treinta por ciento (30%) de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor a la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder del valor las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. _____

PARAGRAFO.- Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 del artículo 35 del presente reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios, conforme a lo estipulado en el inciso segundo del artículo 61 de la ley 675 de 2001. _____

ARTICULO 41. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Para la imposición de las sanciones enunciadas en el artículo 40, se observará el procedimiento que se relaciona a continuación: _____

a) Ocurrido el hecho que diere lugar la sanción, el administrador presentará requerimiento por escrito al infractor indicando el plazo para que se ajuste a las normas del reglamento de propiedad horizontal. _____

b) Si vencido el plazo establecido continua el incumplimiento de las

obligaciones no pecuniarias antes señaladas, el administrador convocará al Consejo de Administración para que solicite al infractor que explique las razones por las cuales persiste en el incumplimiento.

c) El Consejo de Administración, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así las como las circunstancias atenuantes, determinará la sanción a aplicar para el caso, decisión que será comunicada por escrito al infractor. _____

d) El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. _____

PARAGRAFO. Las sanciones a aplicar serán determinadas atendiendo el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. _____

ARTICULO 42. IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Para lo cual será aplicable el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. _____

CAPITULO XI. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA. _____

ARTICULO 43. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Para efectos de la facturación



de los servicios públicos domiciliarios comunes la persona jurídica será considerada como usuaria única, caso en el cual el cobro del servicio se hará con base en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes. _____

ARTICULO 44. NATURALEZA Y

CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponde a la de EDIFICIO PRADO NORTE, su domicilio es la ciudad de Bogotá. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. _____

ARTICULO 45. FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, en su caso y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

CAPITULO XII ORGANOS DE ADMINISTRACION. _____

ARTICULO 46. ENUMERACION. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Edificio.

ARTICULO 47. ORDEN JERARQUICO. Cada uno de los órganos de administración del Edificio, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, la Asamblea General de Propietarios es el órgano de administración más importante del Edificio.

CAPITULO XIII DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTICULO 48. CONFORMACIÓN. La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley. Todos los propietarios de bienes privados tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella. Los propietarios de los bienes privados podrán actuar en la Asamblea directamente o por mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita dirigida al Administrador. Ninguna persona podrá representar más de tres unidades privadas.

PARÁGRAFO 1. Cuando varias personas sean o lleguen a ser codueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente.

PARÁGRAFO 2. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los administradores, revisores, y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ARTICULO 49. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea General se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le 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 quince (15) días calendario, a la fecha señalada para la reunión, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Si el Administrador no convocará a la Asamblea máxima

durante el mes de marzo, ella deberá reunirse el primer día hábil del mes de abril a las 8:00 p.m. en el Edificio. El aviso de convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, la indicación de la fecha, hora, lugar de la reunión, orden del día propuesto y también circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen en las oficinas de administración. Igualmente deberá dejarse constancia de lo establecido para las reuniones de segunda convocatoria.

ARTICULO 50.- REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General se reunirá en forma extraordinaria en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Administrador, por el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, o por un numero plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. El procedimiento para citación será el mismo indicado en el artículo anterior pero bastará una antelación de cinco días comunes expresando además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo por decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieran presentes la totalidad de los copropietarios, personalmente y/o los mandatarios facultados

mediante poder para representarlos, sin perjuicio de lo previsto en la ley para efectos de mayorías calificadas.

ARTICULO 51. QUORUM Y MAYORIAS. Con excepción de los casos en que el reglamento de propiedad horizontal y la ley exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 49, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes representados en la respectiva sesión.

PARAGRAFO PRIMERO: No es indispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el administrador y el Consejo de Administración.

ARTICULO 52. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no pudiere sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión en la misma forma fijada en éste reglamento, que se realizará el tercer día hábil siguiente y a la misma hora de la convocatoria inicial. La nueva reunión sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos, siempre y cuando este representado un mínimo del **30%** de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 53. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de los 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 el 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.

PARAGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la

Escaneado con C



hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. —

ARTICULO 54. 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 debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, fecha y hora en que se hace. La mayoría se computará sobre el total de los coeficientes que integren el Edificio. 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. —

ARTICULO 55. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos previstos en los artículos 53 y 54 del presente reglamento, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita dentro del término previsto en el artículo anterior. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y decisión por comunicación escrita, en la convocatoria se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el orden del día. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. —

ARTICULO 56. VOTOS. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada Unidad Privada que posea. No será válido el voto fraccionado. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. El representante de

USO PARA EL USUARIO
NOTARIO
SANTAFE DE BOGOTÁ, D.C.

varios propietarios puede votar por separado.

ARTICULO 57.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio y no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en dichas reuniones se obtenga la mayoría exigida:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio.
10. Liquidación y disolución.

ARTICULO 58. OBLIGATORIEDAD. Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios adoptadas de acuerdo con las normas legales y del reglamento, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio.

ARTUCULO 59. NATURALEZA Y FUNCIONES. La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge



por mandato de la ley y tiene las siguientes funciones: _____

a) Nombrar anualmente al administrador, fijarle su remuneración, señalar sus funciones y removerlo libremente por cualquier causa.

b) Aprobar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que

deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador. _____

c) Aprobar el presupuesto anual del Edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso. _____

d) Elegir y remover anualmente los miembros del Consejo de Administración _____

e) Elegir al Revisor Fiscal y su suplente, señalarle funciones y fijarle su remuneración. _____

f) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

g) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir en caso de duda sobre el carácter no esencial de un bien común.

h) Decidir la reconstrucción del Edificio. _____

i) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

j) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos. _____

k) Conocer y resolver en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. _____

l) Las demás funciones asignadas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley. _____

USO EXCLUSIVAMENTE
NOTARIA VENTICINCO
SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

ARTICULO 60. ACTAS. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y secretario de la misma, y verificadas por una comisión plural designada por los asistentes a dicha asamblea, en la cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados, los votos emitidos en cada caso.

PARÁGRAFO 1. Las personas encargadas de verificar la redacción del acta deberán hacerlo dentro del término de veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Una vez verificada el acta deberá ser insertada en el libro de Actas, debiendo ser firmada por el presidente y el secretario.

PARÁGRAFO 2. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios, dejando constancia en el libro de actas de la fecha y lugar de publicación del acta.

PARÁGRAFO 3. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien lo solicite.

ARTICULO 61. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de los bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten al reglamento de propiedad horizontal o a la ley. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Se exceptúa de éste procedimiento la impugnación,



las decisiones por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, las cuales se encuentran reguladas de acuerdo a lo estipulado en el artículo 42 del reglamento.

CAPITULO XIV DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 62. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. Anualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá por votación, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por lo menos por cinco miembros, los cuales deberán ser propietarios o representantes legales de la persona o personas titulares del dominio.

PARAGRAFO 1: Si la Asamblea General de propietarios lo considera conveniente podrá por mayoría de los asistentes, disminuir a un número no inferior de tres los miembros del Consejo, asunto que en todo caso solo podrá ser decidido antes de su integración anual.

PARAGRAFO 2: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán sus cargos sin remuneración, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTICULO 63. SESIONES Y QUORUM. Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de la mayoría de sus miembros. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale, y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo; las sesiones serán presididas por el presidente, designado por la misma junta y actuara como secretario el administrador, quien en tal cargo se ocupara de las citaciones del Consejo. Las decisiones serán tomadas por la mayoría de sus miembros.

ARTICULO 64. ACTAS DEL CONSEJO. De todas las reuniones del Consejo se dejara constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que

USO EXCLUSIVO
NOTARIA VENTURA
SANTAFÉ DE BOGOTÁ, D.C.

se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por el presidente y el secretario del Consejo. _____

ARTICULO 65. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Al Consejo de Administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la Persona Jurídica cumpla sus fines y tendrá las siguientes funciones: _____

1. Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la Asamblea de Copropietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el administrador.
2. Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este reglamento o cuando lo estime conveniente. _____
3. Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea y cuya provisión no corresponda a otro órgano. _____
4. Asesorar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la Copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios. _____
5. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el administrador deba rendir. _____
6. Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes. _____
7. Autorizar al administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente por la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto cuyo costo exceda de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes o bien ordenar directamente estas reparaciones.
8. Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y



contratos por el celebrados en el ejercicio de sus funciones. _____

9. Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, o entre estos con el administrador y decidir si se someten a un tribunal de arbitramento. _____

10. Decidir respecto de la imposición de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias cuando a ello hubiere lugar. _____

11. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad.

12. Autorizar al administrador para contratar profesionales o especialistas cuya gestión se requiera. _____

13. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea, cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta. _____

1. Asumir para todos los efectos las funciones del comité de convivencia. _____

CAPITULO XV DEL ADMINISTRADOR:

ARTICULO 66. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Edificio corresponderá al administrador designado por la Asamblea General de Propietarios. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica; siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. _____

PARAGRAFO. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal

USO EXCLUSIVAMENTE
NOTARIA VENEZUELA
SANTO DOMINGO DE LOS RIOS

de la persona jurídica. El Presidente del Consejo de Administración y a falta de éste el Presidente de la Asamblea General de Propietarios.

ARTICULO 67. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del Edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: _____

1. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, y de las normas legales que establezcan modificaciones al reglamento.
2. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias y extraordinarias someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. _____
3. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones extraordinarias siempre que lo considere necesario o prudente a fin de obtener autorizaciones o decisiones que solo dicho organismo pueda emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento. _____
4. Llevar los libros de actas de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración, y podrá servir de Secretario de la Asamblea y del Consejo de Administración, llevar el registro de propietarios y residentes, en la forma prevista y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. _____
5. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Edificio, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, acorde con lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 60 de este reglamento. _____
6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. _____
7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del



Edificio. _____

8. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de

desafectación. _____

9. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el presente reglamento de propiedad horizontal. _____

10. Cobrar y recaudar directamente o a través de apoderado las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de los bienes de dominio particular del Edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. _____

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

12. Notificar a los propietarios de bienes privados, mediante comunicación escrita dirigida a la dirección registrada, las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración, por incumplimiento de sus obligaciones. _____

13. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en el reglamento y en la ley, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, una vez se encuentren ejecutoriadas. _____

14. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y

USO EXCLUSIVO
NOTARIA VELAZQUEZ
SANTAFÉ DE BOGOTÁ, D.C.

conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. _____

15. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Edificio a solicitud de los tenedores y propietarios de un bien de dominio particular. _____

16. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento. _____

17. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y sus habitantes.

18. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea General en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente. _____

19. Resolver en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los propietarios y ocupantes de los bienes privados, con relación a éstos, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta según el caso a la Asamblea General de Propietarios o al Consejo de Administración.

20. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su bien privado en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, y aplicar en caso de infracción las sanciones que autorice la Asamblea. _____

21. Suscribir con el Presidente del Consejo o el Vicepresidente del Consejo los cheques y demás títulos valores que correspondan a bienes de la Copropiedad. _____

22. Cubrir oportunamente todas las obligaciones a cargo del Edificio, entre otras las relacionadas con los pagos de índole laboral, seguridad social de personal sujeto a esta prestación y obligaciones tributarias.

23. Efectuar los descuentos de nómina y de las facturas que comprenden conceptos gravables, los aportes o impuestos en las cuantías que la ley señale. _____

24. Vigilar con la frecuencia que la situación exige, el cumplimiento



estricto de los contratos suscritos por la Propiedad Horizontal. _____

25. Las demás funciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios. _____

ARTICULO 68. REMUNERACION. El ejercicio de

las funciones de administrador puede ser o no remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe. El contrato de vinculación del administrador será un contrato de prestación de servicios de carácter civil no laboral. _____

ARTICULO 69. LIQUIDACION Y CUENTAS DEL CARGO DE

ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actúa como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, con una completa rendición de cuentas, al efecto se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá, en receso de la Asamblea de Copropietarios, dar el finiquito al administrador saliente.

CAPITULO XVI DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO. _____

ARTICULO 70. DESIGNACION. El Edificio tendrá un Revisor Fiscal, que será designado por la Asamblea General de Propietarios para períodos de un año. El Revisor no podrá tener parentesco con el administrador y/o de los miembros del Consejo de Administración dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni tener vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restar objetividad a sus conceptos, pero podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Edificio.

ARTICULO 71. FUNCIONES. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le

USO EXCLUSIVO
NOTARIA VENTICINCO
SANTAFÉ DE BOGOTÁ D.C.

corresponde ejercer las funciones previstas en la ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, y las de: _____

a) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el Consejo de Administración _____

b) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el administrador. _____

c) Controlar que las operaciones y los actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración. _____

d) Informar a la Asamblea General de Propietarios sobre el examen de las cuentas de la administración. _____

e) Dar cuenta a la Asamblea General de Propietarios y al Consejo de Administración de las irregularidades que advierta en la Administración. _____

g) Asistir con derecho a voz a las reuniones del Consejo de Administración y a la Asamblea General de Propietarios cuando sea convocado. _____

h) Cumplir las demás funciones que le asigne la Asamblea General y el Consejo de Administración. _____

CAPITULO XVII. DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO 72. CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: _____

1. La destrucción o deterioro total del edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción. _____

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



3. La orden de autoridad judicial o administrativa. _____

PARAGRAFO 1. En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las

hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. _____

PARAGRAFO 2. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales señaladas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos. _____

ARTICULO 73. DIVISION DE LA PROPIEDAD. Registrada la escritura pública de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los propietarios a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. _____

PARAGRAFO. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en proporciones sin que se desprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas lo permitan. En caso contrario se optará por la venta. Se aplicará en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen o adicionen. _____

ARTICULO 74. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su

USO EXCLUSIVAMENTE
NOT. AL. VENTICINCO
SANTO DOMINGO, BOGOTÁ, D.C.

capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO XVIII ARBITRAMENTO.

ARTICULO 75. ARBITRAMENTO. En los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre ellos y tenedores, o entre unos y otros con el administrador y que no sean dirimidos por el Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios, el litigio se someterá a la decisión de un tribunal de arbitramento que tendrá como sede la ciudad de Bogotá, fallará en derecho y se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio, en caso de no lograrse este acuerdo, serán nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá.

CLAUSULA QUINTA: Los folios de matrícula inmobiliaria de las unidades privadas que hacen parte del EDIFICIO PRADO NORTE son los siguientes: FOLIO MATRIZ 50N-519818

UNIDAD		MATRICULA INMOBILIARIA
Apartamento	1-01 ✓	50N-520977
Apartamento	1-02 ✓	50N-520978
Apartamento	1-03 ✓	50N-530979
Apartamento	1-04 ✓	50N-520980
Apartamento	1-05 ✓	50N-520981
Apartamento	1-06 ✓	50N-520982
Apartamento	2-01 ✓	50N-520983
Apartamento	2-02 ✓	50N-520984
Apartamento	2-04 ✓	50N-520985
Apartamento	2-05 ✓	50N-520986
Apartamento	3-01 ✓	50N-520988



Apartamento	3-02 ✓	50N-520989 ✓
Apartamento	3-03 ✓	50N-520990 ✓
Apartamento	3-04 ✓	50N-520991 ✓
Apartamento	3-05 ✓	50N-520992 ✓
Apartamento	3-06 ✓	50N-520987 ✓
Apartamento	4-01 ✓	50N-520993 ✓
Apartamento	4-02 ✓	50N-520994 ✓
Apartamento	4-04 ✓	50N-520995 ✓
Apartamento	4-05 ✓	50N-520996 ✓
Apartamento	5-01 ✓	50N-520998 ✓
Apartamento	5-02 ✓	50N-520999 ✓
Apartamento	5-03 ✓	50N-521000 ✓
Apartamento	5-04 ✓	50N-521001 ✓
Apartamento	5-05 ✓	50N-521002 ✓
Apartamento	5-06 ✓	50N-520997 ✓

USO EXCLUSIVAMENTE
NOTARIA VENTICINCO
SANTIAPE DE GOJO, D.C.

HASTA AQUÍ EL DISKETT PRESENTADO

LEÍDO el presente instrumento por el compareciente y advertido de las formalidades de su registro dentro del término legal, lo firma junto con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza. El (los) compareciente(s) hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), el número de su(s) documento(s) de identidad. Declara(n) que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y que en

consecuencia, asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce(n) la Ley y sabe(n) que el Notario responde por la regularidad formal de instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el(los) interesado(s). El Notario advierte que una vez firmado este instrumento no aceptará correcciones o modificaciones, sino en la forma y casos previstos por la Ley. La presente escritura fue elaborada en las hojas de papel notarial números: WK 0614461, 0614220, 0614221, 0614222,

0614223, 0614224, 0614225, 0614226, 0614227, 0614230, 0614231, 0614232, 0614233, 0614234, 0614235, 0614236, 0614237, 0614238, 0614239, 0614240, 0614241, 0614242, 0614243, 0614244, 0614245, 0614246, 0614247, 0614248, 0614249, 0614250, 0614251, 0614252, 0614253, 0614254, 0614255, 0614256, 0614462, 0614258, 0614259.-

DERECHOS : \$ 365.670.00.-

RECAUDO SUPERINTENDENCIA : \$ 2.785.00.

RECAUDO FONDO NACIONAL DE NOTARIADO : \$ 2.785.00.

DECRETO 1681 DEL 16 DE SEPTIEMBRE DE 1.996.....

RESOLUCION 1450 DEL 16 DE MARZO DE 2.004 Imm


CARMEN FACCINI DE GUTIERREZ

C.C. No. 20214128 Bta'

COMO ADMINISTRADORA DEL EDIFICIO PRADO NORTE 2143903

NIT No. 860508041-4





ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA
PUBLICA NUMERO 1314 - - - - -
DE FECHA MAYO 19 DE 2.004
OTORGADA EN LA NOTARIA VEINTICINCO (25)
DEL CIRCULO DE BOGOTA.-

1) RV: *[Signature]*

2) RV: *[Signature]*

NOTARIO VEINTICINCO, ENCARGADO

[Signature]
LUIS GONZALEZ MAZORRA GOMEZ

REPUBLICA DE COLOMBIA
NOTARIA VEINTICINCO
BOGOTA, D.C.
Luis Gonzalez Mazorra Gomez
Notario 25 de Mayo

USC EXC. UNIV. ARBENTE
BOGOTA, D.C. JUNIO 10
FABIANE L. A. D. G. P. D. C.

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS

DIVISION DE CONTROL

LICENCIA DE CONSTRUCCION

VALIDA POR DOS AÑOS

O.N. 89416

Licencia No. 019881
28 FEB 1983

Fecha:

MODIFICACIONES Y ADICION

JORGE ALBERTO GIRALDO

(ARQ)

Mtr. No.

25700-04144

Lote 127 No. 119-65

Int.

Urb.

SANTA BARBARA CENTRAL

Lote 127 No. 119-65

Boletin No.

1279

Licencia para Modificaciones y adición en altillo a un (1) edificio
 en sótano, cinco (5) pisos y altillo para veintiseis (26)
 cientos y cincuenta y cuatro (54) garajes, según planos

28-20

Presupuesto \$ 595.920.00

Imp. ocupación vías

\$ 3.750.000

Fecha:

22 de febrero de 1983

Complementa la Licencia No. 2525 de enero 31 de 1979

VER OBSERVACIONES AL RESPALDO

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS
DIVISION DE CONTROL

28 FEB 1983

SECRETARIA DE OBRAS PUBLICAS

DIRECTOR DIVISION DE CONTROL

Come Notario Segundo del Circulo de
 Bogotá, hago constar que esta licencia
 coincide con el original.
 7 JUN. 1983
 Agente D. E.

RESOLUCION NUMERO

7945

de 1980

178

(21 MAR. 1980)

Por la cual se ~~aprobaba una~~ ~~documental~~ y ~~no~~ ~~de~~ ~~llego~~ ~~llego~~

cia para una innovación realizada a un edificio investido con el régimen de propiedad por departamentos conforme a las disposiciones de la Ley 182 de 1948 y a su Decreto Reglamenta-

do 1335 de 1959".

EL SECRETARIO DE OBRAS PUBLICAS DEL DISTRITO ESPECIAL DE BOGOTA; en uso de la competencia que le confiere el artículo 19 de la Ley 182 de 1948, y

CONSIDERANDO:

Que con fecha 5 de julio de 1979, este despacho profirió la resolución No. 7380, mediante la cual se constituyó en el régimen de la propiedad horizontal al edificio que se distingue con la denominación convencional de "PRADO NORTE" y, en la nomenclatura urbana actual de Bogotá, con el No. 119-65, Interior 4, de la Carrera 12, que JOSE ANTONIO GARMENDIA AJURIA, identificado con la cédula de extranjería No. 123.824 de Bogotá, obrando en nombre y representación de la sociedad CONSTRUCCIONES PRADO NORTE LIMITADA, en su carácter de Gerente de la misma entidad propietaria del inmueble y su afectante al régimen de la propiedad horizontal, ha solicitado se aprueben los documentos que adjuntó a su escrito de instancia, contentivo de las modificaciones hechas a los documentos originalmente aprobados, a causa del cambio de uso de la terraza del sexto piso la cual pasa a formar parte privativa del departamento 503, tal como se describe en los enunciados documentos, a fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 1335 de 1959 y, de conformidad con sus artículos 2o. y 3o.

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO: Aprobar, como en efecto aprueba, los documentos a que se refiere la parte motiva de la presente Resolución y declarar, como se declara, que el edificio así modificado cumple con las exigencias de los reglamentos sobre urbanismo y construcción.

ARTICULO SEGUNDO: Devolver al interesado, con la constancia de su aprobación y junto con el original de la presente providencia, dos copias de tales documentos, para los fines del Artículo 3o. ~~NOTIFÍQUESE~~ ~~Y CÚMPLASE~~

- 7 JUN. 1980

Escaneado con C

ACTA #30

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA EDIFICIO PRADO NORTE

En Bogotá DC., siendo las 7y 30 p.m., del día 15 de Mayo del año 2003, se dio comienzo a la Asamblea General Extraordinaria del Edificio Prado Norte, convocada por escrito por la Administradora, conforme a lo dispuesto por la Ley 675 del 2001 y en concordancia con lo establecido en el artículo 27 del reglamento de Propiedad Horizontal, con el siguiente orden del día:

- 1° Verificación del Quórum.
- 2° Lectura y aprobación del Orden del Día.
- 3° Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea.
- 4° Designación Comisión Verificadora del Acta.
- 5° Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 6° Varios.

1° Verificación del Quórum. Se verificó la asistencia de los siguientes propietarios o apoderados: de no asistentes:

De no asistentes:				
PROPIETARIO	ASISTENTE		APTO	COEFICIENTE
Luis Ortega	Luis Ortega		1-01	3,826
Agustin Uribe	Marta Paula Uribe	Apoderado	1-02	3,826
Mario Ramirez y Martha de Ramirez	Martha de Ramirez		1-03	4,373
Mauricio Wills	Monica Gutiérrez	Apoderado	1-04	3,826
Ana Cecilia de Muñoz	Rosalba Muñoz	Apoderado	1-05	3,826
Sonia Gineida	Laima Didziulis	Apoderado	1-06	1,320
Maria Cecilia Cadavid	Maria Cecilia Cadavid		2-01	3,826
Pablo Susso	Pablo Susso		2-04	3,826
Jorge Navarro y Lolly R. de Navarro	Abundio Cuenca	Apoderado	3-01	3,826
Hugo Garcia	Pablo Susso	Apoderado	3-02	3,826
Laima Didziulis	Laima Didziulis		3-03	4,043
Germán Abondano	Monica Gutiérrez	Apoderado	3-04	3,826
Manuel Rojas y Marcela de Rojas	Monica Gutiérrez	Apoderado	3-06	4,122
Graciela de Rodriguez	Graciela de Rodriguez		4-02	3,826
Marujita de Medina	Marujita de Medina		4-04	3,826
Clara Inés Rengifo	Pablo Susso	Apoderado	4-05	3,826
Abundio Cuenca	Abundio Cuenca		5-02	3,826
Matilde Guzman de Negret, Monica Isabel y Maria José Negrete	Roberto Zapata	Apoderado	5-03	5,50
Gledys de Matallana	Gledys de Matallana		5-04	3,826

Existiendo un quórum del 72,922% suficiente para adoptar las decisiones de que trata el orden del día, se inicia la reunión. Se anexa al Acta, la lista de Propietarios debidamente firmada por quienes asistieron a la sesión.

Asisten también al recinto de la Asamblea, la Administradora Sra. Carmen F. De Gutiérrez y los doctores Jorge Humberto Jiménez, Arquitecto y Faysuly Granados Barbo, Abogada, quienes fueron designados por la Copropiedad como Asesores en el proceso de Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal.

2° Lectura y aprobación del Orden del Día. Por unanimidad la Asamblea da su aprobación al orden del día que fue presentado.

3° Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea. Por unanimidad la Asamblea designa como Presidente y Secretario de la Asamblea al Doctor Luis Ortégón y a la señora Carmen F. de Gutiérrez, respectivamente.

4° Designación Comisión Verificadora del Acta. La propuesta de elegir para este objeto a los propietarios Graciela de Rodríguez y Abundio Cuenca M., fue acogida por unanimidad por la Asamblea.

5° Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal. El Doctor Ortégón, Presidente de la Asamblea, presenta a consideración de la Asamblea el Proyecto que se anexa a este Acta, proyecto que acoge lo dispuesto en la Ley 675 del 2001 y fue repartido con anticipación a esta Asamblea a todos los copropietarios, inclusive objeto de análisis en una reunión que se celebró en Octubre de 2002, permitiendo en esta oportunidad y como mecanismo de trámite, conocer de parte de los asistentes, los Artículos que a su juicio deben ser objeto de especial estudio y someter los demás, a aprobación en su conjunto por parte de la Asamblea.

El Doctor Roberto Zapata (apto.503) manifiesta que tiene inquietudes frente al Artículo 17 denominado "Determinación de Coeficientes de Copropiedad".

El Doctor Ortégón señala que también tiene preguntas respecto al artículo 17 por cuanto se presentan dos propuestas y no entiende porque hay dos propuestas.

La doctora Faysuly Granados señala que el proyecto contiene dos propuestas para la determinación de los coeficientes de la copropiedad. En la propuesta uno, se considera que al área privada libre le corresponde el 20% del coeficiente de copropiedad de la que corresponde al área privada construida y en la propuesta dos, se asigna el 10% al área privada libre del cc. Siendo de copropiedad de lo que corresponde al área privada construida.

Don Pablo Susso manifiesta que no está de acuerdo con las propuestas presentadas.

El Presidente de la Asamblea propone dejar para el final de la reunión la discusión del Artículo 17 del Proyecto y pregunta sobre que otros artículos del Proyecto hay inquietudes.

Don Abundio Cuenca, se pronuncia indicando que tiene observaciones al contenido de los siguientes artículos:

9, 11, 12, 17, 24, 28, 30, 34, 36, 40, 48, 59, 60, 62, 71 y 75.

En cuanto al texto del primer Artículo 9°, el señor Cuenca expresa su inquietud sobre el carácter de "Comunes" que se le da a los muros medianeros y la Administradora informa que como tal aparecen en la Póliza de Seguros. El Arquitecto Doctor Jiménez hace igual precisión sobre la denominación que tienen estos muros. También el señor Cuenca, anota que en el numeral 9° del Art. 11, se ubican como bienes comunes, "los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel", y que en su concepto, en ese grupo no caben los que se alinderan en el Apartamento 503, donde existe una terraza de índole privado.

El Arquitecto Doctor Jiménez, dice que se hace referencia en la citada norma, a la parte estructural, la placa que es común, pero que la terraza es privada.

Se propone modificar el citado numeral 9° para dar mayor claridad, el cual queda en los siguientes términos: "9° Las placas de entrepiso de cubiertas a cualquier nivel".

La modificación introducida es acogida por unanimidad por la Asamblea.

Continúa el señor Cuenca anotando y en cuanto a lo expresado en el Artículo 12 que al establecer

los bienes comunes en el primer piso, se hace referencia a una portería con baño, la cual no existe.

El doctor Ortigón aclara que la portería con baño existe en el primer piso y que la construcción a que se refiere el párrafo anterior, estaba localizada en el semisótano. Solicita por tanto, eliminar la palabra baño, quedando "portería".

Así quedo aprobado por unanimidad por la Asamblea.

En cuanto al artículo 24, el señor Cuenca observa que en su parte final que hace referencia al déficit presupuestal se dice que "la Asamblea procederá a distribuir indicando la forma y oportunidad del pago de dichos ajustes", y solicita modificarlo, por cuanto considera que no compete a la Asamblea definir LA FORMA, ya determinada en la Ley, donde se especifica que cada uno de los propietarios aportan a los gastos de sostenimiento, de acuerdo con su coeficiente. Con esta modificación se aprueba por unanimidad el citado artículo.

El señor Cuenca da lectura al literal a) del Artículo 28 que dice:

"Si la Asamblea General de propietarios ya hubiere aprobado la mejora y lo hubiere asignado la correspondiente partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación" y observa la forma como se encuentra redactada la norma, pues considera que debe existir un techo de facultades para el Administrador, para que a partir de allí, se lleve la decisión al Consejo de Administración.

Y agrega el señor Cuenca que en el Artículo 30 se establece que es función del Consejo, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Administrador, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y cuyo costo exceda de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes.

Estima el Propietario que hay una contradicción porque las partidas que se someten al Consejo son las que no están aprobadas en el presupuesto.

La doctora Faysuly Granados aclara que en el Artículo 30 se establece un límite para que se sometan a aprobación del Consejo de Administración las reparaciones de bienes comunes, que no están incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y cuyo costo exceda de dos salarios mínimos.

La Doctora Laima, dice que si la Asamblea establece un monto para la mejora, el administrador debe presentar las cotizaciones al Consejo para su estudio y aprobación.

El señor Cuenca cita el evento en que la Asamblea aprueba una partida de \$ 20.000.000 para pintar el Edificio y pregunta de acuerdo con el proyecto, a quien compete aprobar el contrato.

La Doctora Laima dice que de acuerdo con el proyecto, lo debe aprobar el Consejo.

El doctor Jorge Humberto Jiménez manifiesta que no importa el monto lo importante es que la Asamblea haya asignado un monto y el que aprueba el contrato para esas mejoras es el Consejo.

El señor Cuenca insiste en que tratándose de mejoras tiene que ir a decisión del Consejo.

El doctor Jiménez manifiesta que se debe diferenciar el tratamiento que se da a las mejoras voluntarias del que se da a las reparaciones.

Con la suficiente información sobre el tema, la Asamblea por unanimidad aprueba los Artículos 28 y 30 del Proyecto.

El numeral 5° del Artículo 34 determina como derechos de los propietarios "Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios con derecho a voz y voto" proyecto que es

observado por el señor Cuenca, con el argumento de que según sentencia de la Corte Constitucional, la suspensión de los servicios de administración, tales el ingreso de los decretos morosos a las Asambleas, no constituye derechos fundamentales y en consecuencia dichas decisiones no pueden ser impugnadas a través de una acción de tutela, razón por la cual sugiere agregar al citado texto "siempre y cuando estén al día en las expensas", de manera que quienes estén en mora no puedan participar de estos eventos.

La doctora Faysuly Granados manifiesta que en el artículo 30 de la Ley se contemplan las sanciones por el incumplimiento en el pago de las expensas comunes, por ejemplo el pago de intereses de mora.

Se procedió a la votación y se aprobó por unanimidad el artículo 34 del Proyecto.

El mismo propietario, señor Cuenca, recomienda a la Asamblea modificar el numeral 4° del Artículo 36, de manera que en lugar de "sustancias húmedas", se denominen SUSTANCIAS SICOTROPICAS.

Igualmente el señor Cuenca recomienda a la Asamblea una nueva redacción del numeral 3° literal b) del Artículo 36, como la siguiente: "3) Colocar avisos o letreros en la fachada de la edificación exceptuando arriendo o venta del mismo inmueble".

Por unanimidad la Asamblea aprueba las modificaciones propuestas.

Propone asimismo el Señor Cuenca, modificar el Artículo 40 del Proyecto, en cuanto al monto de las sanciones por obligaciones no pecuniaras, arguyendo que en su concepto ellas deben ser proporcionales a la falta cometida.

La señora Administradora pregunta cual es la sanción para las personas que no cumplen los reglamentos del Edificio.

El doctor Luis Ortigón anota que se deben aplicar las sanciones y en los casos previstos en la Ley acudir a la autoridad correspondiente.

Adicionalmente, el Presidente de la Asamblea, cita por ejemplo el caso de otro edificio donde se presentaba un conflicto con un residente y el Comité de Convivencia intervino sin obtener un resultado favorable.

El señor Cuenca dice que se deben sancionar aquellas conductas que afecten a la comunidad y propone que se modifique el citado artículo, adicionando en el inciso 1° "según la gravedad de la falta".

La Asamblea acoge por unanimidad la propuesta formulada, así como la que sustituye en el numeral 2° del mismo artículo 40, el monto de las multas "equivalentes cada una al diez por ciento (10%)..." por "...entre el 10% y el 30% de ...".

La doctora Laima solicita que se incluya una sanción por la no asistencia a las reuniones de las Asambleas, por cuanto constituye una falta de respeto con las personas que si asisten puntualmente a estos eventos.

El Presidente de la Asamblea, en respaldo de la anterior iniciativa, sugiere que se apruebe una multa equivalente al 50% de las expensas comunes mensuales, a quienes no asisten a las Asambleas.

La Doctora Faysuly anota que si los propietarios tienen el derecho de intervenir en las Asambleas, están en libertad de ejercer ese derecho y mal podría el reglamento obligar a ejercer ese derecho por evitar una multa.

El Doctor Roberto Zapata manifiesta que le parece excesiva la sanción por la no asistencia a la

Asamblea y cite el caso de una persona que se enferma o se encuentra de viaje lo que impide asistir a la reunión, por tanto no aprueba la propuesta.

El doctor Ortegón recuerda que si la propuesta no es aprobada por unanimidad no procede por cuanto no se obtendría la mayoría requerida para modificar el reglamento de propiedad horizontal.

La Doctora Llama sostiene que debería aprobarse esa sanción porque ayudaría mucho en la toma de decisiones en el Edificio.

En estas condiciones se considera que la propuesta no cuenta con los votos necesarios para ser llevada al Reglamento.

Respecto a la conformación de la Asamblea de que trata el Artículo 48 del Proyecto, el señor Cuenca sugiere incluir en la parte final del inciso 1° lo siguiente: "ninguna persona podrá ser mandatario para representar más de tres unidades privadas."

El Presidente de la Asamblea se pronuncia en el sentido de que lo que debería consignarse en el citado Artículo podría ser del siguiente tenor: "ninguna persona podrá representar más de tres unidades privadas". Esta recomendación es acogida por unanimidad por la Asamblea.

El señor Cuenca y en relación con el texto del Artículo 59, solicita que se elimine en el literal a) la palabra "remover" en la primera parte, porque se encuentra repetida y en el literal d) sustituir "eliminar", por "señalar" las funciones del Revisor Fiscal e incluir en el e) "Elegir y fijar su remuneración en este último caso", modificando el orden de los literales que siguen. Y anota sobre el literal a) que más que supervisar las funciones del Administrador, lo que compete a la Asamblea es aprobarlas.

Por unanimidad la Asamblea acoge las propuestas indicadas en el párrafo anterior.

También el señor Cuenca expresa que la función de la Comisión Verificadora del Acta de Asamblea, es la verificar y no la de aprobar, como se encuentran en el Artículo 60 del Proyecto. La Asamblea aprueba por unanimidad la modificación correspondiente.

En relación con la integración del Consejo de Administración, de que trata el Artículo 62, el señor Cuenca requiere que se cambie la palabra "mandatarios", por "representantes legales", y con esta modificación la Asamblea aprueba por unanimidad la norma en trámite.

El texto del literal g) del Artículo 71 que trata sobre las funciones del Revisor Fiscal, solicita el señor Cuenca se adicione para que se incluya su asistencia cuando sea convocado, "a la Asamblea General de Propietarios". La Asamblea aprueba por unanimidad esta modificación al proyecto.

Por último el señor Cuenca expresa y en relación con lo que prevé el Art. 75 del Proyecto, de solucionar los conflictos internos a través de Tribunales de Arbitramento, regidos por el Código de Comercio, como se regula, no es consistente con lo previsto en el Art. 58 de la Ley 675 del 2001. Aquí se estipula y concuerda con lo escrito en el artículo 2° de la misma Ley, la posibilidad de recurrir en tales eventos a un Comité de Convivencia, del cual no hay ninguna mención en el nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal.

La Doctora Flaysuij señala que en el proyecto no se incluyó el Comité de Convivencia por cuanto en un Edificio tan pequeño esa función puede asumirla el Consejo de Administración.

El Presidente de la Asamblea propone delegar en el Consejo de Administración esa función por cuanto conoce un caso en el que el citado Comité de Convivencia resultó inoperante.

El señor Cuenca, haciendo eco de la propuesta del Presidente de la Asamblea, manifiesta que hay necesidad en consecuencia de adicionar las funciones del citado Consejo y en este sentido se pronuncia unánimemente la Asamblea, ordenado incluir como numeral 14 del Artículo 63 la siguiente función: "Asumir para todos los efectos las funciones del Comité de Convivencia."

Concluido este trámite, el Presidente de la Asamblea somete a su consideración, los demás artículos del Proyecto, exceptuando el Artículo 17, del cual se ocupará la Asamblea más adelante.

La Asamblea unánimemente se pronuncia sobre la propuesta del Presidente. El siguiente es el texto del nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal, aprobado por la Asamblea en su sesión de la fecha. Queda excluido, como se dijo atrás, el Artículo 17.

"REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO PRADO NORTE UBICADO EN LA CALLE CIENTO DIEZ Y NUEVE A (119 A) NUMERO DOCE VEINTE (12-20) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ ANTES CARRERA DOCE (12) NUMERO CIENTO DIEZ Y NUEVE SESENTA Y CINCO (119-65) INTERIOR 4.

CAPITULO 1°. OBJETO ALCANCE Y PRINCIPIOS.

ARTICULO 1° OBJETO Y ALCANCE: El objeto de este reglamento de propiedad horizontal es el de someter los inmuebles que conforman el EDIFICIO PRADO NORTE ubicado en la ciento diez y nueve A (119 A) número doce-veinte (12-20) de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, al régimen de la propiedad horizontal previsto en la Ley 675 del 2001 y demás normas concordantes.

Para tal efecto regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios, determina los bienes privados o de dominio particular que conforman el Edificio, los bienes comunes, la proporción en que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes, los órganos de administración y señala las funciones respectivas.

ARTICULO 2° EFECTOS. Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división y la memoria descriptiva del edificio y las reformas que se hagan, tienen fuerza obligatoria para los propietarios del Edificio y para los terceros que adquieran a cualquier título los bienes privados o de dominio particular y, en lo pertinente para los titulares de derechos reales, para los tenedores o simples ocupantes y en general a las personas que a cualquier título los usen o gocen de los bienes privados y se entienden de derecho incorporados a todo acto o contrato que implique la transferencia del dominio o la constitución de otro derecho real o la entrega de la mera tenencia de uno o más de los bienes privados o de dominio particular.

ARTICULO 3. NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas al presente reglamento todas las normas vigentes de la ley 675 de 2001. Cuando no se encuentre en el presente reglamento una norma aplicable a un caso determinado se aplicarán en su orden: las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas; las disposiciones del Código Civil y leyes concordantes o reformativas del mismo de manera directa o por analogía; las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

ARTICULO 4. PRINCIPIOS. Los principios orientadores del presente reglamento de propiedad horizontal, conforme a lo estipulado en el artículo 2 de la ley 675 de 2001, son:

1. El respeto a la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, se ajusta a lo dispuesto por la normatividad urbanística.
2. Propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.
3. Las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones deben estar inspirados por el respeto a la dignidad humana.
4. Las imposiciones de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarías, deben consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

CAPITULO II. PROPIETARIOS O TITULOS

ARTICULO 5: PROPIETARIOS. El propietario inicial que sometió el EDIFICIO PRADO NORTE al régimen de propiedad horizontal mediante escritura pública 3765 de fecha 31 de agosto de 1979 de la Notaría Segunda de Bogotá fue la sociedad Construcciones Prado Norte Ltda., constituida mediante escritura pública 1659 de fecha 12 de abril de 1976 de la Notaría Cuarta de Bogotá, que adquirió el derecho de dominio y posesión sobre los lotes marcados con los números 6 y 7 sobre los cuales está levantado el Edificio PRADO NORTE por compra a la sociedad NUEVA SANTA BARBARA CENTRAL LTDA según escritura pública 4537 del 13 de diciembre de 1977 de la Notaría Segunda de Bogotá, y registrada a los folios de matrícula inmobiliaria 050-0413178 (lote 6)

Y 050-0413179 (lote 7) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá y el edificio por haberlo construido a sus expensas.

Las propietarios actuales de los bienes privados o de dominio particular que conforman el EDIFICIO PRADO NORTE, han adquirido los respectivos inmuebles mediante documentos públicos inscritos en la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá, zona norte en los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los bienes privados y se encuentran relacionados en el registro de propietarios del Edificio.

CAPITULO III DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.

ARTICULO 6. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS. El EDIFICIO de vivienda "PRADO NORTE" objeto de este Reglamento, está localizado en la ciudad de Bogotá. Y distinguido en la nomenclatura urbana con el número doce - veinte (12-20) de la calle ciento diecinueve A (119 A), conforme a los certificados de nomenclatura expedidos por el Departamento Administrativo de Catastro de la Alcaldía Mayor de Bogotá. Los bienes privados serán destinados únicamente para Vivienda Familiar. El Edificio PRADO NORTE se construyó sobre los lotes números 6 y 7 de la Manzana F-38 de la Urbanización Santa Bárbara Central, con matrículas inmobiliarias números: 050-0413178 (lote 6) Y 050-0413179 (lote 7) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, los cuales fueron englobados asignándose al globo de terreno la matrícula inmobiliaria 50N-519818. El globo de terreno formado por los lotes números 6 y 7, sobre el cual se construyó el edificio tiene una superficie de 1992.43 M2 según escritura y levantamiento topográfico y linderos generales así: Por el norte, en 49.99 mts, de los cuales corresponden 24.99 mts a predio número 7 y 25.00 mts, a predio número 6 con zona verde del Distrito. Por el sur, en 49.87 mts, de los cuales corresponden 24.86 mts, al predio No 7 y 25.01 mts, al predio No 6 con la vía local de cesión. Por el oriente, en 39.90 mts, con predio No 8 de la misma manzana y urbanización. Por el occidente, en 39.92 mts, con predio No 5 de la misma manzana y urbanización.

ARTICULO 7. DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO. El Edificio de vivienda PRADO NORTE, comprende el lote de terreno y la edificación que en él se construyó, que consta de cinco pisos, semisótano y ático para veintiséis (26) apartamentos, cincuenta y cuatro (54) garajes, zona de juegos, jardines, portería y cuya distribución por pisos queda así: **EN EL SEMISOTANO:** Espacio para estacionamiento de 54 vehículos, un depósito, zona de juegos con depósito, zona de carreteo, bombas, contadores, tableros, subestación, basuras, escaleras, ascensor y jardines. **EN EL PRIMER PISO:** antejardín, rampe de acceso a semisótano, escaleras, hall principal, portería, cuarto de aseo, baño y los apartamentos 1-01, 1-02, 1-03, 1-04, 1-05 y 1-06. **EN EL SEGUNDO PISO:** Hall y circulaciones de piso, cuarto de aseo, escalera, ascensor y los apartamentos 2-01, 2-02, segundo nivel del apartamento 1-03, 2-04, 2-05 y primer nivel del apartamento 3-06. **EN EL TERCER PISO:** Hall y circulaciones de piso, cuarto de aseo, escalera, ascensor y los apartamentos 3-01, 3-02, 3-04, 3-05, los apartamentos dúplex 3-03 y 3-06. **EN EL CUARTO PISO:** Hall y circulaciones de piso, cuarto de aseo, escalera, ascensor y los apartamentos 4-01, 4-02, 4-04, 4-05, segundo nivel del apartamento 3-03 y primer nivel del apartamento 5-06. **EN EL QUINTO PISO:** Hall y circulaciones de piso, cuarto de aseo, escalera, ascensor y los apartamentos 5-01, 5-02, 5-04, 5-05, nivel de acceso de los apartamentos 5-03 y 5-06. **EN EL SEXTO PISO O ALTILLO:** El segundo nivel del apartamento 5-03 y cubierta. **ALTURAS LIBRES:** en el semisótano variable de 2.30 mts a 2.45mts, variable de 2.30 mts, a 14.10 mts, en primer piso y de 2.30 mts, para los demás pisos.

ARTICULO 8. CLASES DE BIENES. El EDIFICIO PRADO NORTE ha sido diseñado y construido para someterlo al régimen de propiedad horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus bienes privados o de dominio particular y partícipes en la copropiedad de los bienes comunes. El Edificio consta de bienes privados o de dominio particular y bienes comunes, tal como aparece en los planos, en el proyecto de división del Edificio, y sus modificaciones.

CAPITULO IV. DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 9. DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN. Son bienes privados o de dominio particular los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del EDIFICIO, con salida a la vía pública o por pasaje común, se encuentran identificados como tales en los planos del edificio y son los siguientes:

BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: El Edificio de vivienda PRADO NORTE tiene veintiséis (26) apartamentos, localizados en el primer, segundo, tercer, cuarto, quinto y ático, a continuación se discriminan por su nomenclatura, ubicación, altura, área y linderos de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este reglamento y los boletines de nomenclatura expedidos por Departamento Administrativo de Catastro Distrital protocolizados.

PRIMER PISO - APARTAMENTO 1-01. Tiene su entrada por la calle 119 A No. 12-20 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, antes por el No. 119-65 Interior 4 de la carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa del apartamento 1-02, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y

4.70 mts., muro común que lo separa del patio común y en 1.80 mts., muro común que lo separa del hall de acceso. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa del semisótano del edificio. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts y 3.55 mts., muro y columnas comunes que lo separan de rampa de acceso a semisótano y vacio sobre zona de carreteo y en 1.575 mts., muro común que lo separa de patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro, columnas y shut comunes, que lo separan del hall de acceso principal en parte y en parte de cuarto de aseo, en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y ductos comunes que lo separan del hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que lo separa del segundo piso. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa de semisótano. **DEPENDENCIAS:** Hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con dos muebles, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closets cada una y alcoba principal con vestier y baño privado. **NOTA:** Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.40 mts., cada una, un shut de 0.65 mts. x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.40 mts. x 0.25 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 1-02. Tiene su entrada por la calle 119 A No. 12-20 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, antes por el No. 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacio sobre jardín posterior común. POR EL SUR, en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso común, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa del patio común y en 2.80 mts., muro común que lo separa del apartamento 1-01. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts y 7.30 mts., muro y columnas comunes que lo separan del vacio sobre jardín lateral común y en 1.575 mts., muro común que lo separa del patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan de Apartamento 1-03 en parte y en parte de ascensores y en línea quebrada de 2.45 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y shut común que lo separa de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que lo separa del segundo piso. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa de semisótano. **DEPENDENCIAS:** hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con dos muebles, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closets cada una y alcoba principal con vestier y baño privado. **NOTA:** Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.40 mts., en una, un shut de 0.65 mts. x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.40 mts. x 0.25 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 1-03. Tiene su entrada por la calle 119 A número 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá antes por el número 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada total es de 198.09 M2 distribuidos así: 106.77 M2 corresponden al primer nivel del apartamento situado en el primer piso y 89.32 M2 al segundo nivel del apartamento situado en segundo piso de edificio y sus linderos son: **EN EL PRIMER NIVEL:** POR EL NORTE, en 11.10 mts., muro común que lo separa de vacio sobre jardín posterior común, en 0.25 mts con muro y ductos comunes. POR EL SUR, en 3.15 mts., muro común que lo separa de zona de circulación, en línea quebrada y mixta de 0.25 mts., 0.40 mts., 0.45 mts., y 3.75 mts., muro y columna común que lo separa de shut común y zona de acceso al apartamento y en 0.25 mts., con columna común y en 3.20 mts., muro común que lo separa de ascensores. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 1.70 mts., 0.45 mts., 7.25 mts., muro, shut y columnas comunes que lo separan del apartamento 1-02 en parte y en parte de vacio sobre jardín posterior común, en 1.35 mts., muro común que lo separa de ascensores comunes, en 1.10 mts columna común que lo separa de su escalera y shut común, en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes. POR EL OCCIDENTE, en 10.75 mts., muro y columna comunes, que lo separan de hall de acceso común, apartamento 1-04 y de vacio sobre jardín posterior común, y en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes. POR EL CENIT: con placa común que lo separa del segundo piso y del tercer piso. POR EL NADIR: con placa común que lo separa de semisótano. **DEPENDENCIAS:** hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, alcoba de servicio con closet y baño privado, comedor de diario, zona de ropas y escalera. **NOTA:** Dentro de este nivel se encuentra el shut de 0.60 mts. x 1.00 mts., de propiedad común.

EN EL SEGUNDO NIVEL- SEGUNDO PISO. POR EL NORTE, en 11.10 mts., muro común que lo separa de vacio, sobre jardín posterior común y en 0.25 mts., con muro y ductos comunes. POR EL SUR, en línea quebrada de 3.30 mts., y 0.90 mts., muro común que lo separa de patio común, en 2.10 mts., con vacio sobre su escalera y con su escalera, en 1.30 mts muro común que lo separa de circulación común y en 3.20 mts., muro común que lo separa de ascensores comunes, en 0.25 mts., con columna común. POR EL ORIENTE, en la línea quebrada de 1.00 mts., 0.45 mts., y 7.95 mts., muro, columna y shut común que lo separa de Apartamento 2-02 y de vacio sobre jardín posterior común, y en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes. POR EL OCCIDENTE, en 6.85 mts., muro y columna común que lo separa en parte del apartamento 2-04 y en parte de vacio sobre jardín posterior común, en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes en línea quebrada de 1.80 mts., 0.65 mts., y 1.20 mts., muro común que lo separa de shut común,

vacío sobre su escalera y con su escalera. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que lo separa del primer piso. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa del primer piso. DEPENDENCIAS: Estar de alcobas, closet para calentadores y mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con closet vestier y baño privado. NOTA: Dentro de ese nivel se encuentra un shut de 0.60 x 1.00 mts de propiedad común.

APARTAMENTO 1-04. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común. POR EL SUR, en 2.80 mts., muro común que lo separa de apartamento 1-05, en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de patio común, y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al Apto. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan de Apartamento 1-03, en línea quebrada de 2.45 mts., 0.80 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y ducto comunes que lo separa de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 7.30 mts., muro y columnas comunes que lo separan de vacío sobre jardín común y en 1.575 mts., muro común que lo separa de patio común. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que lo separa de semisótano. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa de semisótano. DEPENDENCIAS: Hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con dos muebles, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closets cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran 2 columnas de 0.25 x 1.40 mts., cada una, un shut de 0.65 mts. x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.40 mts., x 0.25 mts de propiedad común.

APARTAMENTO 1-05. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa de Apartamento 1-04, en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al Apto. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa del antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan del Apartamento 1-06 y en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y shut comunes que lo separan en parte de hall de acceso y en parte de circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 3.55 mts., muro y columna comunes que lo separan en parte de cubierta de sub-estación y en parte de vacío sobre jardín del edificio y en 1.575 mts., muro común que lo separa de patio común. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que lo separa del segundo piso. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa del semisótano. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con dos muebles, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closets cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.40 mts., cada una, un shut de 0.60 mts. x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.40 mts., x 0.25 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 1-06. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 59.62 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE: en línea quebrada de 2.55 mts., 0.10 mts., 0.60 mts., y en 0.25 mts., 0.70 mts., y 3.30 mts., muro, columna y shut comunes que lo separa de hall de acceso al apartamento y hall principal. POR EL SUR, en 3.15 mts., y en 3.30 mts., muros comunes que lo separan de antejardín y jardinera del edificio y en 0.25 mts con columna común. POR EL ORIENTE, en 8.45 mts., muro común que lo separa de vacío sobre escalera, de cuarto de aseo y baño comunes en parte y en parte de jardinera del edificio, en 3.25 mts., muro, columna y ductos comunes que lo separan de su salón-comedor y de jardinera del edificio y en 1.05 mts., columna común que lo separa de ducto común y cocina de su apartamento. POR EL OCCIDENTE, en 9.65 mts muro y columnas comunes que lo separan de Apartamento 1-05 y en 2.40 mts., muro, columna y ductos comunes que lo separan de su alcoba. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que lo separa del segundo piso. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa del semisótano. DEPENDENCIAS: hall de acceso, cocina, zona de ropas, salón-comedor con mueble y alcoba principal con closet y baño privado.

SEGUNDO PISO. APARTAMENTO 2-01. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa de Apartamento 2-02, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 3.55 mts., muro y columnas comunes que lo separan de vacío sobre rampa de acceso a semisótano y

zona de carreteo y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro, columnas y shut comunes que lo separan de apartamento 3-06 en parte y en parte de cuarto de aseo, en línea quebrada de 1.65 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y ductos comunes que lo separan de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que lo separa de tercer piso. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa de primer piso. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closets cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 mts. x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.40 mts., x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 2-02. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área aproximada privada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín interior común. POR EL SUR, en 1.60 mts., muro común que lo separa de hall de acceso común, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 2.80 mts., muro común que lo separa del apto 201. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 7.30 mts., muro y columnas comunes que lo separan de vacío sobre jardín lateral común y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan de Apartamento 1-03, en parte y en parte de ascensores y en línea quebrada de 2.45 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y shut común que separa de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que lo separa de tercer piso. POR NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa de primer piso. DEPENDENCIAS: Hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closets cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran 2 columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 mts. x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.40 mts., x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts de propiedad común.

APARTAMENTO 2-04. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común. POR EL SUR, en 2.80 mts., muro común que lo separa de Apartamento 2-05, en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al apartamento. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan en parte de Apartamento 1-03 y en parte de patio común, en línea quebrada de 2.45 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y ductos comunes que los separan del hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts y 7.30 mts., muro y columnas comunes que lo separan de vacío sobre jardín común y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que lo separa de tercer piso. POR NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa de primer piso. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closets cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 2-05. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa del apartamento 2-04 en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts muro común que lo separa de hall de acceso al apartamento. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columna comunes que lo separan parte Apartamento 3-06 y parte de patio común, en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y shut comunes que lo separan en parte de hall de acceso y en parte de circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts y 3.55 mts., muro y columnas comunes que lo separan en parte de vacío sobre cubierta de sub-estación y en parte de vacío sobre jardín del edificio y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran 2 columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un
shul de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts y un shul de 0.80 x 1.10 mts., de
propiedad común.

NOTA: Dentro de este nivel de apartamento se encuentra un shut de 1.00 mt. x 0.80 mts., de propiedad común.

SEGUNDO NIVEL - TERCER PISO, POR EL NORTE, en 3.30 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común, en 1.60 mts., con vacío sobre su escalera, en 0.10 mts., con : cado sobre su escalera, en 2.60 mts., muro común que lo separa sobre hall de acceso al apartamento, en 2.95 mts., muro común que lo separa del cuarto de aseo y en 0.25 mts., con columna común.

POR EL SUR, en 11.10 mts muro común que lo separa de vacío sobre escalera de acceso y antejardín del edificio y en 0.25 mts., con muro y ducto comunes.

POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.10 mts., 0.45 mts., y 1.70 mts ., muro, columna y shut comunes que lo separan en parte de Apartamento 3-01 y en parte de vacío sobre antejardín del edificio y con ducto común, en 1.35 mts., muro común que lo separa de cuarto de aseo y en 2.05 mts., con columna, muro y ducto comunes.

POR EL OCCIDENTE, en 6.85 mts., muro y columnas comunes, que lo separan en parte de vacío sobre antejardín del edificio y en parte de apartamento 3-05, en 0.85 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común, en 1.30 mts., con vacío sobre su escalera, en 1.20 mts., con su escalera y en 2.05 mts., con columna, muro y ducto comunes.

POR EL CENTO: con placa común que lo separa de cuarto piso.

POR EL NADIR: con placa común que lo separa de segundo piso.

DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, salón con mueble y chimenea y comedor con mueble.

NOTA: dentro de este nivel de apartamento se encuentra un shut de 1.00 mt., x 0.60 mts., de propiedad común.

TERCER PISO. APARTAMENTO 3-01. Tiene su entrada por la calle 119 A No. 12-20 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, antes por el No. 119-65 Interior 4 de la carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa de Apartamento 3-02 en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa del vacío sobre antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 3.55 mts., muro y columnas comunes que lo separan de vacío sobre la rampa de acceso a semisótano y zona de carreteo y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro, columnas y shuf. comunes que lo separan de apartamento 3-08 en parte y en parte de cuarto de aseo, en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y ducto comunes que lo separan del hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENT: con placa bien de propiedad común que lo separa del cuarto piso. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa del segundo piso. **DEPENDENCIAS:** hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas, con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25×1.30 mts., cada una un shut de 0.65 mts $\times$ 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 mts. $\times$ 0.25 mts., y un shut de 0.60 mts. $\times$ 1.10 mts., de propiedad común.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran 2 columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shuf de 0.65 mts., x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shuf de 0.60 mts., x 1.10 mts., de propiedad común.

NOTA: Dentro de este nivel de apartamento se encuentra un ducto de 1.00 mt., x 0.60 mts., de propiedad común.

SEGUNDO NIVEL: POR EL NORTE, en 11.10 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común, en 0.25 mts., con muro y ductos comunes. **POR EL SUR**, en 3.30 mts muro común, que lo separa de vacío sobre patio común, en 2.10 mts., con su escalera y vacío sobre su escalera, en 1.30 mts., muro común que lo separa de circulación común, en 3.20 mts., muro común que lo separa de ascensores y en 0.25 mts., con columna común. **POR EL ORIENTE**, en línea quebrada de 1.00 mt., 0.45 mts., y 7.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan de Apartamento 4-02 en parte y en parte de vacío sobre jardín posterior común, en 1.80 mts., muro común que lo separa de ascensores y en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes. **POR EL OCCIDENTE**, en 6.65 mts., muro y columna común que lo separan de apartamento 4-04 en parte y en parte con vacío sobre jardín posterior común; en 0.90 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común, en línea quebrada de 1.20 mts., 0.65 mts. y 1.80 mts., con su escalera, vacío sobre su escalera y muro común que lo separa de vacío sobre su escalera y ducto común y en 2.05 mts., con columna, muro y ducto comunes. **POR EL CENT:** con placa común que lo separa del quinto piso. **POR EL NADIR:** con placa común que lo separa de tercer piso. **DEPENDENCIAS:** Estar de alcobas, cuarto para calentadores y mueble, baño principal, 2 alcobas con closets cada una y alcoba principal con closets, vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentra un shut de 1.00 mt., x 0.80 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 3-04. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío

sobre jardín posterior común. POR EL SUR, en 2.80 mts., muro común que lo separa de Apartamento 3-05, en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al apartamento. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan en parte de Apartamento 3-03 y en parte de vacío sobre patio común, en línea quebrada de 2.45 mts., 0.80 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y ducto comunes que lo separan de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 7.30 mts., muro y columna comunes, que lo separan de vacío sobre jardín común y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que lo separa de quinto piso. POR EL NADIR, con placa bien de propiedad común que lo separa del segundo piso. DEPENDENCIAS: Hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 3-05. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa de apartamento 3-04, en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al apartamento. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan parte de apartamento 3-06 y parte de vacío sobre patio común y en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y shut comunes que lo separan en parte de hall de acceso y en parte de circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 3.55 mts., muro y columnas comunes que lo separan en parte de vacío sobre cubierta de sub-estación y en parte de vacío sobre jardín del edificio y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que lo separa de cuarto piso. POR EL NADIR, con placa bien de propiedad común que lo separa de segundo piso. DEPENDENCIAS: Hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran 2 columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 1.10 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

CUARTO PISO. APARTAMENTO 4-01. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa de Apartamento 4-02, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso sobre hall de acceso. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 3.55 mts., muro columnas comunes, que lo separan de vacío sobre rampa de acceso a semisótano y zona de carreteo y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro, columnas y shut comunes, que los separan de Apartamento 5-06 en parte y en parte de cuarto de aseo, en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y ductos comunes, que lo separan de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que lo separa del quinto piso. POR EL NADIR, con placa bien de propiedad común que lo separa del tercer piso. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran 2 columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 mts., x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 4-02. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común. POR EL SUR, en 1.50 mts., muro común que lo separa del hall de acceso común, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 2.80 mts., muro común que lo separa de apartamento 4-01. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 7.30 mts., muro y

columnas comunes que lo separan de vacío sobre jardín lateral común y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan de Apartamento 3-03 en parte y en parte de ascensores y en línea quebrada de 2.45 mts., 0.80 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y shut común que lo separa de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que lo separa del quinto piso. POR EL NADIR, con placa bien de propiedad común que lo separa de tercer piso. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran 2 columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts. y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 4-04. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común. POR EL SUR, en 2.80 mts., muro común que lo separa de apartamento 4-05 en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al apartamento. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan en parte de Apartamento 3-03 y en parte de vacío sobre patio común, en línea quebrada de 2.45 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y ducto comunes que lo separan de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 7.30 mts., muro y columnas comunes que lo separan de vacío sobre jardín común y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que lo separa de quinto piso. POR EL NADIR, con placa bien de propiedad común que lo separa de tercer piso. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baños privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 mts., x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 4-05. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la ciudad de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa de apartamento 4-04 en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al apartamento. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan en parte de Apartamento 5-06 y parte de vacío sobre patio común y en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y shut comunes que lo separan en parte de hall de acceso y en parte de circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 3.55 mts., muro y columnas comunes que lo separan en parte de vacío sobre cubierta de sub-estación y en parte de vacío sobre jardín del edificio y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL CENIT, con placa de propiedad común que lo separa de quinto piso. POR EL NADIR, con placa bien de propiedad común que lo separa de tercer piso. DEPENDENCIAS: Hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 5-06. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada total es de 186.42 M2 distribuidos así: 97.54 M2 corresponden al primer nivel de apartamento situado en el cuarto piso del edificio y 88.88 M2 al segundo nivel de apartamento situado en el quinto piso del edificio y sus linderos son: PRIMER NIVEL - POR EL NORTE, en 3.30 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común, en línea mixta y quebrada de 0.45 mts., 1.00 mt., 0.45 mts., y 2.95 mts., muro y shut comunes, que lo separan de circulación común, en 2.95 mts., muro común que lo separa de cuarto de aseo y en 0.25 mts., con columna común. POR EL SUR, en 11.10 mts., muro común que lo separa de vacío común sobre escalera de acceso y antejardín del edificio y en 0.25 mts., con muro y ductos comunes. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.95 mts., 0.40 mts., y 1.00 mt., muro, shut y columna comunes que lo separan en parte de vacío sobre antejardín del edificio y en parte de apartamento 4-01, en 1.80 mts., muro común que lo separa de cuarto de aseo

Escaneado con C

común y en 2.10 mts., con columna muro y ductos comunes. POR EL OCCIDENTE, en 6.85 mts., muro y columna común que lo separa en parte de vacío sobre antejardín del edificio y en parte de apartamento 4-05, en línea quebrada de 0.75 mts., 0.10 mts., y 2.35 mts., muro común y columna común que lo separa de vacío sobre patio común y en 2.10 mts., con muro columna y ductos comunes. POR EL CENIT: con placa común que lo separa de quinto piso y cubierta común. POR EL NADIR: con placa común que lo separa de tercer piso. DEPENDENCIAS: Estar de alcobas, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con closet, vestier y baño privado, cuarto de calentadores y escalera.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentra un shut de 1.00 mt x 0.80 mts., de propiedad común.

SEGUNDO NIVEL - QUINTO PISO. POR EL NORTE, en 3.30 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común, en 1.60 mts., con vacío sobre su escalera, en 0.10 mts., con vacío sobre su escalera, en 2.60 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al apartamento, en 2.95 mts., muro común que lo separa de cuarto de aseo y en 0.25 mts., con columna común. POR EL SUR, en 11.10 mts., muro común que lo separa de vacío sobre escalera de acceso y antejardín del edificio y en 0.25 mts., con muro y ductos comunes. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.10 mts., 0.45 mts., y 1.70 mts., muro, columna y shut común que lo separa en parte de apartamento 5-01 y en parte de vacío sobre antejardín del edificio, en 1.35 mts., muro común que lo separa de cuarto de aseo y en 2.05 mts., con columna muro y ductos comunes. POR EL OCCIDENTE, en 6.85 mts., muro y columna común que lo separa en parte de vacío sobre antejardín del edificio y en parte de apartamento 5-05, en 0.85 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común, en 1.30 mts., con vacío sobre su escalera, en 1.20 mts., con su escalera y en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes. POR EL CENIT: con placa común que forma la cubierta. POR EL NADIR: con placa común que lo separa de cuarto piso. DEPENDENCIAS: Hall de acceso con mueble, baño de emergencia, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, salón con mueble, chimenea y comedor con mueble.

NOTA: Dentro de este nivel de apartamento se encuentra un shut de 1.00 mt., x 0.60 mts., de propiedad común.

QUINTO PISO.- APARTAMENTO 5-01. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa de apartamento 5-02, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 3.55 mts., muro y columnas comunes que lo separan de vacío sobre rampa de acceso a semisótano y zona de carreteo y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro columnas y shut comunes que lo separan de Apartamento 5-06 en parte y en parte de cuarto de aseo, en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y ducto comunes que lo separan de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENIT: con placa bien de propiedad común que forma la cubierta. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa de cuarto piso. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran 2 columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 5-02. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común. POR EL SUR, en 1.50 mts., muro común que lo separa de acceso común, en línea quebrada de 5.70 mts., 0.80 mts., y 4.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 2.80 mts., muro común que lo separa de apartamento 5-01. POR EL ORIENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 7.30 mts muro y columnas comunes que lo separan de vacío sobre jardín lateral común y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL OCCIDENTE, en 8.95 mts., muro y columnas comunes que lo separan del apartamento 5-03 en parte y en parte de ascensores y en línea quebrada de 2.45 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y shut comunes que lo separan de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL CENIT: con placa de bien propiedad común que lo separa del sexto piso o ático. POR EL NADIR: con placa bien de propiedad común que lo separa de cuarto piso. DEPENDENCIAS: Hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 mts., x 1.10 mts., de propiedad común.

PARAGRAFO: Se actualizaron los linderos y especificaciones con base en la licencia de construcción 019881 de fecha 28 de febrero de 1983 otorgada por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá, y la Resolución 7945 de fecha 21 de marzo de 1980 de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá por medio de la cual se concedió licencia para una innovación realizada al Edificio, consistente en el cambio de terraza común a terraza privada del apartamento 5-03 y ampliación de la construcción en el ático del mismo apartamento.

APARTAMENTO 5-03. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el número 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. - Su área privada total es de 346.81 M2 distribuidos así: 93.89 M2 corresponden al primer nivel del apartamento situado en el quinto piso, 148.57 mts., corresponden al área construida del segundo nivel del Apartamento situado en el sexto piso o ático del edificio y 104.35 M2 al área libre de terraza, ubicada en el mismo nivel y sus linderos son: **PRIMER NIVEL.** POR EL NORTE: en 11.10 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común y en 0.25 mts., muro y ducto comunes. POR EL SUR: en 3.30 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común, en línea mixta de 0.40 mts., y 3.75 mts., muro y shut comunes que lo separan de columna común, circulación y acceso al apartamento, en 3.25 mts., muro común que lo separa de ascensores y 0.25 mts., con columna común. POR EL ORIENTE: en línea quebrada de 1.70 mts., 0.45 mts., y 7.10 mts., muro, shut y columnas comunes que lo separan en parte de apartamento 5-02 y en parte de vacío sobre jardín posterior común, en 1.35 mts., muro común que lo separa de ascensores y en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes. POR EL OCCIDENTE: en 6.85 mts., muro y columna común que lo separa de apartamento 5-04 en parte y en parte de vacío sobre jardín posterior común, en 3.05 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes. POR EL CENIT: con placa común que lo separa del sexto piso o ático, y con cubierta común. POR EL NADIR: con placa que lo separa de cuarto piso. DEPENDENCIAS: hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado y escalera.

NOTA: Dentro de este nivel de apartamento se encuentra un ducto de 1.00 mt x 0.10 mts., de propiedad común.

SEGUNDO NIVEL - POR EL NORTE: En 11.10 mts y 14.95 mts, muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común; en 0.25 mts, con muro y ductos comunes y en línea quebrada de 0.90 mts, 0.50 mts, y 0.25 mts, muro común que separa la jardinera de su terraza. POR EL SUR: en línea quebrada de 3.05 mts, 0.10 mts, 0.25 mts, muro y columna comunes que lo separan de vacío sobre patio común, en 2.10 mts, con su escalera y vacío sobre su escalera; en 1.30 mts, muro común que lo separa de cubierta común, en 3.20 mts., muro común que lo separa de ascensores, en 0.25 mts., con columna común, en línea quebrada de 5.30 mts, 0.80 mts y 0.25 mts; muro común que lo separa de cubierta común en parte y en parte de su jardinera y muro común y en línea quebrada de 5.60 mts., 0.75 mts., y 4.80 mts., muro común que lo separa de vacío sobre cubierta común. POR EL ORIENTE: en 11.55 mts, muro común que lo separa de vacío sobre jardín lateral común, en línea quebrada de 1.00 mts., 0.45 mts., y 7.95 mts., muro y columnas que lo separan de su terraza y en parte de vacío sobre jardín posterior común, en 1.80 mts, muro común que lo separa de ascensores y en 2.05 mts, con columna común y ductos comunes. POR EL OCCIDENTE: en 6.85 mts, muro y columnas comunes que lo separan de cubierta común en parte y en parte con vacío sobre jardín posterior común, en 1.05 mts, muro y columna comunes que lo separan de vacío sobre patio común, en línea quebrada de 1.20 mts, 0.65 mts, y 1.80 mts., con su escalera, vacío sobre su escalera y muro común que lo separa de vacío sobre su escalera y ducto común, en 2.05 mts., con columna, muro y ductos comunes, en 9.35 mts, muro, columnas y ducto comunes, que lo separan de ascensores en parte y parte con dependencias de su apartamento, en 2.70 mts, muro común que lo separa de cubierta común y en 1.45 mts, con muro común. POR EL CENIT: con placa común que forma la cubierta común y con columna de aire a partir de una altura de 2.05 mts., en su zona de terraza. POR EL NADIR: con placa común que lo separa de quinto piso. DEPENDENCIAS: Estar de alcobas, cuarto para calentadores y muebles, baño principal, 2 alcobas con closet cada una, alcoba principal con closet, vestier y baño privado, salón de estar, cuarta alcoba, terraza cubierta, depósito y terraza descubierta.

NOTA: Dentro de este apartamento se encuentra un shut de 1.00 mt. X 0.80 mts., de propiedad común.

PARAGRAFO: Se actualizaron los linderos y especificaciones con base en la licencia de construcción 019881 de fecha 28 de febrero de 1983 otorgada por la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá, y la Resolución 7945 de fecha 21 de marzo de 1980 de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá por medio de la cual se concedió

licencia para una innovación realizada al edificio, consistente en el cambio de tenencia común a tenencia privada del apartamento 5-03 y ampliación de la construcción en el altillo del mismo apartamento.

APARTAMENTO 5-04. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre jardín posterior común. POR EL SUR, en 2.80 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al apartamento 5-05, en línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de hall de acceso al Apto. POR EL ORIENTE, en 0.95 mts., muro y columna comunes que lo separan en parte de apartamento 5-03 y en parte de vacío sobre patio común, en línea quebrada de 2.45 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 1.55 mts., muro y ducto comunes que lo separan de hall de acceso al apartamento y circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 3.55 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 7.30 mts., muro y columna comunes que lo separan de vacío sobre jardín común y en 1.575 mts., muro común que lo separa sobre patio común. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que forma la cubierta. POR EL NADIR, con placa bien de propiedad común que lo separa de cuarto piso. **DEPENDENCIAS:** hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una y alcoba principal con vestier y baño privado. **NOTA:** Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

APARTAMENTO 5-05. Tiene su entrada por la calle 119 A No 12-20 de la nomenclatura urbana de Bogotá, antes por el No 119-65 Interior 4 de la Carrera 12. Su área privada aproximada es de 172.89 M2 y sus linderos son: POR EL NORTE, en 2.80 mts., muro común que lo separa de apartamento 5-04, línea quebrada de 4.70 mts., 0.80 mts., y 5.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común y en 1.50 mts., muro común que lo separa de acceso al apartamento. POR EL SUR, en 14.70 mts., muro común que lo separa de vacío sobre antejardín del edificio. POR EL ORIENTE, en 8.95 mts., muro y columna comunes que lo separan en parte de apartamento 5-06 y en parte de patio común y en línea quebrada de 1.55 mts., 0.50 mts., 0.75 mts., 0.50 mts., y 2.45 mts., muro y shut comunes que lo separan en parte de hall de acceso y en parte de circulación comunes. POR EL OCCIDENTE, en línea quebrada de 7.30 mts., 0.10 mts., 0.50 mts., 0.10 mts., y 3.55 mts., muro y columnas comunes que lo separan en parte de vacío sobre cubierta y sub-estación y en parte de vacío sobre jardín del edificio, y en 1.575 mts., muro común que lo separa de vacío sobre patio común. POR EL CENIT, con placa bien de propiedad común que forma la cubierta. POR EL NADIR, con placa bien de propiedad común que lo separa de cuarto piso. **DEPENDENCIAS:** hall de acceso con mueble, baño de emergencia, salón con chimenea y mueble, comedor con mueble, cocina, zona de ropas, alcoba de servicio con closet y baño privado, hall de alcobas, estar de alcobas con mueble, baño principal, 2 alcobas con closet cada una alcoba principal con vestier y baño privado. **NOTA:** Dentro de este apartamento se encuentran dos columnas de 0.25 x 1.30 mts., cada una, un shut de 0.65 x 0.80 mts., un muro de ductos de 1.45 x 0.25 mts., y un shut de 0.60 x 1.10 mts., de propiedad común.

CAPITULO V. DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 10. BIENES COMUNES. Los bienes, los elementos y zonas del edificio 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 los bienes privados, son indivisibles. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal. Tienen la calidad de bienes comunes no sólo los indicados de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción y en los documentos que hagan sus veces.

ARTICULO 11. DETERMINACIÓN. Son bienes comunes pertenecientes en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa.

1) El lote de terreno sobre el cual está construido el edificio, tal como se alinderó en el artículo sexto de este reglamento.

2) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicio en él realizadas.

3) Los cimientos, la estructura, los muros de fachada tanto internos como externos, los muros medianeros entre unidades privadas y demás elementos que forman la estructura de la edificación, las placas de concreto, las fachadas y la puerta de entrada del edificio.

4) Las instalaciones generales de servicios públicos y vitrinas.

5) Las instalaciones para energía y lámparas de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.

6) Los botones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y las de ventilación.

7) Las bajantes de aguas lluvias y negras.

8) Los hall de acceso, las escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados.

9) Las placas de entripiso y de cubierta a cualquier nivel.

10) Los ascensores.

11) Los parqueaderos aunque sean de uso exclusivo de los copropietarios.

12) Los hall, zona de juegos con depósito y portería.

13) En general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

ARTICULO 12. BIENES COMUNES. Las áreas de los principales Bienes Comunes, son por pisos las siguientes:

AREA LOTE 1.992.43 M2

SEMISÓTANO

Zona de carreteo, garajes, cuarto de juegos, depósitos, jardín posterior, tanque bajo, bombas, zona de basuras, tableros, contadores, subestación, zona de aislamientos para jardín, escalera, ascensor, shut, muros, columnas, fachadas y zona sin excavar.

1.992.43 M2

PRIMER PISO

Antejardín, rampa de acceso a garajes, escalera de acceso a primer piso, cuarto de aseo, hall principal, escalera, portería con baño, recepción, ascensor, shut, cubierta de subestación, muros, columnas y fachadas.

612.26 M2

SEGUNDO PISO

Circulaciones, escalera, hall, ascensores, cuarto de aseo, muros, shut, columnas y fachadas.

168.20 M2

TERCER PISO

Circulaciones, escalera, hall, ascensores, cuarto de aseo, muros, shut, columnas y fachadas.

172.29 M2

CUARTO PISO

Circulaciones, escalera, hall, ascensores, cuarto de aseo, muros, columnas, shut y fachadas.

168.20 M2

QUINTO PISO

Circulaciones, escalera, hall, cuarto de aseo, muros, shut, columnas y fachadas.

172.29 M2

SEXTO PISO O ALTILLO

Ascensores, muros, shut, columnas, fachadas y cubierta
Máquinas

927.41 M2

28.00 M2

PARÁGRAFO 1. Los garajes solamente se podrán utilizar para estacionar automóviles, camperos, pick-up, cuya altura no sea mayor de 2.00 mts., y cuya capacidad no sea mayor de 1 1/2 toneladas. Son comunes de uso exclusivo de los ocupantes de los apartamentos y han sido asignados en escritura pública de compraventa efectuada por el propietario inicial. Los depósitos son comunes

de uso exclusivo de los ocupantes de los apartamentos y asignados en escritura pública por el propietario.

PARAGRAFO 2. El área común del texto piso o ático se ha tomado con base en las Resoluciones 7380 del 5 de julio de 1974 y 7945 de fecha 21 de marzo de 1980 de la Secretaría de Obras Públicas del Distrito Especial de Bogotá y por la licencia de construcción 019881 de fecha 28 de febrero de 1983 otorgada por la Secretaría de Obras Públicas.

ARTICULO 13. BIENES COMUNES ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales, los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio y los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, que se relacionan a continuación: El lote de terreno sobre el cual esté construido el edificio; el subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes, todas las instalaciones de servicios públicos; los cimientos, la estructura, los muros de fachada tanto internos como externos; los elementos que forman la estructura de la edificación, las piezas de concreto, las instalaciones generales de servicios públicos; los botones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación; las bajantes de aguas lluvias y negras; los halles de acceso, las escaleras y los corredores de circulación en cada uno de los pisos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados; los techos o losas que sirven de cubierta a cualquier nivel y los ascensores.

ARTICULO 14. FACHADAS. Todos los muros que conformen las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes, así no se traten de muros estructurales. Las fachadas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes comunes. Queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño, las puertas de entrada a cada unidad privada salvo cuando medie acuerdo unánime de los Copropietarios.

ARTICULO 15. USO DE LOS BIENES COMUNES. Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los Bienes Comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley. En su uso los copropietarios y residentes estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado, responderán hasta la culpa, por los perjuicios que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

CAPITULO VI. DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTICULO 16. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Los coeficientes de copropiedad son los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular, en los bienes comunes del Edificio. Estos determinen, además, el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, y la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de los bienes privados sobre los bienes comunes del edificio.

ARTICULO 18. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general de propietarios, con el voto favorable de un número plural que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, 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 el Edificio se edifique con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexionen al mismo.
- 3) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Edificio.
- 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.

CAPITULO VII. DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTICULO 19. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES. Cada propietario de los bienes privados está obligado a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio, en proporción a los coeficientes de copropiedad antes establecidos. Se entenderán esenciales, los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos.

PARAGRAFO. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter voluntario cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto.

ARTICULO 20. PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existe solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus conuneros en la proporción que les corresponda. La obligación de contribuir al pago de las expensas comunes, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTICULO 21. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, vencido el mes de causación, genera intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios, con un quórum del 70% establezca un interés inferior. Mientras subsista el incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTICULO 22. TITULO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos promovidos por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el título ejecutivo contentivo de la obligación será solamente el certificado expedido por el administrador, y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces. Cuando sea del caso adelantar ejecución por el retraso en el pago de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar ordenes de otro órgano, nombrando un abogado, los honorarios del Abogado serán de cargo del respectivo propietario.

ARTICULO 23. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

- a) Cada año, antes del 31 de enero, el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiere y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirán entre los copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad.
- b) El administrador enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.
- c) Copia del presupuesto aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los propietarios, por lo menos con ocho (8) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de Copropietarios en reunión ordinaria.
- d) La Asamblea en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto, aprobación que requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión.
- e) El presupuesto aprobado será entregado a la administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda como expensas comunes por los períodos que para cada ejercicio anual fije la Asamblea.

ARTICULO 24. DÉFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren dentro de las arcas de la Administración, en un tiempo prudencial, se convocará a Asamblea extraordinaria y se ordenarán los reajustes del caso en la liquidación de las expensas comunes a pagar por cada unidad de dominio privado. La Asamblea procederá a distribuir indicando la oportunidad del pago de dichos reajustes.

ARTICULO 25. EXPENSAS COMUNES EXTRAORDINARIAS. Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior, para la fijación de las expensas comunes extraordinarias.

ARTICULO 26. IMPUESTOS. El impuesto predial sobre cada bien privado será cubierto en forma independiente por sus respectivos propietarios e incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTICULO 27. SEGUROS. Los bienes comunes del Edificio, deberán estar asegurados con la construcción de pólizas de seguros que cubren contra los riesgos de incendio y terremoto, que cubren la construcción total de los mismos. Al pago de las primas anuales de estos seguros, contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, conforme a los coeficientes de copropiedad y las normas vigentes.

CAPITULO VIII. MEJORAS, REPARACIONES Y RECONSTRUCCION.

ARTICULO 28. MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

a) Si la asamblea general de propietarios ya hubiere aprobado la mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación.

b) Cuando se trate de mejoras no previstas en el presupuesto anual aprobado, se debe presentar por parte del Consejo de Administración a la Asamblea para su aprobación, que requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión.

ARTICULO 29. MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES. La Asamblea General de Propietarios, será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, decisión que requiere una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio.

ARTICULO 30. REPARACIONES DE LOS BIENES COMUNES. Es función del Consejo de Administración, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Administrador, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y cuyo costo exceda de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes.

ARTICULO 31. MODIFICACIONES DE LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes privados o de dominio particular, en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad distrital competente; si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen.

2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad, salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas interiores ni exteriores.

3) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración quien solo podrá negarle cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

ARTICULO 32. REPARACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

ARTICULO 33. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del edificio en los siguientes eventos:

1) Cuando la destrucción o deterioro del Edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2) Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, la Asamblea General de Propietarios decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

PARAGRAFO. Las expensas de construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. Reconstruido el Edificio, subsistirán las

hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada ya haya sido satisfecha.

CAPITULO IX. DERECHOS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTICULO 34. DERECHOS. Son derechos de los propietarios:

1) Cada propietario tendrá sobre su bien privado un dominio exclusivo regido por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales para el régimen de propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2001.

2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar su bien privado o de dominio particular, limitar su dominio, constituir sobre él cualquier clase de gravamen, dar en anticresis o ceder la tenencia de su bien a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley, por este reglamento, y en general a cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.

3) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos, con cuidado y moderación necesarios para no afectar el uso legítimo de los demás propietarios.

4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General de Propietarios.

5) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios con derecho a voz y voto.

6) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asamblea Extraordinaria de Propietarios de conformidad con lo establecido en el presente reglamento.

ARTICULO 35. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o de las personas por las que deba responder.

3) Los propietarios del último piso, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4) Contribuir a las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad en la forma y términos establecidos en este reglamento.

5) Permitir la entrada al bien de dominio particular de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste encargado de proyectar, inspeccionar, o realizar trabajos de beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.

6) Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien privado; su nombre, apellido y domicilio, anexando fotocopia del certificado de tradición y libertad del inmueble en el que conste el registro del título de adquisición del inmueble, con el objeto de que el administrador anote dichas circunstancias en el registro de propietarios.

7) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.

8) Solicitar al administrador autorización escrita para efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle.

9) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su bien privado.

ARTICULO 36. PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas a cualquier título, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

A) En relación con los bienes de dominio particular, está prohibido:

1) Destinar o utilizar el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento.

2) Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios o fines prohibidos por la ley o por las autoridades.

3) Sustener en los muros estructurales, medianeros y techos cargas o pesos excesivos, introducir maderas o hacer huecos de cavidad en los mismos, y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.

4) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias radiactivas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.

5) Realizar y mantener obras que impliquen modificaciones sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.

6) Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc.

7) Arrojar felas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y sanitarios. En el evento que se ocasione cualquier daño por infracción a esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrá por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

8) Destinar los bienes privados para industrias, talleres, y en general actividades que provoquen ruidos molestos.

9) Con relación a los bienes comunes quedan prohibidos los siguientes actos:

1) Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, hallles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.

2) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad, o bullicio.

3) Colocar avisos o letreros en la fachada de la edificación exceptuando arriendo y venta del mismo inmueble.

4) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

5) Usar los hallles para el estacionamiento de motos, triciclos, y bicicletas, toda vez que estos sitios están acondicionados para servir como áreas de acceso.

6) Arrojar basura u otros elementos en los bienes comunes o a otros bienes de dominio privados o las vías públicas.

7) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.

8) Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas cambiar el tipo de ventanas o vidrios.

9) Instalar cualquier tipo de antenas de radio, o radar que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas.

10) Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras.

ARTICULO 37. NORMAS PARA EL USO DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a quienes se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedan obligados a:

1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.

2) No cambiar su destinación.

3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo su uso legítimo por el paso del tiempo.

4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, que determine la Asamblea General de Propietarios.

ARTICULO 38. NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS. La utilización de los parqueaderos está sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de los parqueaderos:

1) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área del parqueadero.

2) Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.

3) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para llevar el vehículo a reparación definitiva a otro sitio.

4) Queda expresamente prohibido estacionar vehículos con carga superior a una tonelada y media.

5) Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.

6) Queda prohibido el almacenamiento de combustibles, el infractor será responsable de los daños causados.

7) Todo usuario de vehículo al ser avisado de que su vehículo está botando gasolina, dejando en el piso aceite o rasgos de polución deberá hacerlo reparar inmediatamente.

8) La circulación en los parqueaderos se hará conservando la derecha y a velocidad moderada.

9) Cualquier daño causado por uno de los usuarios, deberá ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

ARTICULO 39. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de los bienes privados como de los bienes comunes, de uso exclusivo, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios les concedan el uso o goce de su bien de dominio particular.

CAPITULO X. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTICULO 40. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en el artículo 35 numerales 1 y 2, artículo 36 literal A numerales 2 y 7, literal B numerales 1, 2, y 5, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos debían responder en los términos de la ley, dará lugar previo requerimiento por escrito efectuado por el administrador, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones, según la gravedad de la falta.

1. Publicación en lugares de amplia circulación del edificio de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, por el término de treinta (30) días calendario.

2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, con intervalos de 30 días calendario entre una y otra, entre el diez por ciento (10%) y el treinta por ciento (30%) de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor a la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder del valor las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

PARAGRAFO.- Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1 del artículo 35 del presente reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios, conforme a lo estipulado en el inciso segundo del artículo 61 de la ley 675 de 2001.

ARTICULO 41. PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Para la imposición de las sanciones enunciadas en el artículo 40, se observará el procedimiento que se relaciona a continuación:

anunciado el hecho que da lugar a la sanción, el administrador presentará requerimiento por escrito al infractor indicando el plazo para que se ajuste a las normas del reglamento de propiedad horizontal.

b) Si vencido el plazo establecido continúe el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias antes señaladas, el administrador convocará al Consejo de Administración para que solicite al infractor que explique las razones por las cuales persiste en el incumplimiento.

c) El Consejo de Administración, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, determinará la sanción a aplicar para el caso, decisión que será comunicada por escrito al infractor.

El infractor será el responsable de hacer efectivos las sanciones impuestas, acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

PARAGRAFO: Las sanciones a aplicar serán determinadas atendiendo el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación, los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTICULO 42. IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Para lo cual será aplicable el procedimiento consignado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO XI. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA.

ARTICULO 43. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de los bienes privados, cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Para efectos de la facturación de los servicios públicos domiciliarios comunes la persona jurídica será considerada como usuaria única, caso en el cual el cobro del servicio se hará con base en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes.

ARTICULO 44. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponde a la de EDIFICIO PRADO NORTE, su domicilio es la ciudad de Bogotá. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTICULO 45. FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, en su caso y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

CAPITULO XII. ORGANOS DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 46. ENUMERACION. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Edificio.

ARTICULO 47. ORDEN JERARQUICO. Cada uno de los órganos de administración del Edificio, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, la Asamblea General de Propietarios es el órgano de administración más importante del Edificio.

CAPITULO XIII DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTICULO 48. CONFORMACION. La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley. Todos los propietarios de bienes privados tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella. Los propietarios de los bienes privados podrán actuar en la Asamblea directamente o por mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita dirigida al Administrador. Ninguna persona podrá representar más de tres unidades privadas.

PARAGRAFO 1. Cuando varias personas sean o lleguen a ser copropietarios de una unidad privada o su dominio se convierta de común en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente.

PARAGRAFO 2. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los administradores, revisores, y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ARTICULO 49. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea General se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le 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 quince (15) días calendario, a la fecha señalada para la reunión, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Si el Administrador no convocará a la Asamblea máximo durante el mes de marzo, ella deberá reunirse el primer día hábil del mes de abril a las 8:00 p.m. en el Edificio. El aviso de convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, la indicación de la fecha, hora, lugar de la reunión, orden del día propuesto y también circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen en las oficinas de administración. Igualmente deberá dejarse constancia de lo establecido para las reuniones de segunda convocatoria.

ARTICULO 50.- REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General se reunirá en forma extraordinaria en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Administrador, por el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, o por un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. El procedimiento para citación será el mismo indicado en el artículo anterior pero bastará una antelación de cinco días comunes expresando además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo por decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieran presentes la totalidad de los copropietarios, personalmente y/o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos, sin perjuicio de lo previsto en la ley para efectos de mayorías calificadas.

ARTICULO 51. QUORUM Y MAYORIAS. Con excepción de los casos en que el reglamento de propiedad horizontal y la ley exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 52, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes representados en la respectiva sesión.

PARAGRAFO PRIMERO: No es indispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el administrador y el Consejo de Administración.

ARTICULO 52. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no pudiere sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión en la misma forma fijada en este reglamento, que se realizará el tercer día hábil siguiente y a la misma hora de la convocatoria inicial. La nueva reunión sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos, siempre y cuando este representado un mínimo del 30% de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 53. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de los 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 el 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.

PARAGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, 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.

ARTICULO 54. 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 debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a

una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario que usará la facultad, el contenido de la misma, fecha y hora en que se hace. La mayoría se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Edificio. Si los propietarios hubieren aprobado en voto en documento separado, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del auto acordado de la primera convocatoria.

ARTICULO 55. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos previstos en los artículos 53 y 54 del presente reglamento, las decisiones adoptadas serán válidas cuando el signo de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita dentro del término previsto en el artículo anterior. Tratándose de asambleas extraordinarias, reunión no presencial y decisión por comunicación escrita, en la convocatoria se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el orden del día. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribiéndose por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTICULO 56. VOTOS. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada Unidad Privada que posea. No será válido el voto fraccionado. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. El representante de varios propietarios puede votar por separado.

ARTICULO 57.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio y no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en dichas reuniones se obtenga la mayoría exigida:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del edificio destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio.
10. Liquidación y disolución.

ARTICULO 58. OBLIGATORIEDAD. Las decisiones de la Asamblea General de Propietarios adoptadas de acuerdo con las normas legales y del reglamento, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Edificio.

ARTICULO 59. NATURALEZA Y FUNCIONES. La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley y tiene las siguientes funciones:

- a) Nombrar anualmente al administrador, fijarle su remuneración, señalar sus funciones y removerlo libremente por cualquier causa.
- b) Aprobar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador.
- c) Aprobar el presupuesto anual del Edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso.
- d) Elegir y remover anualmente los miembros del Consejo de Administración.

Organismo de Registro, Fiscal y su Suplente, Calificación Funciones y Estado en Remuneración

a) Aprobación de las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

b) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir en caso de duda sobre el carácter no esencial de un bien común.

c) Decidir la reconstrucción del Edificio.

d) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

e) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos.

f) Conocer y resolver en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.

g) Las demás funciones asignadas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley.

ARTICULO 60. ACTAS. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y secretario de la misma, y verificadas por una comisión plural designada por los asistentes a dicha asamblea, en la cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados, los votos emitidos en cada caso.

PARÁGRAFO 1. Las personas encargadas de verificar la redacción del acta deberán hacerlo dentro del término de veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Una vez verificada el acta deberá ser insertada en el libro de Actas, debiendo ser firmada por el presidente y el secretario.

PARÁGRAFO 2. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios, dejando constancia en el libro de actas de la fecha y lugar de publicación del acta.

PARÁGRAFO 3. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien lo solicite.

ARTICULO 61. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de los bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten al reglamento de propiedad horizontal o a la ley. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Se exceptúa de este procedimiento la impugnación, las decisiones por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, las cuales se encuentran reguladas de acuerdo a lo estipulado en el artículo 42 del reglamento.

CAPITULO XIV DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTICULO 62. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. Anualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá por votación, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por lo menos por cinco miembros, los cuales deberán ser propietarios o representantes legales de la persona o personas titulares del dominio.

PARAGRAFO 1: Si la Asamblea General de propietarios lo considera conveniente podrá por mayoría de los asistentes, disminuir a un número no inferior de tres los miembros del Consejo, asunto que en todo caso solo podrá ser decidido antes de su integración anual.

PARAGRAFO 2: Los miembros del Consejo de Administración ejercerán sus cargos sin remuneración, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTICULO 63. SESIONES Y QUORUM. Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de la mayoría de sus miembros. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una

mismo señale, y extraordinariamente cuando sea convocada con tal
presidida por el presidente, designado por la misma junta y actuara
quien en tal cargo se ocupara de las citaciones del Consejo. Las
la mayoría de sus miembros.

CONSEJO. De todas las reuniones del Consejo se dejara constancia
y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la
de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por
el Consejo.

FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Al Consejo de
tomar las determinaciones necesarias en orden a que la Persona
ejercera las siguientes funciones:

ando además lo juzgue conveniente, a la Asamblea de Copropietarios
cuentas que presente el administrador y su concepto acerca del
asos que ha de presentar cada año el administrador.

a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho
extraordinaria en los casos previstos en este reglamento o cuando lo

de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea y
a otro órgano.

en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la
amente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar
de Copropietarios.

la y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el

as a las reformas y reparaciones de los bienes comunes.

para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente por la
utilización del inmueble cuando no hubiere partida aprobada para tal
costo exceda de dos salarios mínimos mensuales legales vigentes o
as reparaciones.

comuna información sobre los actos y contratos por el celebrados en el

legaren a surgir entre los copropietarios, o entre estos con el
someter a un tribunal de arbitramento.

posición de las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no
dere lugar.

orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso,
os fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad.

para contratar profesionales o especialistas cuya gestión se requiera.

le delegue la Asamblea, cumplir y hacer cumplir las prescripciones

as las funciones del comité de convivencia.

ADMINISTRADOR.

LEGATIMIDAD DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona
del Edificio corresponderá al administrador designado por la Asamblea
as actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se
persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y
rador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave,
oca, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del
de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley
horizontal.

PARAGRAFO. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador,
señalado como representante legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de
Administración y a falta de éste el Presidente de la Asamblea General de Propietarios.

ARTICULO 67. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del Edificio
estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación
y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, y de las normas legales que
establezcan modificaciones al reglamento.

2. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias y extraordinarias
someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un
presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo
las primas de seguros.

3. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones extraordinarias siempre que lo
considere necesario o prudente a fin de obtener autorizaciones o decisiones que solo dicho
organismo pueda emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento.

4. Llevar los libros de actas de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de
Administración, y podrá servir de Secretario de la Asamblea y del Consejo de Administración, llevar
el registro de propietarios y residentes, en la forma prevista y atender la correspondencia relativa al
edificio o conjunto.

5. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Edificio, las actas de la Asamblea
General y del Consejo de Administración, acorde con lo previsto en el parágrafo 2 del artículo 60
de este reglamento.

6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el
informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos
para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba
y su respectiva ejecución presupuestal.

7. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio.

8. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen
como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines
autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación.

9. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación de los
mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el presente reglamento de
propiedad horizontal.

10. Cobrar y recaudar directamente o a través de apoderado las cuotas ordinarias y
extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los
propietarios u ocupantes de los bienes de dominio particular del Edificio, iniciando oportunamente
el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

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

12. Notificar a los propietarios de bienes privados, mediante comunicación escrita dirigida a la
dirección registrada, las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración, por
incumplimiento de sus obligaciones.

13. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en el
reglamento y en la ley, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de
Administración, una vez se encuentren ejecutoriadas.

14. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales
para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

15. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Edificio a solicitud de los tenedores y
propietarios de un bien de dominio particular.

16. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento.

17. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y sus habitantes.

18. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea General en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente.

19. Resolver en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surgen entre los propietarios y ocupantes de los bienes privados, con relación a éstos, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta según el caso a la Asamblea General de Propietarios o al Consejo de Administración.

20. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su bien privado en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, y aplicar en caso de infracción las sanciones que autorice la Asamblea.

21. Suscribir con el Presidente del Consejo o el Vicepresidente del Consejo los cheques y demás títulos valores que correspondan a bienes de la Copropiedad.

22. Cubrir oportunamente todas las obligaciones a cargo del Edificio, entre otras las relacionadas con los pagos de índole laboral, seguridad social de personal sujeto a esta prestación y obligaciones tributarias.

23. Efectuar los descuentos de nómina y de las facturas que comprenden conceptos gravables, los aportes o impuestos en las cuantías que la ley señale.

24. Vigilar con la frecuencia que la situación exige, el cumplimiento estricto de los contratos suscritos por la Propiedad Horizontal.

25. Las demás funciones previstas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley, así como las que define la Asamblea General de Propietarios.

ARTICULO 68. REMUNERACION. El ejercicio de las funciones de administrador puede ser o no remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe. El contrato de vinculación del administrador será un contrato de prestación de servicios de carácter civil no laboral.

ARTICULO 69. LIQUIDACION Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actúa como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, con una completa rendición de cuentas, al efecto se firmará un acta por el Administrador que entregue y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá, en receso de la Asamblea de Copropietarios, dar el finiquito al administrador saliente.

CAPITULO XVI DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO.

ARTICULO 70. DESIGNACION. El Edificio tendrá un Revisor Fiscal, que será designado por la Asamblea General de Propietarios para períodos de un año. El Revisor no podrá tener parentesco con el administrador y/o de los miembros del Consejo de Administración dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni tener vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restar objetividad a sus conceptos, pero podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Edificio.

ARTICULO 71. FUNCIONES. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en las ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, edicionen o complementen, y las de:

- a) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el Consejo de Administración.
- b) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el administrador.
- c) Controlar que las operaciones y los actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración.
- d) Informar a la Asamblea General de Propietarios sobre el examen de las cuentas de la administración.
- e) Dar cuenta a la Asamblea General de Propietarios y al Consejo de Administración de las irregularidades que advierta en la Administración.
- g) Asistir con derecho a voz a las reuniones del Consejo de Administración y a la Asamblea General de Propietarios cuando sea convocado.

h) Cumplir las demás funciones que le asignare la Asamblea General y el Consejo de Administración.

CAPITULO XVII. DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO 72. CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o deterioro total del edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, salvo cuando se decida su reconstrucción.

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

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARAGRAFO 1. En caso de demolición o destrucción total del edificio, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

PARAGRAFO 2. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales señaladas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTICULO 73. DIVISION DE LA PROPIEDAD. Registrada la escritura pública de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los propietarios a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

PARAGRAFO. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en proporciones sin que se despreñen por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas lo permitan. En caso contrario se optará por la venta. Se aplicará en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen o adicionen.

ARTICULO 74. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO XVIII ARBITRAMIENTO.

ARTICULO 75. ARBITRAMIENTO. En los conflictos que se presenten entre los propietarios o entre ellos y tenedores, o entre unos y otros con el administrador y que no sean dirimidos por el Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios, el litigio se someterá a la decisión de un tribunal de arbitramento que tendrá como sede la ciudad de Bogotá, fallará en derecho y se sujetará a lo dispuesto sobre el particular en el Código de Comercio. Los tres árbitros deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio, en caso de no lograrse este acuerdo, serán nombrados por la Cámara de Comercio de Bogotá.

Se autoriza a la señora Carmen de Gutiérrez, administradora del Edificio Prado Norte, para suscribir la escritura pública de la reforma aprobada.

El doctor Luis Ortégón somete a consideración de la Asamblea el artículo 17 que aparece en el proyecto de reglamento anexo a esta Acta como consta atrás y pide a los Doctores Granados y Jiménez explicar la forma como se determinaron las modificaciones a los coeficientes vigentes.

El doctor Jorge Humberto Jiménez explica que considerando que en el Edificio existen unas áreas privadas libres se determinó un porcentaje para las terrazas y se presentaron dos alternativas para que se evalué cual es la más conveniente para el Edificio, en una propuesta se determinó que la terraza paga el 20% de lo que pagan las áreas construidas y en la otra propuesta se estableció que el área libre paga el 10% de lo que pagan las áreas construidas, son dos alternativas para que la Asamblea escoja.

El doctor Pablo Suso manifiesta que no está de acuerdo con las propuestas presentadas y propone que todas las áreas privadas paguen sobre el 100%.

El doctor Jorge Humberto Jiménez vuelve a intervenir para sugerir que se sometan a consideración las otras propuestas que se presenten, aclarando que es necesario determinar que porcentaje deben pagar las áreas privadas libres respecto a las áreas privadas construidas, y termina manifestando que esa es la razón para presentar distintas propuestas.

La doctora Feysuly Granados Barba, dice que las propuestas presentadas se elaboraron teniendo en cuenta que el valor comercial del área privada libre es inferior al área privada construida y agrega que el Artículo 26 de la ley 875 de 2001 señala: "... los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio o conjunto. El área privada libre se determinará de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal, en proporción al área privada construida, indicando los factores de ponderación utilizados."

El doctor Luis Ortigón solicita inmediatamente después información de los asesores sobre los factores de ponderación utilizados para conformar las dos propuestas.

El doctor Abundio Cuenca dice que al aumentar el área privada construida en el apartamento 5-03 a 242.45 M² y determinar el área privada libre a 104.35 del mismo predio, se aumentó el área privada del Edificio y en el Artículo 26 de la Ley que se ha transcrito, se requiere de manera expresa que se indiquen los factores de ponderación utilizados, hasta ahora desconocidos.

Y agrega el señor Cuenca que en las dos propuestas se está informando la proporción del área privada construida, pero no se están indicando los factores de ponderación utilizados, simplemente se propone que el área privada libre cancele unos porcentajes no iguales a los que se fija sobre las áreas privadas construidas.

El doctor Jiménez aclara que se modificó el área privada construida del edificio, por cuanto se aumentó el área privada construida en el apartamento 5-03. La terraza como bien común que es, los propietarios pueden darle el uso que corresponde según su naturaleza y deben asumir los costos que le corresponden.

La señora Administradora manifiesta que los propietarios del apartamento 5-03 asumieron el costo de la impermeabilización de su terraza, así como los de la pintura de la fachada que bordea la misma terraza.

El señor Cuenca dice que los gastos de la impermeabilización de la terraza asignada al apartamento 5-03, son por cuenta de sus propietarios, mientras que los de la fachada en general corren por cuenta de los copropietarios.

El doctor Jiménez expone que los propietarios del apartamento 5-03, están asumiendo los gastos que les corresponde y algunos que no les corresponde y propone que las personas que no estén de acuerdo con las propuestas presentadas, manifiesten sus propuestas y que se vote.

El Presidente de la Asamblea pregunta cuáles son las propuestas.

Don Pablo Suso, volvió a proponer el 100%.

El señor Cuenca, aduce que no tiene claro cuáles son los factores de ponderación, para poder determinar la votación. Hasta ahora, arguye, solo se conoce la proporción del área construida.

El doctor Jiménez, explica que se puede tomar como criterio el valor comercial, pues las terrazas valen un porcentaje del valor del M² de construcción y para no discutir más este punto, propone que se determinen los porcentajes para someter a votación, termina diciendo que hasta el momento hay tres propuestas: 10%, 20% y 100%.

La señora Administradora pregunta cual es valor comercial del área libre respecto al metro construido.

El doctor Jiménez contesta que es el 30% aproximadamente.

El Presidente de la Asamblea pregunta si se podría considerar del 30% al 40% si se atiende el valor comercial, y el señor Cuenca, expresa que sería aceptable un 40%.

El doctor Jiménez, dice que al realizar el análisis para la ponderación se tuvo en cuenta el material de la terraza, que es muy distinto una terraza con piso duro, sobre la cual se puede caminar, bailar, realizar un asado, a una terraza en el estado en que se encuentra la del apartamento 5-03.

El señor Cuenca señala que la terraza, por los motivos anotados, no se puede utilizar para los fines que son de terraza.

El doctor Jiménez, se pronuncia nuevamente para ratificar que la terraza no se puede utilizar por el material en el que se encuentra construida, pero que si los propietarios del apartamento 5-03, lo quisieran pueden poner piso y utilizarla, caso en el cual la ponderación sería diferente.

El doctor Ortigón señala que los criterios de ponderación serían entonces los siguientes:

- Que la terraza está en tela asfáltica, no tiene piso duro y no es transitable.
- El valor comercial del metro del área privada libre.

Y agrega el Presidente que en este momento hay cuatro (4) propuestas: 10%, 20%, 40% y 100%.

El señor Cuenca se pronuncia exponiendo que los coeficientes que debieron fijarse desde 1.980, cuando se disminuyó el área común en 163.21 M² y se amplió en esta misma extensión el área privada del apartamento 5-03, deben ser inferiores a los que actualmente rigen en la mayoría de los apartamentos, de tal manera que en 20 apartamentos con iguales especificaciones debe haber un coeficiente de 3.74 y no de 3.813 o 3.821 como se propone.

El doctor Ortigón reitera que se está discutiendo es el porcentaje que debe asumir el área libre en las expensas comunes del edificio.

El doctor Jorge Humberto Jiménez, manifiesta que el porcentaje de copropiedad para cada unidad privada, se aumenta dependiendo del porcentaje que se va a cobrar sobre la terraza del apartamento 5-03, y es necesario definirlo mediante una votación en la Asamblea.

El doctor Ortigón propone votar el porcentaje considerando los siguientes criterios de ponderación conocidos:

Que la terraza está en tela asfáltica.

El valor comercial del metro privado libre respecto del metro privado construido.

Y termina afirmando que si los propietarios del apartamento 5-03 deciden modificar la terraza habría que convocar a una nueva Asamblea, por que el criterio que hoy se aplica deja de ser válido. Además, agrega el Presidente de la Asamblea que es claro que la pintura de la fachada es a cargo del edificio, propone así mismo al doctor Ortigón que se defina el porcentaje, considerando que el quórum para aprobar esta reforma es como mínimo del 70% de los coeficientes de copropiedad. Cada uno de los asistentes puede indicar el porcentaje que le parezca ajustado a la Ley y en la votación se definirá cual acoge la mayoría.

El doctor Roberto Zapata manifiesta que no le parece válido ese sistema de votación y solicita que se vote cada una de las propuestas.

El doctor Ortigón pregunta cual es la propuesta del doctor Zapata y este responde que no acoge ninguna de las propuestas presentadas.

El Presidente de la Asamblea se pronuncia aduciendo que si no se acoge ninguna de las propuestas, quedarían los coeficientes como están pues al estar el doctor Zapata en contra de cualquier propuesta no va a existir la mayoría calificada del 70%.

El señor Cuenca reitera que evidentemente para tomar una decisión como la que se plantea, se requiere una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de la copropiedad.

Y el doctor Ortigón vuelve a pronunciarse manifestando que al estar representados los propietarios con un 72.92% de sus coeficientes, cualquier voto en contra que se presente, impide lograr el porcentaje que la reforma requiere y no tendría sentido continuar con la discusión. El mecanismo es someter el punto a decisión de una nueva Asamblea que teniendo el quórum suficiente, puede definirlo convenientemente.

El doctor Jiménez pregunta cual es la posición del doctor Roberto Zapata, por cuanto todo sea planteado con criterios de equidad, y éste vuelve a expresar que no acoge ninguna propuesta que planteé la modificación de los coeficientes.

Se propone convocar una nueva Asamblea, decisión que es aprobada por unanimidad de los asistentes y se expresa por la mayoría, su determinación de votar en esa oportunidad la propuesta del 100%.

Agotado el temario, la Asamblea se da por terminada siendo las 11 p.m.

LUIS ORTEGON
Presidente

El contenido de la presente Acta fue verificado por la comisión designada para tal fin.

CARMEN F. DE GUTIERREZ
Secretaria

CARMEN F. DE GUTIERREZ
Secretaria

ACTA No 31

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA EDIFICIO PRADO NORTE

En Bogota DC, siendo las 7 y 30 p.m., del día 25 de Junio del año 2003, se da comienzo a la Asamblea Extraordinaria convocada por escrito por la Administradora de la Coopropiedad, conforme a lo dispuesto en la Ley 675 del 2001 y en concordancia con lo establecido en el Artículo 27 del Reglamento de Propiedad Horizontal, teniendo a su consideración el siguiente orden del día:

- 1 Verificación del Quorum
- 2 Lectura y aprobación del Orden del Día
- 3 Elección del Presidente Secretario de la Asamblea
- 4 Designación Comisión Verificadora
- 5 Reforma de los Coeficientes de la Coopropiedad

1º Verificación del Quorum: Leída la lista de los propietarios de apartamentos asistentes a la reunión o representados por las personas que se mencionan a continuación, documento anexo a esta acta, se establece que existe el quorum suficiente para tomar las determinaciones propias de la sesión convocada.

PROPIETARIOS	ASISTENTES	APARTAMENTOS	COEFICIENTES
Luis Ortegón	Rocio de Ortegón	101	3.826
Agustín Uribe	Rocio de Ortegón Apoderada	102	3.826
Marta de Ramírez y Mario Ramírez	Marta de Ramírez	103	4.373
Mauricio Wills	Monica Gutierrez Apoderada	104	3.826
Ana Cecilia Muñoz	Monica Gutierrez Apoderada	105	3.826
Sonia Giraldo	Graciela de Rodriguez Apoderada	106	1.320
Maria C. Cadavid	Abundio Cuenca M. Apoderado	201	3.826
Pablo Susso	Pablo Susso	204	3.826
Jorge Navarro y Lolly Rangel de Navarro	Lolly de Navarro	301	3.826
Hugo García	Pablo Susso Apoderado	302	3.826
Laima Dictziulis	Laima Dictziulis	303	4.043
German Abondano	Graciela de Rodriguez Apoderada	304	3.826
Marcela de Rojas y Manuel Rojas	Monica Gutierrez Apoderada	306	4.122
Elsa Martínez	Rocio de Ortegón Apoderada	401	3.826
Graciela de Rodriguez	Graciela de Rodriguez	402	3.826
Clara Ines Rengifo	Pablo Susso Apoderado	405	3.826
Maruja de Medina	Maruja de Medina	404	3.826
Abundio Cuenca M.	Abundio Cuenca M.	502	3.826
Matilde Guzmán de Negrete, Monica Isabel Negrete y Maria Jose Negrete Guzman	Roberto Zapata Apoderado	503	5.500
Gladys de Matallana	Gladys de Matallana	504	3.826
Francisco Arango	Monica Gutierrez Apoderada	505	3.826
Total		21	80.574

La verificación de la asistencia y del quorum establecido estuvo a cargo del Revisor Fiscal, Sr. Jaime E. Sánchez y de la Señora Carmen F. De Gutiérrez, Administradora del Edificio, presentes en la reunión, junto con las siguientes personas: Doctor Jorge Humberto Jiménez, Arquitecto, Doctora Faysuly Granados Barba, Abogada, estos últimos asesores designados por la Coopropiedad para el proceso de reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal.

2. Lectura y aprobación del Orden del día. Por unanimidad la Asamblea aprueba el orden del día presentado a su consideración.

3. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea. Por unanimidad la Asamblea elige como Presidente y Secretaria de la reunión, a la Dra Laima Dicitziulis y a la Señora Carmen F de Gutiérrez, en su orden respectivamente.

4. Designación Comisión Verificadora. Igualmente por unanimidad la Asamblea nombra para este efecto a los Propietarios de Apartamento, Señora Lolly Rangel de Navarro y Abundio Cuenca Moncaleano.

5. Reforma de los coeficientes de la Coopropiedad. La Presidenta de la Asamblea informa que en desarrollo de lo que se trató en la Asamblea anterior, concede el uso de la palabra a la Abogada Doctora Granados, para que explique el proyecto de actualización del Reglamento, que se trae nuevamente a consideración de los señores Propietarios, es decir el mismo Artículo 17 que contiene el Proyecto inicial, con diferentes alternativas de coeficientes que dependiendo de la que se elija para el apartamento 503, en razón al área libre que allí existe y de propiedad de sus poseedores, serán los coeficientes de los demás apartamentos.

La Doctora Granados manifiesta que en poder de cada uno de los Asistentes a la Asamblea y en desarrollo de lo que se acordó en la Asamblea anterior, hay un cuadro que se anexa a esta acta y que indica porcentajes entre el 10% y el 100% que se asignan al área libre del Apartamento 503 y naturalmente su repercusión, dependiendo de la cifra que se acuerde, en los coeficientes de las demás unidades privadas.

El señor Abundio Cuenca Moncaleano manifiesta que teniendo en cuenta la situación que se presentó en la última Asamblea de Propietarios, relacionada con el Artículo 17 del Proyecto de Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Prado Norte, en la cual no hubo acuerdo sobre la propuesta que se conoció para modificar los coeficientes para las diferentes unidades, computando solo un 10% o un 20% sobre el área libre privada que hace parte del apartamento 503, envió consulta al Ministerio del Medio Ambiente.

En la consulta ante el Ministerio del Medio Ambiente se presentó un caso hipotético similar al del Edificio, considerando que los conceptos se emiten por esa Entidad en términos generales y no particulares.

La respuesta del Ministerio del Medio Ambiente que consta en oficio radicado bajo el # 3111-1-7836 de fecha 17 de Junio del 2.003, después de transcribir las normas de la Ley 675 del 2.001, hace referencia a que el porcentaje a aplicar a todos los apartamentos es el 100%.

El Doctor Roberto Zapata manifiesta que los conceptos que emitan los entes gubernamentales y la administración no tienen carácter de vinculantes, tal como lo

señala el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo que hace referencia a la opinión de un funcionario.

La Doctora Laima Presidenta de la Asamblea, procede a leer la consulta presentada y la respuesta del Ministerio del Medio Ambiente y solicita que estos dos documentos se anexionen como cuerpo del acta correspondiente a la sesión de esta Asamblea.

El Doctor Pablo Susso propone que se determinen los coeficientes de copropiedad con base en el 100% del área privada de cada apartamento.

El Doctor Roberto Zapata manifiesta que con esa propuesta no se tienen en cuenta criterios de ponderación a los que hace referencia la norma, desconociendo el objetivo de su existencia y señala que la respuesta del Ministerio del Medio Ambiente fue inducida.

El Doctor Abundio Cuenca hace referencia a que la norma señala que el coeficiente de copropiedad se calcula con base en el área privada construida respecto al área privada total.

Igualmente manifiesta que el coeficiente calculado con base en el área privada construida, no suma el 100% por lo que tampoco hay norma expresa que le traslade a los propietarios de los apartamentos no dueños del área privada libre, el peso de asumir las responsabilidades propias de esa situación.

La Doctora Laima destaca que la norma habla de criterios de ponderación.

La señora Gladys de Matallana informa que la señora Matilde propietaria del apartamento 503 presentó una propuesta para ceder al Edificio la terraza del apartamento y que a la fecha no existe respuesta.

La Doctora Laima manifiesta que en la reunión pasada se discutió una propuesta para modificar los coeficientes de copropiedad, la cual no fue aprobada por el doctor Roberto Zapata, apoderado de los propietarios del apartamento 503 de una manera descortés.

El Doctor Roberto Zapata aclara que no era su intención parecer descortés y propone que se lea la comunicación de la señora Matilde.

La señora Secretaria de la Asamblea procede a dar lectura a la citada comunicación y que dice:

"Bogotá D.C. 21 de Mayo de 2.003
Señores Copropietarios
Edificio Prado Norte
Atención: Señora Carmen Faccini de Gutiérrez
Calle 119 A # 12-30
Bogotá.

Apreciados señores:

En mi condición de propietaria del Apartamento 503 de este edificio y actuando de conformidad con los poderes generales que me han conferido mis hijas María Jose y

Almika someto a su consideración la cesión total del área privada libre de este apartamento que se encuentra ubicado en el sexto piso de la copropiedad.

Esta área tiene una extensión de 104.35 m² y se encuentra en buen estado de mantenimiento que ha sido realizado hasta la fecha a mi expensa en mi calidad de propietaria.

Como es de conocimiento general, esta área no se encuentra adecuada para su uso permanente pues solo tiene un recubrimiento de impermeabilización que no permite su uso normal, como consecuencia de las múltiples e injustas quejas que se presentaron tradicionalmente por parte de un vecino de este Edificio sobre el uso normal que se realizara de esta terraza.

Por esta situación, decidí voluntariamente abstenerme de utilizar el área privada libre para no propiciar problemas de convivencia en el Edificio. Sin embargo, esta decisión no me permite sacar ningún tipo de provecho de un bien que por el contrario genera gastos de mantenimiento.

Con base en lo anterior considero inequitativa la aprobación de cualquier disposición que aumente los costos que se generan para mi unidad privada, pues esta área aunque es de mi propiedad, además de no encontrarse en condiciones de ser utilizada, no genera ningún gasto al edificio que justifique un aumento en mi coeficiente de propiedad.

Dado que la función que cumple en la actualidad el área privada libre es exactamente igual a la de las otras cubiertas del edificio resulta natural y obvio que sea la Copropiedad la que se haga cargo de esta área, lo que sin lugar a dudas pondría fin a las interminables disputas que por los últimos 15 años se han originado.

La forma jurídica que tendría este negocio se determinaría de mutuo acuerdo.

Espero que esta propuesta sea aceptada y contribuya a facilitar el clima de convivencia del edificio, permitiendo superar los problemas que históricamente se han generado para el Edificio.

Atentamente,

MATILDE GUZMAN DE NEGRETE

La Doctora Laima pregunta a los miembros de la Asamblea si están interesados en aceptar la propuesta para adquirir la terraza del Apartamento 503.

La mayoría de los Miembros de la Asamblea de Propietarios preguntaron si la cesión es gratuita y si los propietarios del Apartamento 503 asumen todos los gastos que se generen con la cesión.

La Doctora Laima pregunta a la Asamblea si los propietarios están dispuestos a aceptar la cesión gratuita de la terraza del Apartamento 503, si los propietarios del Apartamento 503 asumen los costos propios de esta clase de actos. La respuesta de la mayoría de los asistentes fue negativa, dado que al no existir interés en su adquisición tampoco hay razón para asumir los gastos que demande su traspaso.

Conocido el anterior pronunciamiento el Doctor Zapata aduce que tendría que consultar con las propietarias del Apartamento 503 si están o no dispuestas a asumir los costos que se generen en la cesión de la Terraza.

Con el fin de que el Doctor Zapata lleve a cabo la referida consulta, la Presidenta de la Asamblea declara una suspensión transitoria de la Asamblea. La sesión se reinicia con la presencia del Doctor Zapata quien informa no haber obtenido de las Propietarias del inmueble, pronunciamiento favorable para correr por su cuenta los referidos gastos.

La señora Rocio de Ortegón, propone que se someta a consideración de la Asamblea la modificación de los coeficientes de la copropiedad.

El Doctor Roberto Zapata solicita que se suspenda la aplicación de la modificación de los coeficientes hasta tanto se defina lo relativo a la cesión de la terraza, por cuanto se podrían modificar nuevamente los coeficientes de la copropiedad.

Se acuerda someter a votación la reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal y esperar un término de 30 días para que los propietarios del apartamento 503 definan lo relativo a la cesión de la terraza a favor del Edificio, a título gratuito. Vencido este término, si no se ha recibido comunicación de las propietarias del apartamento 503 en la que se defina la cesión gratuita de la Terraza, asumiendo ellas los gastos que demanden los actos correspondientes, se procederá a elevar a escritura pública la reforma que se apruebe por esta Asamblea, dando aplicación a los nuevos coeficientes a partir del 10 de Agosto del año en curso.

El señor Abundio Cuenca solicita a la Asamblea manifestar su voto frente a los coeficientes de copropiedad propuestos.

Se somete a consideración de la Asamblea el texto del Artículo 17 del siguiente tenor literal:

"ARTICULO 17. DETERMINACION DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

Conforme a lo estipulado en el Artículo 26 de la Ley 675 del 2.001, los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del edificio.

El coeficiente de copropiedad se ha determinado considerando el área total privada de 4.618,37 M² existiendo un área privada libre de 104,35 M² que constituye la terraza del apartamento 503 cuyos linderos y especificaciones se encuentran descritos en el artículo 9º del presente reglamento de propiedad horizontal y que corresponde al 2,26% del área total privada del edificio.

Teniendo en cuenta que el coeficiente de copropiedad se determina con base en el área privada construida de cada unidad respecto al área total privada del Edificio, se determinó que el área privada libre tenga un coeficiente equivalente al que corresponde al área privada construida, por cuanto por el principio de inescindibilidad de la ley cuando se aplica una disposición, esta se aplica en su totalidad.

Igualmente se consideró que el área libre podrá ser destinada a todos los usos conforme a su naturaleza y lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal.

Con base en lo anterior, se asigna a los bienes de dominio particular los coeficientes de copropiedad que se relacionan a continuación.

UNIDAD	COEFICIENTES DE COPROPIEDAD
Apartamento 1-01	3.744%
Apartamento 1-02	3.744%
Apartamento 1-03	4.289%
Apartamento 1-04	3.744%
Apartamento 1-05	3.744%
Apartamento 1-06	1.291%
Apartamento 2-01	3.744%
Apartamento 2-02	3.744%
Apartamento 2-04	3.744%
Apartamento 2-05	3.744%
Apartamento 3-01	3.744%
Apartamento 3-02	3.744%
Apartamento 3-03	3.967%
Apartamento 3-04	3.744%
Apartamento 3-05	3.744%
Apartamento 3-06	4.036%
Apartamento 4-01	3.744%
Apartamento 4-02	3.744%
Apartamento 4-04	3.744%
Apartamento 4-05	3.744%
Apartamento 5-01	3.744%
Apartamento 5-02	3.744%
Apartamento 5-03	7.509%
Apartamento 5-04	3.744%
Apartamento 5-05	3.744%
Apartamento 5-06	4.036%

El Doctor Roberto Zapata deja constancia que la decisión no puede tomarse con fundamento en un concepto inexacto, incompleto, no acepta el artículo propuesto y en caso de que no se realice la negociación de la terraza impugnara la decisión de la Asamblea.

La Abogada Doctora Granados adujo que el principio de inescindibilidad debe aplicarse en su totalidad y que el artículo no señala los criterios de ponderación y se debe por tanto buscar un sentido natural para la aplicación de la norma.

El Arquitecto Doctor Jimenez, a manera de advertencia, anotó que en caso de llevarse a cabo la cesión, debe tenerse en cuenta que no se trata de los 104.35M2 que se han planteado, sino de un área menor, teniendo en cuenta la ocupación de espacios adyacentes a las nuevas construcciones que no permiten desmembrarse de la terraza como espacio común. Y en este caso, dijo, se requeriría la actualización de los planos correspondientes.

Con excepción del Doctor Zapata y de la señora Gladys de Matallana, que votaron negativamente el Artículo 17 transcrito y cuyos coeficientes representan un 9.326% los demás propietarios asistentes a la Asamblea o debidamente Representados, con coeficientes del 71.248% manifestaron su voto afirmativo al texto del Artículo 17 transcrito en esta Acta.

De acuerdo con la Ley corresponde a la Administradora elevar a escritura pública la reforma del Reglamento y adelantar los demás trámites inherentes a esta clase de actos.

Agotado el orden del día, siendo las 10 y 30 p.m. se levanta la sesión.

Laima Diziulis
LAIMA DIZIULIS

PRESIDENTA DE LA ASAMBLEA

Carmen F. de Gutierrez
CARMEN F. DE GUTIERREZ

SECRETARIA

El contenido de la presente acta fue verificado por la Comisión elegida por la Asamblea para ese efecto.

Carmen F. de Gutierrez
CARMEN F. DE GUTIERREZ
SECRETARIA

ACTA No. 52 ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA
30 DE MARZO DE 2004

Siendo las 8:15 p.m. del día martes 30 de marzo de 2004, se dio comienzo a la Asamblea General ordinaria del edificio Prado Norte, convocada por escrito por la Administradora, conforme a lo dispuesto por la Ley 675 de 2001, en concordancia con lo establecido en el artículo 49 del reglamento de propiedad horizontal, sometiendo en definitiva por la Administradora el siguiente orden del día:

1. Verificación del quórum
2. Aprobación del orden del día
3. Elección del Presidente de la Asamblea
4. Elección del Secretario
5. Elección de la Comisión verificadora del acta
6. Informe de la Administración
7. Presentación y aprobación del balance y estados financieros a 31 de diciembre de 2003
8. Informe del Revisor Fiscal
9. Presentación y aprobación del presupuesto para la vigencia del año 2004 y cuotas de administración
10. Nombramiento o ratificación de la Administradora con su respectiva remuneración
11. Nombramiento o ratificación del Revisor Fiscal, con su respectiva remuneración
12. Nombramiento del Consejo de Administración, para un periodo de un (1) año
13. Propositiones varias

1. Verificación del quórum

Leída la lista de propietarios de apartamentos asistentes a la reunión o representados por las personas que se mencionan a continuación, documentos anexos a esta acta, se establece que existe un quórum suficiente para deliberar, 62.276%.

PROPIETARIOS	ASISTENTES	APTO.	COEFICIENTE
Luis Ortégón	Rocío de Ortégón	101	3.744
Agustín Uribe	María Paula Uribe Apoderada	102	3.744
Mario Ramírez	- Martha de Ramírez	103	4.289
Carmen de Gutiérrez	Carmen de Gutiérrez	104	3.744
Sonia Giraldo	Apoderada Mónica Gutiérrez	106	1.291
Pablo E. Suso	Pablo E. Suso	201	3.744
Jorge Navarro	Loly de Navarro	301	3.744
Claudia Muelle	Claudia Muelle	302	3.744
Laima L. Didziulis	Laima L. Didziulis	303	3.967
Germán Abondano	Germán Abondano	304	3.744
Manuel Rojas	Marcela I. de Rojas	306	4.036
Graciela de Rodríguez	Graciela de Rodríguez	402	3.744
Marujita de Medina	Marujita de Medina	404	3.744
Clara Inés Rengifo	Clara Inés Rengifo	405	3.744
Abundio Cuenca M.	Abundio Cuenca M.	502	3.744
TOTAL			54.767

Posteriormente se hizo presente el doctor Roberto Zapata, apoderado de los propietarios del apartamento 503 con un coeficiente de 7.509, completándose así un coeficiente de 62.276%.

Asistieron también el Revisor Fiscal, el señor Luis Ortégón y el señor Dario Londoño estos últimos copropietarios.

2º. Aprobación del Orden del Día
presentado a consideración el orden del día, fue aprobado por unanimidad.

3º. Y 4º. Elección del Presidente y Secretario.
Por unanimidad la Asamblea designó como Presidente al doctor Germán Abondano y Secretario de la Asamblea a la señora Carmen F. De Gutiérrez, administradora.

5º. Elección de la Comisión verificadora del Acta
La propuesta de elegir para este objeto a los propietarios, Dra. Laima L. Didziulis y el señor Abundio Cuenca M., fue acogida por unanimidad por la Asamblea.

6º. Informe de la Administración.
La administradora lee el informe de la administración, el cual se anexa al acta, señalando:

- Colocación de los antideslizantes en la escalera principal de acceso al edificio.
- Colocación de la verja para proteger el antejardín
- Lavado de los tanques del agua y los vidrios.
- Construcción de jardinera al final de la rampa de acceso a los vehículos, para mejorar este sector.
- En lo referente a los ascensores se comentó que se hizo el mantenimiento, y resalto que la empresa que hace el mantenimiento de los mismos, lo ha descuidado, presentándose fallas que se hubieran podido evitar, por lo cual recomienda el cambio de la compañía.

7º. Presentación y aprobación del Balance y Estados Financieros a 31 de diciembre de 2003.

El Revisor Fiscal informa que a pedido de un propietario se realizaron algunas modificaciones al Balance que se había pasado inicialmente, considerándose muy válidas las observaciones.

- a) El pago del seguro comunal por \$6.734.631, se había tomado como un gasto todo para el año 2003, cuando en realidad, se debería distribuir en 12 meses, de los cuales serían 3 meses del año 2003 y 9 meses del año 2004. Esto incidió en el resultado del año que estaba en \$4.462.956 y pasó a ser de \$8.432.503.
- b) La siguiente observación está relacionada con el pago que exigió Codensa por \$3.331.000, que se cargó a resultados de ejercicios anteriores y no se registró el pasivo, por un monto de \$1.794.321, que es lo que aún se adeuda a Codensa y que a medida que se vayan realizando los pagos irá amortizando dicho pasivo.
- c) La última observación tiene que ver con los honorarios cancelados a la Doctora Faysuly Granados B., los cuales se llevaron a gastos del año 2003, y el activo que se encontraba en \$21.560.722 pasó por los ajustes a \$25.981.269. Las demás partidas son iguales a las anteriores, lo que cambió algunos cuadros, salvo la propuesta básica de administración en cuanto a gastos de mantenimiento y cuotas.

Don Abundio Cuenca anota que en la citación a las Asambleas se deben anotar las personas morosas a 31 de diciembre.
La Administradora lee los morosos a 31 de diciembre de 2003.
Apartamento 105 Hilda de González \$30.000 de unos intereses; que no quiere pagar; apartamento 205 Inel Ramirez \$328.000; apartamento 401 Elsa Martínez \$646.000 y nuevamente apartamento 205 por parte de la Fiscalía \$119.000.

A continuación el señor Abundio Cuenca averigua sobre la prima de los seguros comunales, debido al alto costo de los mismo. La administradora explica que con el seguro que se tenía anteriormente se mantenía un infraseguro, pues no se estaban cumpliendo las normas que exige la Ley 675 de Propiedad Horizontal; por tanto al acoger estas nuevas normas, en las cuales todos los muros colindantes, son objeto del seguro, al igual que las placas que actúan como piso o nader en los distintos apartamentos. Por otra parte, en cuanto a la maquinaria, no se trata de ponerle arbitrariamente un valor, sino que tiene que ser el valor de la reposición del mismo. Estas dos fueron las razones del incremento de las primas de los seguros. Don Abundio Cuenca comenta que en Codensa, con un mínimo de requisitos están haciendo unos descuentos de aproximadamente un 20% en el costo de la energía que consumen las zonas comunes. Que si en el edificio ya se hizo esta diligencia. La administradora responde que para poder ella hacer esta vuelta, requiere la representación legal que expide la Alcaldía, la que no se ha podido obtener por no estar el nuevo reglamento de Propiedad Horizontal registrado. El señor Cuenca indaga sobre si se ha tenido en cuenta el fondo de imprevistos del 1% de que habla la Ley, propone que se tome esta partida de los \$8.432.503 del excedente del ejercicio.

El Revisor Fiscal aclara que para este fondo debe existir una cuenta de banco aparte, para que sea una realidad y no quede solo en el papel.

El señor Luis Ortigón dice que se debe hacer así.

En esta forma el balance es aprobado unánimemente, el cual se anexa a la presente acta con los estados financieros.

8º. Informe del Revisor Fiscal

Sobre el Balance comenta que hay un amplio disponible de \$15.672.530, que cubre las obligaciones por \$5.672.583 y que en las deudas con los residentes se encuentra una con cargo a la Fiscalía por \$119.000, la cual él considera incobrable. Explica que los gastos anticipados por un valor de \$5.220.547, corresponden a la prima de los seguros que amparan a la copropiedad de enero 1º. De 2004 a octubre 7 de 2004.

En cuanto a los resultados, anota, que en el 2003 hay un excedente de \$8.432.503, estando el edificio a paz y salvo en todas sus obligaciones.

Resalta el cumplimiento en los ingresos del año 2003, de un 99.94% y que los gastos totales de \$92.373.473 significaron un ahorro de \$8.490.527.

Luego se refirió al presupuesto que se pondrá a consideración para la vigencia del año 2004, que es de \$114.387.300, con un incremento del 13.4% sobre el del año anterior, y en las cuotas un aumento promedio de 4.8% salvo el apartamento 503 que es de 46.79%, sin embargo hay parte del presupuesto que se financiará con excedentes de ejercicios anteriores por \$6.643.800.

Por último da su opinión del control ejercido por él, a la administración, la cual encontró en orden, salvo por las dos últimas actas de las asambleas extraordinarias que no se tramitaron en el tiempo estipulado.

Recomienda una vez legalizado el nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal registrar los libros que rigen para este sector económico.

9º. Presentación y aprobación del Presupuesto para la vigencia del año 2004, y Cuotas de Administración.

El presupuesto para el presente año se calcula en \$114.387.300, los cuales están financiados de la siguiente manera:

- a) Por cuotas de sostenimiento \$106.693.500
- b) Por otros conceptos \$1.050.000
- c) Con excedentes de años anteriores \$6.643.800

Luego el Presidente de la Asamblea doctor Germán Abondano, lee el presupuesto de gastos, en el que en su primera parte se encuentra lo que son gastos de personal de \$50.000.000 aproximado; honorarios, seguros, servicios y en cuanto a mantenimiento, aproximado de \$12.000.000 (anexo detallado que hace parte de esta acta).

El señor Cuenca indaga sobre los gastos de mantenimiento, en cuanto a lo de los ascensores.

La Administradora lee la cotización de Elevadores Integrales y explica sobre la propuesta que hacen para el mejoramiento de los ascensores, cambiándole techo, el piso y el enchape de las paredes, colocando un espejo en el fondo. Hacer un cambio de botoneras, tanto en las cabinas como en los diferentes pisos, pues hay muchas quejas por el aspecto descuidado por tantos años de uso.

Don Abundio Cuenca anota que falta la propuesta sobre el Duplex, para que acuda únicamente el ascensor que está más cercano, evitando que se llamen los dos, pues esta sería una propuesta muy atractiva por el ahorro que representaría en la energía. También dentro del presupuesto se encuentra el arreglo de la porteria, en la que el doctor Germán Abondano, explica que trataría de cambiar la recepción, ampliando el espacio de los celadores y haciendo un cambio en la puerta para que los porteros no tengan necesidad de abrir la puerta para recibir correspondencia, dando así un mayor margen de seguridad.

El señor Luis Ortigón dice no estar de acuerdo con que se realicen las dos obras, él es partidario de ir paso a paso, por tanto propone que se haga el mejoramiento de los ascensores y lo de la porteria se deje para otra oportunidad, lo mismo opina Don Abundio.

Maria Paula Uribe insiste como en años anteriores sobre la planta eléctrica, especialmente para la alarma y la puerta eléctrica, pero se desecha por el momento, comentando que es muy costosa y además actualmente los cortes de luz son esporádicos y no ameritan una inversión. En la administración se encuentran las lámparas compradas para casos de emergencia.

Don Pablo E. Suso dice que dediquemos todo el esfuerzo a los ascensores, dejándoles un presupuesto de \$17.000.000 para que queden en la mejor forma.

El doctor Roberto Zapata manifiesta que no considera acertada la reiroactividad que se da a la decisión que adoptó la última Asamblea, en relación con los coeficientes de la copropiedad, como es la presentación que se hace a la Asamblea en el cuadro anexo a esta Acta, toda vez que el nuevo reglamento, no ha sido elevado a escritura pública, como tampoco llevado al registro inmobiliario. El Sr. Cuenca lee a continuación los siguientes apartes del oficio 5112-2-5665 procedente del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, fechado el 12 de mayo del 2003, cuyo original entrega a la secretaria de la Asamblea y fotocopia del mismo hace parte del acta. "Conforme con lo estipulado por el artículo 47 de la ley 675 de 2001, las actas de las Asambleas no requieren mas solemnidad que la suscripción de las mismas por parte de quienes en la Asamblea actuaron como Presidente y Secretario de la misma, la copia del acta debidamente suscrita constituirá prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas". Por lo tanto considera el Sr. Cuenca que las descisiones de la Asamblea rigen desde el momento en que las actas reúnan los citados requisitos, pero que naturalmente en este momento el Reglamento de Propiedad Horizontal que se aprobó por la Asamblea en sus reuniones de mayo y junio de 2003, no se ha cumplido con la obligación de elevarlo a escritura pública y someterlo al registro inmobiliario.

El Presidente de la Asamblea considera que en atención a lo expuesto, cabría proceder como sigue: continuar con la aplicación de las cuotas de administración vigentes, hasta el momento en el cual se cuente con el nuevo Reglamento debidamente formalizado, una vez cumplido con lo anterior la administración pondrá en vigencia las nuevas cuotas de administración aprobadas por esta Asamblea, según relación anexa a esta Acta y distribuidas en los diferentes apartamentos con los coeficientes indicados en el nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal. El pequeño desfase que se presente entre la fecha en que entren a regir las nuevas cuotas distribuidas en la forma indicada y la cifra total de ingresos aprobada en esta reunión en el Presupuesto de Ingresos por tal concepto, será objeto de manejo interno por parte de la Administración, de tal manera que los gastos se ajusten a los recaudos reales y a la cifra de excedentes que se incorporó en el citado instrumento de gestión.

Con esta condición son aprobadas las cuotas de administración por unanimidad. Y el presupuesto de gastos para la vigencia 2004 el cual se anexa.

10º. Nombramiento o ratificación de la Administradora con su respectiva remuneración.

Por unanimidad fue reelegida la señora Carmen F. De Gutierrez con un incremento en sus honorarios de 4.75%, quedando en \$1.002.981 con vigencia a partir del 1º. De Abril de 2004.

11º. Nombramiento o ratificación del Revisor Fiscal con su respectiva remuneración. Por unanimidad fue reelegido el Revisor Fiscal, señor Jaime Sánchez, con unos honorarios de \$225.000 mensuales, vigencia a partir del 1º. De abril de 2004.

12º. Nombramiento para el Consejo de Administración para el periodo de un año (2004)

El nuevo Consejo de Administración queda integrado de la siguiente manera:

Doctor Germán Abondano, apartamento 304

Doctor Dario Londoño, apartamento 302

Doctora Laima L. Didziulis, apartamento 303

Señora Marcela I. De Rojas, apartamento 306

Señora Roció de Ortigón, apartamento 101

Las señoras Loly de Navarro y Gladys de Matallana que formaban parte de este Consejo, presentaron su renuncia.

13º. Propositiones y Varios

Los vigilantes presentaron por intermedio de la señora Martha de Ramirez, una carta a la Asamblea, firmada por Alvaro Gómez, José Echeverri y Germán Zarate, en la que solicitan un aumento de su salario.

Este ha sido siempre su salario mínimo, todos los años se efectúa el aumento que la Ley ordena y con todas las prestaciones que la Ley tiene dispuesta para estos casos. La señora Martha de Ramirez insiste en que los porteros no están de acuerdo con que el conserje y la aseoadora ganen algo más que ellos.

La Administradora explica que aunque el salario básico es un poco mayor, él no tiene la oportunidad de cuadrar su sueldo con las horas extras, caso en el que ellos casi doblan su sueldo y además las labores del conserje señor Angel Orjuela son de índole diferente.

El señor Luis Ortigón, está de acuerdo con esto y añade que el trabajo del conserje es de mayor responsabilidad y opina que quizás a los porteros les pueda incomodar que cuando Angel los reemplaza, realizando el mismo oficio que ellos, sus horas extras tienen un mayor valor.

Se concluyó por tanto que todo sigue igual, pero que en caso de vacaciones no sea Angel el que reemplace, sino que que la administradora arregle los diferentes turnos.

Don Abundio Cuenca se refiere a los intereses que se cobran por mora o atraso, aclarando que según la Ley 675, artículo 30, estos no pueden ser los \$5.000, que se ha cobrado hasta el momento, sino que debe ser de 2.138% que es el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, y solo se pueden cobrar al mes siguiente, no como se ha venia haciendo, después del 15 de cada mes, y cada mes se cobrará sobre el saldo pendiente. Igualmente recuerda a la administración la necesidad de llevar el libro de propietarios y residentes con su respectivo soporte. El mismo propietario recomendó adoptar en la Administración, el sistema de hacer conocer de la Comunidad del Edificio, los movimientos que se presenten en el citado libro, como un elemento propio de la Convivencia que aquí se debe practicar.

Siendo las 10:10 p.m. y habiéndose agotado los temas a tratar se da por terminada la Asamblea.

GERMAN ABONDANO
Presidente

CARMEN F. DE GUTIERREZ
Secretaria

El contenido de la presente acta, fue verificado por la comisión designada para tal fin.

CARMEN F. DE GUTIERREZ
Secretaria

1

ANEXO 7

COPIA ACTA No. 067 – 10 DE FEBRERO DE 2026

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
ACTA NO. 067
EDIFICIO PRADO NORTE P.H.
REUNIDA EN PRIMERA CONVOCATORIA

En la ciudad de Bogotá, siendo las 6:49 P.M. del 10 de febrero de dos mil veinte seis (2026), se reunieron de manera presencial en el salón social del Edificio Prado Norte los propietarios, así como los apoderados de propietarios ausentes, que a continuación se detallan, para celebrar la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, convocada por la Representante Legal-Administradora del Edificio Prado Norte P.H., Clara Cecilia Salazar R., el 23 de enero de dos mil veintiséis (2026), mediante información entregada y enviada a cada copropietario, a su último correo registrado y publicada en cartelera del edificio, la cual se adjunta a la presente acta, con el fin de dar cumplimiento al siguiente orden del día:

Orden del Día

Proposición Orden del Día

1. Verificación del quórum
2. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Aprobación o modificación orden del día.
4. Lectura informe de la Comisión Revisora del Acta anterior.
5. Nombramiento de la comisión verificadora de la presente acta.
6. Presentación, informe del Consejo de Administración y de la Administradora.
7. Presentación dictamen del Revisor Fiscal.
8. Certificación de los Estados Financieros.
9. Presentación y aprobación de los Estados Financieros, relación de cartera y ejecución presupuestal a 31 de diciembre de 2025.

Estado detallado de las cuentas por cobrar

APTO	CUOTAS DE ADMINISTRACION	INTERESES POR CUOTA DE ADMON	TOTAL CARTERA
103	4.000		4.000
504	1.423.300		1.423.300
Total	1.427.300	-	1.427.300

10. Presentación, aprobación Presupuesto de Ingresos y Egresos vigencia 2025.
11. Nombramiento del Revisor Fiscal y honorarios
12. Elección y nombramiento del nuevo Consejo de Administración
13. Proposiciones y varios
 - a. Solicitud propuesta solución humedad apto 502
 - b. Modernización de seguridad- automatización
 - c. Instalación de cargador para vehículos eléctricos

DESARROLLO ASAMBLEA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Estuvo a cargo del Sr: Carlos Bohorquez Bernal, Revisor Fiscal y estableció que la sumatoria de los coeficientes representados, inicialmente ascendían al 85.03 % porcentaje que permite deliberar y decidir válidamente sobre los temas propuestos y se inicia la reunión.

DIAN
Dirección Seccional Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

Quorum total representado del 96,256 %

Asistió la Sra. Clara Cecilia Salazar R. Administradora, El Sr. Carlos Bohorquez Bernal, Revisor Fiscal, La Sra. Claudia Edith Osorio Duarte, Contadora
Hacen parte de esta acta, tanto el listado de asistencia, así como los poderes presentados.
Se mencionaron los propietarios que no habían llegado, entre ellos:

- Apto 502: Abundio Cuenca M

EDIFICIO PRADO NORTE P.H. LISTADO DE ASISTENCIA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS 10 DE FEBRERO DE 2020				
APTO	Nombre	COEF.	PROPIETARIO	APODERADO
101	MALAGON PINZON MIGUEL ALEJANDRO	3,744		3,744
102	JAIRO ALBERTO PINZO GARZON- PATRICIA MENDOZA SERRANO	3,744	3,744	
103	GABRIEL NICOLAS ALMANZAR-ANDREA ALMANZAR GOMEZ-MARIA CAROLINA ALMANZAR GOMEZ.	4,289		4,289
104	CARMEN FACINI DE GUTIERREZ	3,744		3,744
105	ADRIANA GONZALEZ	3,744	3,744	
106	SONIA ANGELA GIRALDO GOMEZ	1,291		1,291
201	MARIA CECILIA CADAVID DE MERCHAN	3,744	3,744	
202	ISMAEL TRUJILLO - PATRICA HERNANDEZ	3,744	3,744	
204	SANTIAGO SUSO ECHAVARRIA	3,744	3,744	
205	MARIA CLAUDIA CAMACHO PULIDO	3,744	3,744	
301	JORGE EMILIO NAVARRO SANCHEZ - ANA DOLERES RANGEL DE NAVARRO	3,744	3,744	
302	CLAUDIA MARGARITA GUERRERO RAMIREZ	3,744	3,744	
303	LAIMA LUCIA DIDZIULIS GRIGALIUNAS	3,967		3,967
304	GERMAN ABONDANO OTERO Y CIA S EN C	3,744		3,744
305	LUIS JORGE APARICIO DEL CASTILLO	3,744	3,744	
306	JOSE MANUEL ROJAS BARBOSA - MARCELA EUGENIA IBARQUEN CERVANTES	4,036	4,036	
401	MARIA TERESA FRANCO DE PEREZ	3,744		3,744
402	GRACIELA GONZALEZ	3,744	3,744	
404	CRISTINA GARCIA M Y OTROS	3,744	3,744	
405	CLARA INES RENGIFO SAAVEDRA	3,744	3,744	
501	ALFONSO LEYVA BLANCO- JUDITH ZORAIDA BLANCO RAMIREZ	3,744		3,744
502	ABUNDIO CUENCA MONCALEANO	3,744		
503	BANCO DAVIVIENDA S.A.	7,509		7,509
504	GLADYS Y. HURTADO DE MATA LLANA	3,744	3,744	
505	MARTA ECHAVARRIA DE ARANGO	3,744	3,744	
506	KANDAL SAS	4,036		4,036
100		56,45		39,81
		asistencia	96,264	

2. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se postulan: como presidente de la Asamblea la Sr. Jairo Pinzon. apto 102 y como secretaria a la Sra. Clara Cecilia Salazar R. Administradora

La Asamblea aprueba las postulaciones para la conformación del presidente y secretario de la asamblea quienes aceptan sus cargos elegidos por mayoría calificada con un coeficiente del 85.032% del quorum deliberatorio y decisorio de asistencia a la asamblea

3. APROBACIÓN O MODIFICACIÓN ORDEN DEL DÍA

El presidente Sr. Jairo Pinzon., da lectura al orden del día y se incluye en el punto de proposiciones y varios los siguientes temas:

- a. Solicitud propuesta solución humedad apto 502
- b. Modernización de seguridad- automatización
- c. Instalación de cargador para vehículos eléctricos

Proponen adicionar adornos y matas en los pisos que corresponde a la actualización del reglamento por lo que queda como punto d.

Se somete a consideración de los asistentes obteniendo como resultado la aprobación del 85.032% de los coeficientes del quorum deliberatorio y decisorio de asistencia a la asamblea

4. LECTURA INFORME DE LA COMISIÓN REVISORA DEL ACTA ANTERIOR

El presidente, Sr. Jairo Pinzon cede la palabra a la Sra. Clara C. Salazar secretaria quien da lectura del informe rendidos por la comisión del acta anterior.

Los suscritos delegados por la Asamblea para verificar el contenido del acta de asamblea general ordinaria celebrada el 18 de marzo de 2025, manifiestan que, cumplida esa tarea, la han encontrado ajustada, en sus términos, a los asuntos tratados en la misma.

5. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA

Se postulan para ser parte de la comisión verificadora del acta quienes aceptaron el cargo y fueron elegidas con un coeficiente del 85.032% del quorum deliberatorio y decisorio de asistencia a la asamblea.

- Cristina García Medina (Apto 404)
- Andrés Pinzón (Apto 513)
- Adriana González (Apto 105)

6. PRESENTACIÓN INFORME DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y DE LA ADMINISTRADORA

El presidente, Sr. Jairo Pinzon cede la palabra a la Sra. Clara C. Salazar, administradora quien recuerda que el informe de gestión año 2025, fue enviado oportunamente a todos los propietarios en la cartilla que contiene todos los informes para la asamblea y que hace parte de esta Acta.

Se resaltan los siguientes puntos con ayuda de video beam:

Enfoque General de la Gestión 2025: La gestión estuvo orientada a tres pilares fundamentales:

- Transparencia administrativa
- Seguridad jurídica y física
- Protección del valor patrimonial del edificio

Se trabajó bajo criterios de responsabilidad financiera, austeridad, cumplimiento normativo y defensa de los intereses de la copropiedad.

Seguridad y Cumplimiento Normativo: Se dio cumplimiento a obligaciones técnicas y legales, destacándose:

- Certificación de ascensores.

DIAN

Dirección Seccional de Impuestos Bogotá
División de Servicio al Ciudadano
Registro de Libros de Contabilidad
1.32.260

- Certificación de puertas.
- Certificación de anclajes y trabajo en alturas.
- Renovación de póliza de seguro de áreas comunes (incendio y terremoto).
- Recaudo y manejo del fondo de imprevistos conforme a la ley.
- Cumplimiento del Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo.
- Pago oportuno de prestaciones sociales, ARL, pensión, cesantías y seguridad social del personal.

Se resaltó el aporte del personal operativo, Sr. Ángel Orjuela, especialmente en labores preventivas que han generado ahorro para la copropiedad.

Gestión Financiera: Cartera

APTO	CUOTAS DE ADMINISTRACION	INTERESES POR CUOTA DE ADMON	TOTAL CARTERA
103	4.000		4.000
504	1.423.300		1.423.300
Total	1.427.300	-	1.427.300

- Se presentó un pico alto de mora en junio.
- Entre junio y diciembre se logró recuperar el 92.5% de la cartera en mora.
- Se cerró el año con mejora significativa en recaudo.

Ejecución Presupuestal

- Rubro de inversión aprobado: \$33 millones.
- Ejecutado: \$17 millones.
- Pendiente por ejecutar: \$16 millones (por iliquidez en varios meses).

Se solicitó a la Asamblea autorizar que estos recursos queden nuevamente en cabeza del Consejo para culminar obras pendientes.

Obras y Mejoras Realizadas

Entre las principales intervenciones:

- Ampliación total de la puerta vehicular (mejora en seguridad y tiempos de cierre).
- Implementación de sistema de recolección de aguas lluvias (4 tanques).
- Mantenimiento y recuperación de pisos en mármol (1° y 4° piso).
- Mejoramiento del salón social.
- Cerramiento y recuperación de zona verde exterior.
- Mantenimientos preventivos generales.

Obras Pendientes

- Complemento de jardinería.

Problemas Operativos Relevantes

- Taponamientos de aguas residuales

Se presentaron varios eventos por mal uso del sistema (pañitos, toallas higiénicas, aceites, preservativos, pañales entre otros).

- El Acueducto advirtió que no enviará nuevamente carro succionador.
- Cada servicio particular costaría aprox. \$800.000.
- Riesgo de rebosamiento hacia primeros pisos.

Se hizo llamado urgente a la corresponsabilidad de los propietarios.

Gestión Jurídica

Se atendieron:

- Derechos de petición, presentados por el Sr. Abundio Cuenca propietario apto 502
- Dos querellas ante Inspección de Policía. (Instalación pérgola apto 503 y afectaciones por humedades en apto 502)
- Actuaciones ante Defensoría del Pueblo.

Resultado:

- La copropiedad fue exonerada en ambos procesos.
- Se determinó que los conflictos eran entre áreas privadas.
- La pérgola fue considerada estructura liviana (no requería licencia).

Costo jurídico aproximado: \$1.190.000, valor considerado razonable frente al riesgo legal.

Propuesta: Actualización del Reglamento

Se propuso actualizar el Reglamento de Propiedad Horizontal (vigente desde 2004), por:

- Obsolescencia normativa.
- Vacíos en debido proceso sancionatorio.
- Riesgo de nulidades.
- Necesidad de incorporar manual de convivencia.
- Modernización jurídica.

El proceso requiere:

- Abogado.
- Protocolización en notaría.
- Registro en instrumentos públicos.

Se explicó que un reglamento actualizado fortalece:

- Seguridad jurídica.
- Convivencia.
- Protección del valor patrimonial.
- Herramientas para la administración.

Estados Financieros 2025

- Ingresos acordes al presupuesto.
- Gastos controlados con priorización en vigilancia, aseo y personal.
- Cierre con estabilidad jurídica y financiera, pese a dificultades de liquidez.

Presupuesto 2026

Factores considerados:

- Aumento del salario mínimo (impacto en vigilancia y personal).
- Recuperación de inversiones postergadas.
- Sostenibilidad financiera.

Se aclaró que el incremento de la cuota de administración propuesto es del 10%, no del 23%.

Resalta del informe de gestión año 2025:

- ✓ Año de gestión responsable
- ✓ Recuperación de cartera significativa
- ✓ Estabilidad jurídica
- ✓ Inversiones estratégicas en seguridad
- ✓ Retos de liquidez controlados

7. PRESENTACIÓN DICTAMEN DEL REVISOR FISCAL

El presidente cede la palabra al Sr. Carlos Arturo Bohorquez, Revisor Fiscal, informó que previamente fue remitido el dictamen completo y que su intervención se centraría en los aspectos más relevantes.

1. Opinión sobre los Estados Financieros

El Revisor Fiscal manifestó que:

- Examinó los estados financieros individuales del Edificio Prado Norte con corte a 31 de diciembre de 2025.
- Revisó:
 - Estado de situación financiera comparativo.
 - Estado de resultados integral comparativo.
 - Ejecución presupuestal.
 - Revelaciones y políticas contables.

Opinión emitida

El dictamen fue limpio (sin salvedades), indicando que:

- Los estados financieros fueron fielmente tomados de los libros de contabilidad.
- Presentan razonablemente la situación financiera del edificio.
- Reflejan la realidad contable del periodo comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de 2025.

No existen observaciones materiales ni objeciones frente a la información presentada.

2. Alcance de la Auditoría: El Revisor Fiscal informó que durante 2025:

- Realizó revisión **completa** de todos los comprobantes de egreso (no por muestreo).
- Se efectuaron 237 egresos en el año (promedio de 20 mensuales).
- Solo se presentaron 3 egresos anulados durante el periodo.

Se destacó un control riguroso sobre los soportes contables.

3. Indicador de Liquidez (Prueba Ácida): A 31 de diciembre de 2025:

- Recursos disponibles: \$130.794.274

- Compromisos: \$95.278.065
- Recurso neto: \$35.516.209
- Indicador de liquidez: 1.37

Interpretación: Por cada \$1 que debe el edificio, dispone de \$1.37 para cubrirlo.

Conclusión:

El edificio presenta una posición de liquidez positiva y suficiente para cubrir el 100% de sus obligaciones.

4. Fondo de Reserva (Imprevistos)

- Saldo: \$79.766.731
- Se encuentra **100% monetizado** en fondo de inversión.
- Cumple con el requisito legal de disponibilidad efectiva.

El Revisor Fiscal resaltó la importancia de mantener este fondo totalmente respaldado en recursos líquidos.

5. Comportamiento de la Cartera

- Punto más alto del año: entre junio y septiembre (aprox. \$18–19 millones).
- Cierre a diciembre 2025: \$1.427.300.
- Recuperación del 89.9% respecto al mes anterior.

Se cerró el año con **cartera baja y controlada**, lo cual impacta positivamente la liquidez.

6. Cumplimiento Legal y Administrativo

El Revisor Fiscal verificó el cumplimiento de obligaciones legales y administrativas, encontrando que a 31 de diciembre de 2025:

- ✓ Presentación de información exógena
- ✓ Sistema de Gestión de Seguridad y Salud en el Trabajo
- ✓ Política de Habeas Data
- ✓ RUT actualizado
- ✓ Personería jurídica vigente
- ✓ Póliza de áreas comunes vigente (hasta 20 febrero 2026)
- ✓ Certificación de puertas eléctricas
- ✓ Certificación de ascensores
- ✓ Conciliaciones bancarias mensuales
- ✓ Libro de actas de Consejo actualizado y firmado
- ✓ Actas de Asamblea registradas y firmadas
- ✓ Libros contables impresos hasta 2024 (pendiente impresión 2025 tras aprobación)

- ✓ Manual de políticas contables vigente y aplicado
- ✓ Retenciones en la fuente presentadas y pagadas oportunamente ante la DIAN

No se reportaron incumplimientos materiales.

El Revisor Fiscal concluyó que:

- La gestión contable fue adecuada.
- Existe cumplimiento normativo.
- La información financiera es confiable.
- La copropiedad presenta estabilidad financiera y liquidez suficiente.
- No existen salvedades ni observaciones en su dictamen.

8. CERTIFICACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La Sra. Clara, Administradora comunica que este se remitió con los informes debidamente firmado por la contadora y la administradora. Se adjunta a la presente acta para fiel copia de este.

9. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS, RELACIÓN DE CARTERA Y EJECUCIÓN PRESUPUESTAL A 31 DE DICIEMBRE DE 2025

La contadora presentó los estados financieros con corte a 31 de diciembre de 2025, informando los siguientes resultados:

1. Situación Financiera

- Total Activos: \$132.222.000
- Total Pasivos: \$15.511.000
- Patrimonio: \$116.711.000
- Excedente del ejercicio: \$23.424.000

Se destacó que el año cerró con una posición financiera sólida y con excedentes positivos.

2. Liquidez y Disponibilidad

El efectivo total al cierre 2025 fue de aproximadamente \$130.800.000, comparado con \$114.000.000 en 2024, evidenciando mejora en liquidez.

Composición del efectivo:

El efectivo en caja y bancos está distribuido en los siguientes ítems:

Caja Menor	600.000
Efectivo expensas comunes	35.946.109
Anticipo cuota de administración	1.251.032
Efectivo restringido:	
Fondo de imprevistos	(a) 79.766.731
Recursos para obras	(b) 10.796.966
Obligaciones laborales (Cesantías-intereses cesantía)	(c) 2.433.437
Total	130.794.274

Se reiteró que el Fondo de Imprevistos se encuentra debidamente monetizado.

3. Cartera

- Diciembre 2024: \$2.165.000
- Diciembre 2025: \$1.427.300

- Reducción anual: 34%

Al corte solo dos apartamentos registraban mora, concentrándose el mayor valor en el apartamento 504.

La política de intereses de mora aplica 1% después de 30 días.

4. Resultados Operacionales

- Ingresos Totales: \$394.000.000
- Gastos Totales: \$370.000.000
- Excedente: \$23.000.000 aprox.

Composición de ingresos:

- Cuotas de administración: \$385.000.000
- Rendimientos financieros (Fondo de inversión): \$7.100.000
- Intereses de mora recaudados: \$1.050.000

Se resaltó que el Fondo de Imprevistos está invertido en fondo colectivo Banco Davivienda generando rentabilidad.

5. Composición de Gastos

Los principales rubros fueron:

- Vigilancia: \$168.000.000
- Sueldos y prestaciones (personal operativo): \$32.000.000
- Honorarios administrativos: \$25.000.000
- Aseo: \$18.900.000
- Seguro áreas comunes: \$27.100.000
- Mantenimiento ascensores: \$13.800.000
- Energía: \$9.000.000
- Acueducto: \$1.600.000
- Mantenimientos generales: \$7.000.000

Se advirtió que la vigilancia tendrá incrementos durante 2026 por efectos del salario mínimo, reducción de jornada laboral y ajustes en recargos.

6. Ejecución Presupuestal: Resalta:

- Presupuesto de inversión aprobado 2025: \$33.000.000
- Ejecutado: \$17.000.000
- Pendiente por ejecutar: \$16.000.000

Se explicó que no fue posible ejecutar la totalidad por picos de cartera durante el año.

Algunos rubros superaron ejecución presupuestal (ej. mantenimiento de bombas 223%) y otros generaron ahorros (acueducto, CCTV, gastos de asamblea).

7. Pasivos

El saldo de pasivos (\$15.000.000 aprox.) corresponde principalmente a reservas constituidas para obras (incluido saldo pendiente del salón social), no a deudas vencidas con proveedores.

Se aclaró que las obligaciones con proveedores se encuentran totalmente al día.

8. Seguros

Se confirmó la renovación del seguro de áreas comunes, con cobertura en:

- Maquinaria
- Terrorismo
- Terremoto
- Responsabilidad civil extracontractual

La contadora sometió a consideración de la Asamblea:

- Estados financieros 2025
- Ejecución presupuestal 2025

La Asamblea aprobó los estados financieros y la ejecución presupuestal.

10. PRESENTACIÓN, APROBACIÓN PRESUPUESTO DE INGRESOS Y EGRESOS VIGENCIA 2026.

El presidente, Sr. Jairo Pinzon cede la palabra a la Sra. Clara C. Salazar, Administradora, quien presenta el presupuesto para la vigencia año 2026

NOMBRE RUBRO	NOTA	APROBADO 2025	EJECUTADO	PPTO MENSUAL 2025	PPTO ANUAL 2025	%
INGRESOS						
CUOTA ADMINISTRACION	1	385.932.000	385.932.000	35.377.100	424.525.200	10%
EXCEDENTES DE EJERCICIOS ANTERIORES		4.967.000	-			
INTERESES DE MORA		-	1.049.580			
RENDIMIENTOS FINANCIEROS		-	7.142.241	316.667	3.800.000	-47%
APORTE DE TERCEROS			200.000			
TOTAL INGRESOS		390.899.000	394.323.820	35.693.767	428.325.200	9%
GASTOS						
SUELDOS		19.727.100	19.384.020	2.252.920	27.035.044	39,47%
INCAPACIDADES		175.900	114.360	11.667	140.000	22,42%
AUXILIO DE TRANSPORTE		2.400.000	2.273.333	240.792	2.889.502	27,10%
CESANTIAS		1.916.932	1.915.400	196.586	2.359.037	23,16%
INTERESES A LAS CESANTIAS		230.032	229.728	23.590	283.080	23,22%
PRIMAS DE SERVICIOS		1.916.932	1.914.636	196.586	2.359.037	23,21%
VACACIONES		864.562	1.164.991	106.117	1.273.400	9,31%
OBSEQUIOS EMPLEADOS		1.692.000	1.692.000	141.000	1.692.000	0,00%
DOTACIONES		580.200	615.400	53.899	646.785	5,10%
APORTES ARL		108.000	107.100	11.100	133.200	24,37%
APORTES SALUD		1.750.608	1.750.576	181.000	2.172.000	24,07%
APORTES FONDOS DE PENSION		2.470.608	2.470.676	254.700	3.056.400	23,71%
CAJA DE COMPENSACION		824.400	824.400	84.900	1.018.800	23,58%
APORTES ICBF		618.000	618.100	63.700	764.400	23,67%
APORTES SENA		412.800	412.800	36.154	433.853	5,10%
HONORARIOS REVISOR FISCAL		9.493.300	9.493.224	831.448	9.977.378	5,10%
HONORARIOS ADMINISTRACION		25.507.200	25.507.200	2.234.006	26.808.067	5,10%
HONORARIOS CONTADOR	2	7.128.000	7.128.000	712.800	8.553.600	20,00%
HONORARIOS AUDITOR SG SST		631.200	657.000	57.542	690.507	5,10%
ASESORIA JURIDICA		1.500.000	1.190.000	104.224	1.250.690	5,10%
SEGURO AREAS COMUNES	3	27.093.866	27.093.866	2.003.198	24.038.379	-11,28%
SERVICIO DE ASEO		18.973.488	18.973.488	1.944.783	23.337.390	23,00%
SERVICIO VIGILANCIA	4	167.351.272	168.468.934	18.380.097	220.561.170	30,92%
MONITOREO		2.240.725	1.878.574	164.532	1.974.381	5,10%
TEMPORALES		1.445.495	968.050	84.785	1.017.421	5,10%
ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO		2.864.483	1.616.007	144.094	1.729.127	7,00%
ENERGIA ELECTRICA		12.420.000	9.611.750	857.048	10.284.573	7,00%
TELEFONO E INTERNET		1.593.855	1.580.160	140.898	1.690.771	7,00%
MANTENIMIENTO CCTV Y CITOFONOS		586.800	180.000	15.765	189.180	5,10%
MANTENIMIENTO EDIFICIO - Areas Comunes		8.407.095	7.103.453	616.263	7.395.159	4,11%
ESTUDIO TOPOGRAFICO		624.900	-	58.333	700.000	0,00%
MANTENIMIENTO JARDINES Y PRADOS		3.708.000	3.408.000	298.484	3.581.808	5,10%
ASCENSORES MANTENIMIENTO - REPUESTOS		13.569.580	13.866.125	1.214.441	14.573.297	5,10%
PUERTAS MANTENIMIENTO - REPUESTOS		1.242.360	178.500	15.634	187.604	5,10%
CERTIFICACION ASCENSORES Y PUERTAS		1.002.000	1.483.600	129.939	1.559.264	5,10%
MANTENIMIENTO MOTOBOMBAS		2.650.368	5.915.166	552.082	6.624.986	12,00%
LAVADO DE TANQUES (CERTIFICACION)		300.000	232.050	21.658	259.896	12,00%

NOMBRE RUBRO	NOTA	APROBADO 2025	EJECUTADO	PPTO MENSUAL 2026	PPTO ANUAL 2026	%
MANTENIMIENTO SOFTWARE CONTABLE Y EQUIPOS DE OFICINA		1.640.278	1.356.800	118.833	1.425.997	5,10%
ELECTRICOS Y BOMBIERIA		877.000	1.104.500	96.736	1.160.830	5,10%
ELEMENTO DE ASEO Y CAFETERIA		1.905.609	1.784.044	156.253	1.875.030	5,10%
PAPELERIA UTILES DE OFICINA		380.000	428.600	37.538	450.459	5,10%
GASTOS PARA INVERSION	5	33.068.173	16.957.323	333.333	4.000.000	-76,41%
SISTEMA DE GESTION SEGURIDAD Y SALUD		600.000	314.800	27.571	330.855	5,10%
GASTOS ASAMBLEA		1.128.000	1.806.581	91.667	1.100.000	-39,11%
GASTOS BANCARIOS		1.407.600	1.134.259	41.667	500.000	-55,92%
SUBTOTAL GASTOS		387.028.712	366.908.425	35.340.363	424.084.356	15,58%
FONDO DE IMPREVISTOS		3.870.287	3.870.287	353.404	4.240.844	9,57%
TOTAL GASTOS		390.898.999	370.778.712	35.693.767	428.325.200	15,52%

TOTAL INGRESOS	394.323.820	35.693.767	428.325.200
TOTAL EGRESOS	370.778.712	35.693.767	428.325.200
EXCEDENTE DEL EJERCICIO	23.545.108	0	0

Resalta:

- Inicialmente en enero y febrero se aplicó un incremento equivalente al aumento del salario mínimo (23%).
- La propuesta del Consejo y la Administración consiste en fijar el incremento definitivo en un 10% sobre la cuota vigente a diciembre de 2025, con efecto retroactivo desde enero de 2026.
- La diferencia cobrada en enero y febrero será ajustada en el mes de marzo.

Principales variaciones presupuestales

Se explicó que los rubros que presentan mayor incremento son:

- Vigilancia: incremento aproximado del 30% (impacto por salario mínimo y ajustes laborales).
- Personal de servicios generales: incremento del 23% al 24%.
- Prestaciones sociales conforme a ley.
- Servicios públicos y mantenimiento con incrementos entre 5% y 12%.

El presupuesto anual proyectado asciende a \$428.325.000, incluyendo el Fondo de Imprevistos por valor aproximado de \$4.240.000, conforme al artículo 35 de la Ley 675 de 2001.

Se informó igualmente que el 51% del presupuesto corresponde al servicio de vigilancia, constituyéndose en el rubro de mayor impacto.

Debate sobre el incremento

Durante la deliberación varios propietarios manifestaron:

- Que históricamente el incremento se había ajustado cercano al IPC otros aclararon que se incrementaba de acuerdo con el salario
- Que el aumento del 10% podría generar riesgo financiero si no se adoptan medidas estructurales.
- Que la copropiedad cuenta con superávits acumulados que permiten amortiguar parcialmente el impacto del incremento del salario mínimo.
- Se explicó que la propuesta del 10% implica utilizar parcialmente superávits y que esta medida no puede considerarse estructural para años posteriores.

Propone el Sr. Jairo Pinzon adelantar el punto b. Modernización de seguridad- automatización de proposiciones y varios. Propuesta aprobada y realiza su presentación

El objetivo es transitar hacia un modelo de seguridad tecnológica respaldado por personal de apoyo bajo una nueva figura:

- Sustitución de Vigilancia por Tecnología: Implementación de sistemas de apertura automática de garajes (más rápidos que la manual), cámaras 24/7 con grabación de evidencia y una exclusiva de seguridad (doble puerta) para domicilios controlada por App.
- Se propone transformar el rol del personal actual (como el caso del Sr. Ángel) de "toderos" a conserje. Esto permitiría mantener el factor humano para recibir paquetes y atender emergencias, pero bajo un esquema de costos más bajo que la vigilancia tercerizada.
- Enfoque Humano: Se planteó que la transición sea paulatina, considerando incluso ofrecer a personal de confianza (como el vigilante William) la opción de vincularse como conserje para no dejarlos sin empleo.

3. Decisiones y Acuerdos Aprobados

El presidente Sr. Jairo Pinzon somete a consideración la siguiente votación:

- Se sometió a votación la autorización para **realizar el estudio y convocar Asamblea Extraordinaria y con el 81.29% se aprueba poner en evaluación el tema de seguridad electrónica por parte del consejo para presentar en asamblea extraordinaria y se acuerda:**

EDIFICIO PRADO NORTE P.H.
VOTACION: SE APRUEBA PONER EN EVALUACION EL TEMA DE SEGURIDAD ELECTRONICA POR
PARTE DEL CONSEJO PARA PRESENTAR EN ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
FECHA COMPROMISO SEGUNDA SEMANA ABR.2026 PARA PRESENTACIÓN DE EVALUACIÓN
ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS
10 DE FEBRERO DE 2026

APTO	Nombre	COEF.	SI	NO
101	MALAGON PINZON MIGUEL ALEJANDRO	3,744	3,744	
102	JAIRO ALBERTO PINZO GARZON- PATRICIA MENDOZA SERRANO	3,744	3,744	
103	GABRIEL NICOLAS ALMANZAR-ANDREA ALMANZAR GOMEZ-MARIA CAROLINA ALMANZAR GOMEZ.	4,289	4,289	
104	CARMEN FACINI DE GUTIERREZ	3,744	3,744	
105	ADRIANA GONZALEZ	3,744	3,744	
106	SONIA ANGELA GIRALDO GOMEZ	1,291	1,291	
201	MARIA CECILIA CADAVID DE MERCHAN	3,744	3,744	
202	ISMAEL TRUJILLO - PATRICA HERNANDEZ	3,744		3,744
204	SANTIAGO SUSO ECHAVARRIA	3,744	3,744	
205	MARIA CLAUDIA CAMACHO PULIDO	3,744	3,744	
301	JORGE EMILIO NAVARRO SANCHEZ - ANA DOLERES RANGEL DE NAVARRO	3,744	3,744	
302	CLAUDIA MARGARITA GUERRERO RAMIREZ	3,744	3,744	
303	LAIMA LUCIA DIDZIULIS GRIGALIUNAS	3,967	3,967	
304	GERMAN ABONDANO OTERO Y CIA S EN C	3,744	3,744	
305	LUIS JORGE APARICIO DEL CASTILLO	3,744	3,744	
306	JOSE MANUEL ROJAS BARBOSA - MARCELA EUGENIA IBARQUEN CERVANTES	4,036	4,036	
401	MARIA TERESA FRANCO DE PEREZ	3,744	3,744	
402	GRACIELA GONZALEZ	3,744		3,744
404	CRISTINA GARCIA M Y OTROS	3,744	3,744	
405	CLARA INES RENGIFO SAAVEDRA	3,744	3,744	
501	ALFONSO LEYVA BLANCO- JUDITH ZORAIDA BLANCO RAMIREZ	3,744	3,744	
502	ABUNDIO CUENCA MONCALEANO	3,744		
503	BANCO DAVIVIENDA S.A.	7,509	7,509	
504	GLADYS Y. HURTADO DE MATA LLANA	3,744		3,744
505	MARTA ECHAVARRIA DE ARANGO	3,744		3,744
506	KANDAL SAS	4,036	4,036	
		100	81,29	14,98

96,26

Acción	Detalle del Acuerdo
Autorización al Consejo	Se aprobó que el nuevo Consejo realice un estudio técnico y recoja tres cotizaciones de proveedores de seguridad electrónica y se estudio la opción de conserjería
Asamblea Extraordinaria	Se fijó como fecha límite la segunda semana de abril de 2026 para realizar una asamblea donde los proveedores presenten sus proyectos y se tome una decisión definitiva.
Aumento Provisional	Se aprobó un incremento de la cuota de administración de solo el 10% para el primer cuatrimestre (enero-abril).
Ajuste Retroactivo	El aumento del 23% aplicado en enero y febrero se ajustará retroactivamente al 10%, generando un saldo a favor o "respiro" económico para los propietarios mientras se define el modelo de seguridad.

11. NOMBRAMIENTO DEL REVISOR FISCAL Y HONORARIOS

Se propuso dar continuidad al actual Revisor Fiscal.

No se presentaron nuevas postulaciones.

Sometido a votación, la Asamblea aprobó por unanimidad la continuidad del Sr. Carlos Arturo Bohorquez actual Revisor Fiscal para la vigencia 2026, manteniendo los honorarios vigentes.

12. ELECCIÓN Y NOMBRAMIENTO DEL NUEVO CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El presidente, Sr. Jairo Pinzon, somete en consideración la postulación para el nuevo consejo de administración, e invita a los propietarios a su participación, quedando de la siguiente manera:

- Cristina García Medina (Apto 404)
- Claudia Margarita Guerrero (Apto 302)
- Jairo Pinzon (Apto 102)
- Adriana González (Apto 105)
- Clara Inés Rengifo Saavedra (Apto 405)

La Asamblea aprueba las postulaciones para la conformación del Consejo de Administración quienes aceptan sus cargos elegidos por mayoría calificada con el 96,264% del quorum deliberatorio y decisorio de asistencia a la asamblea.

13. PROPOSICIONES Y VARIOS.

13.1 Instalación de cargadores para vehículos eléctricos

La Administración informó que, conforme a la normativa vigente del Ministerio de Vivienda, no puede negarse a un propietario la instalación de cargador eléctrico en su parqueadero, pero si debe ser la asamblea quien lo autorice y se reglamente.

La Asamblea aprueba por unanimidad:

- Autorizar la instalación individual de cargadores eléctricos.
- Cada propietario asumirá la totalidad de los costos de instalación y consumo.
- La instalación deberá cumplir normativa RETIE.
- El contratista deberá estar certificado.
- La Administración deberá aprobar previamente cada proyecto individual.
- La acometida eléctrica deberá conectarse directamente al contador del respectivo apartamento.

- Se exigirá extintor especializado.

13.2 Caso Humedad Apto 502 – Terraza Apto 503

El Sr. Andrés Pinzon, locatario del Apto 503 expuso situación de humedades persistentes en el Apto 502, por lo que propone ampliar la pérgola con el fin de evitar se siga presentando filtraciones en apartamento 502.

Se expone la situación crítica que enfrenta el propietario del apartamento 502. El Sr. Andrés Pinzón, quien lleva aproximadamente tres años lidiando con problemas persistentes de humedad. A pesar de los intentos previos de impermeabilización, las soluciones no han sido efectivas, impidiendo el uso normal de su terraza y afectando apto 502

Se trato:

1. **Evaluación de causas:** Se debate si el origen del problema radica en un procedimiento técnico deficiente en la impermeabilización anterior o si existe una falla estructural (posible rotura de tubería interna). Se menciona que los trabajos realizados por maestros independientes no han ofrecido las garantías necesarias.
2. **Propuesta del Sr. Andrés Pinzon:** El Sr. Pinzón plantea como alternativa técnica la **ampliación de la pérgola hasta la fachada**. Se analiza que, si bien esto podría ser una solución definitiva para evitar la caída de agua sobre la superficie afectada, conlleva implicaciones ante curaduría y la estética del edificio.
3. **Contratación Especializada:** Se plantea la necesidad de contratar una empresa de impermeabilización de alto nivel (tipo *Watson* o similares) que realice un estudio técnico exhaustivo, incluyendo cámaras y pruebas de grietas, para garantizar una solución definitiva por contrato.

Tras la deliberación, se acuerda avanzar simultáneamente en dos vías para "sanear el problema" de raíz:

- **Vía Técnica:** Solicitar a una empresa especializada una cotización formal que incluya un estudio diagnóstico completo (cámaras y peritaje) para identificar si la falla es de superficie o de tubería.
- **Vía Administrativa:** Documentar técnica y legalmente la necesidad de la intervención para que la Asamblea pueda aprobar la mejor solución (sea impermeabilización técnica garantizada o la modificación de la pérgola), asegurando que la decisión cumpla con la normativa y elimine la responsabilidad de futuras reparaciones fallidas.

13.3 Actualización del Reglamento de Propiedad Horizontal

La Administración informó que el Reglamento vigente data del año 2004, requiriendo actualización para ajustarse plenamente a la Ley 675 de 2001 y demás normatividad vigente.

La Asamblea aprueba por unanimidad iniciar el proceso de actualización del Reglamento.

13.4 Autorización uso de recursos para obras pendientes

La Asamblea autoriza al Consejo de Administración para ejecutar recursos destinados a:

- Lavado de vidrios.
- Pulido de pisos en mármol.
- Pintura de puertas ascensores.
- Mantenimiento de jardines.

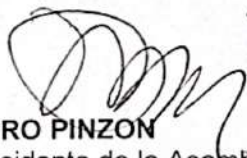
Los recursos deberán provenir del saldo rubro inversiones año 2025.

13.5 Organización recepción de domicilios

Se propone diseñar mueble o solución estética para organizar la recepción de paquetes y domicilios, mejorando presentación del lobby.

El Consejo evaluará alternativas y costos.

Se da por terminada la asamblea siendo las 9:00 pm.


JAIRO PINZON

Presidente de la Asamblea

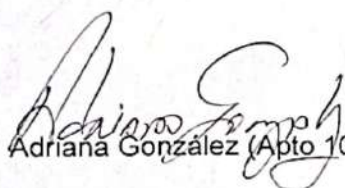

CLARA CECILIA SALAZAR R.
secretaria de la Asamblea

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Los suscritos delegados por la Asamblea para verificar el contenido del Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada el 10 de febrero de 2026, manifiestan que, cumplida esa tarea, la han encontrada ajustada, en sus términos, a los asuntos tratados en la misma

Atentamente,


Adriana González (Apto 105)


Cristina García Medina apto (404)


Andrés Pinzón (Apto 503)

ANEXO 8

COPIA CONVOCATORIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA

EDIFICIO PRADO NORTE PROPIEDAD HORIZONTAL

Bogotá ABRIL 28 de 2026

Señor (a) (es)
PROPIETARIO
Edificio Prado Norte P.H.
Ciudad

CLARA CECILIA SALAZAR RAMIREZ, en calidad de Representante legal del Edificio Prado Norte P.H., de conformidad con el artículo 39 y 41 de la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio, se permite convocar a los Copropietarios a la **ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS**, modalidad **presencial** así:

Fecha: **MIÉRCOLES 6 DE MAYO DE 2026**

Hora: **6:30 PM**

Lugar: **Salón social**

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Nombramiento de la comisión verificadora de la presente acta.
4. Presentación proyección económica seguridad electrónica para el Edificio por parte del Consejo de Administración.
5. Presentación proveedor elegido BlueBuilding
6. Aprobación seguridad electrónica para el Edificio
7. Cierre de la Asamblea

LA PRESENTE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA SE CONVOCA:

En cumplimiento de lo acordado en la Asamblea General Ordinaria celebrada el 10 de febrero de 2026.

La inasistencia a la Asamblea le acarrea una SANCION DEL 50% del valor de la cuota de Administración del apartamento no representado. Si por algún motivo le es imposible asistir otorgue poder a la persona de confianza diligenciando el formato adjunto.

Los locatarios con leasing habitacional solicitar al banco poder para entregar en la Asamblea.

En caso de no reunirse el quórum necesario para deliberar en la fecha señalada, se convoca desde ahora a segunda reunión, la cual se realizará el tercer día hábil siguiente, a las 8:00 p.m., en el mismo lugar, conforme a lo dispuesto en el artículo 41 de la Ley 675 de 2001.

En esta oportunidad la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Los Miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, la Administradora NO pueden representar intereses distintos a los suyos.

Esperamos contar con su puntual asistencia.

Atentamente,



CLARA CECILIA SALAZAR RAMÍREZ
Administradora - Representante Legal

ANEXO 9

CORREO COMPARTIENDO PROPUESTA



Outlook

Fw: INFORMACIÓN PREVIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA – PROYECTO SEGURIDAD ELECTRÓNICA

Desde daniel molano rueda <drmolanorueda@hotmail.com>

Fecha Mié 6/05/2026 7:24 PM

Para Daniel Molano <molanodaniel@hotmail.com>

 1 archivo adjunto (825 KB)

PRESENTACION BLUEBUILDING SAS.pdf;

Obtener [Outlook para iOS](#)

De: PRADO NORTE <pradonorteph@hotmail.com>

Enviado: Wednesday, May 6, 2026 9:47:10 AM

Para: PRADO NORTE <pradonorteph@hotmail.com>

Asunto: INFORMACIÓN PREVIA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA – PROYECTO SEGURIDAD ELECTRÓNICA

Señores Propietarios

cordial saludo.

Con el propósito de que todos los propietarios cuenten con información previa y suficiente sobre el tema que será presentado en la **Asamblea Extraordinaria de hoy**, nos permitimos compartir la presentación de la empresa **BlueBuilding**, proveedor seleccionado por el Consejo de Administración dentro del proceso de evaluación realizado para la implementación del proyecto de **seguridad electrónica y automatización del Edificio Prado Norte P.H.**

Les invitamos cordialmente a revisar la información adjunta antes de la reunión, con el fin de que puedan conocer el alcance del proyecto y, si lo consideran pertinente, preparar sus inquietudes, observaciones o preguntas para ser atendidas y resueltas durante la asamblea.

Agradecemos de antemano su participación activa y su compromiso con las decisiones que contribuyen al fortalecimiento y valorización de nuestra copropiedad.

Cordialmente,

Clara Cecilia Salazar R

Representante Legal-Administradora
Edificio Prado Norte P.H.

ANEXO 10

PROPUESTA BLUE BUILDING

A modern office interior featuring glass partitions, desks, and two bright yellow chairs in the foreground. The text is overlaid on the left side of the image.

NOS INSPIRA
EL CAMBIO Y
NOS ATREVEMOS
A IMAGINAR UN
MEJOR VIVIR

bluebuilding

¿SABES CUANTO HAS
GASTADO EN
VIGILANCIA LOS
ULTIMOS 5 AÑOS Y
CUANTOS ROBOS SE
HAN PRESENTADO EN
TU COPROPIEDAD?

**¿TIENES PROBLEMAS
PARA ARRENDAR TU
INMUEBLE O RECIBES
MUY POCO EN EL
CANON POR LA ALTA
ADMINISTRACION?**

¿TIENES PROBLEMAS CON EL CONTROL DE LOS MOROSOS?

¿SABE QUE SU
EMPRESA DE
VIGILANCIA ACTUAL
NO TIENE LA
OBLIGACION DE
RESPONDER EN CASO
DE ROBO?



LA VIGILANCIA TRADICIONAL TIENE ALTO COSTO Y MUY BAJA EFICIENCIA



ELEVADOS COSTOS

El servicio de **vigilancia** y seguridad privada representa **hasta el 80% de la cuota** de administración de las copropiedades.



SEGURIDAD

Según el Sistema de Información Estadístico, Delincuencial Contravencional y Operativo de la Policía Nacional – SIEDCO en el **95% de los hurtos** residenciales no se ejerce violencia y se dan por **engaño o complicidad**.

FUNCIONES DE LA VIGILANCIA



FUNCIONES DE SEGURIDAD

ABRIR A PROPIETARIOS O RESIDENTES

ANUNCIAR A VISITANTES CONOCIDOS O DESCONOCIDOS

MONITOREO DE ZONAS SEGURAS

REGISTRO O RESPALDO DE INFORMACION EN CASO DE DUDAS

FUNCIONES HUMANAS

CARGAR PAQUETES

SACAR BASURAS

ACOMPañAR ADULTOS MAYORES O NIÑOS

HABLAR Y DAR UN AMBIENTE HUMANO A LA COPROPIEDAD

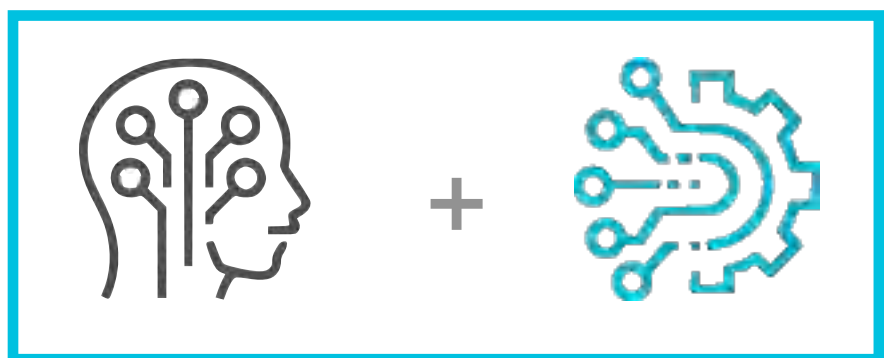
AYUDAR EN CASOS DE EMERGENCIA MEDICA

SOLUCIÓN

BlueBuilding es la primer plataforma que permite tener el **control de la seguridad e información** de su copropiedad en tiempo real y en la palma de su mano.

BlueBuilding conecta todo el hardware de seguridad de las copropiedades (cámaras, sensores, control de acceso, entre otros), para recopilar, informar y analizar toda la trazabilidad de movimientos, integrando **Inteligencia Artificial y Reconocimiento Facial**, para así aumentar la **seguridad** de los residentes y disminuir hasta un 50% la cuota de administración.

bluebuilding®



>SEGURIDAD

+



SERVICIO
HUMANO



CÓMO FUNCIONA?

BlueBuilding se encarga de instalar en comodato **la infraestructura** necesaria para registrar las transacciones realizadas por los usuarios, tanto peatonal como vehicular, en cada uno de los accesos.

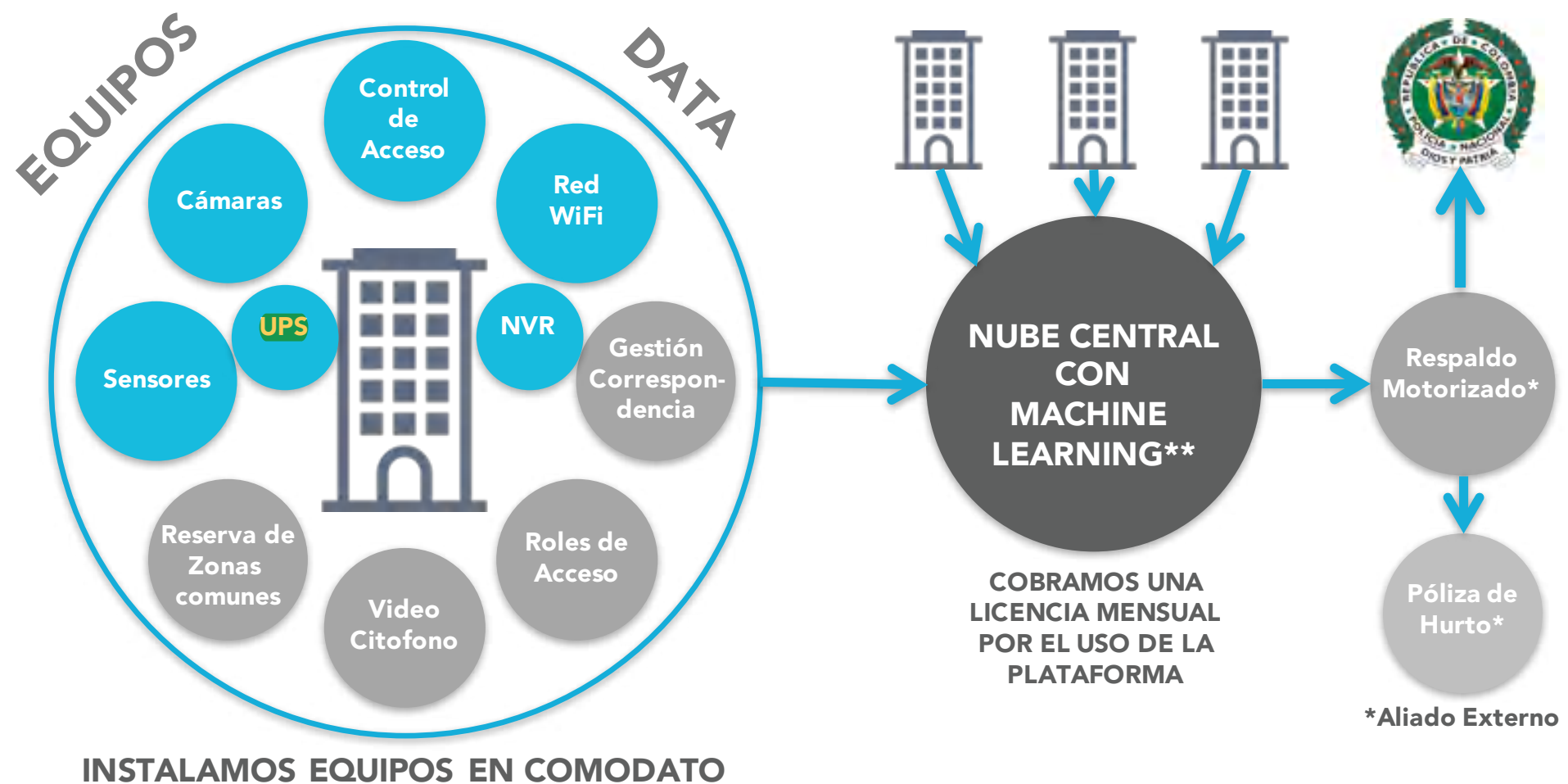
- Instalación de **cámaras de alta resolución** que faciliten el **reconocimiento de rostros y placas**.
- Sistema de **control de acceso** con conectividad inalámbrica para su rápida instalación.
- **Sensores** para monitorear cada evento.
- **Baterías de respaldo** en caso de falta de electricidad.
- **Red WiFi** para interconectar todos los dispositivos, y respaldar el sistema en caso de fallo en el internet*.

Toda esta infraestructura envía todas las señales a **nuestros servidores** que se encargan de almacenar y procesar toda la información para controlar y alertar cualquier novedad.

NOTA: No todos los servicios están activos en caso de fallo del internet. El servicio de internet debe ser contratado por la administración.

INFRAESTRUCTURA GENERAL

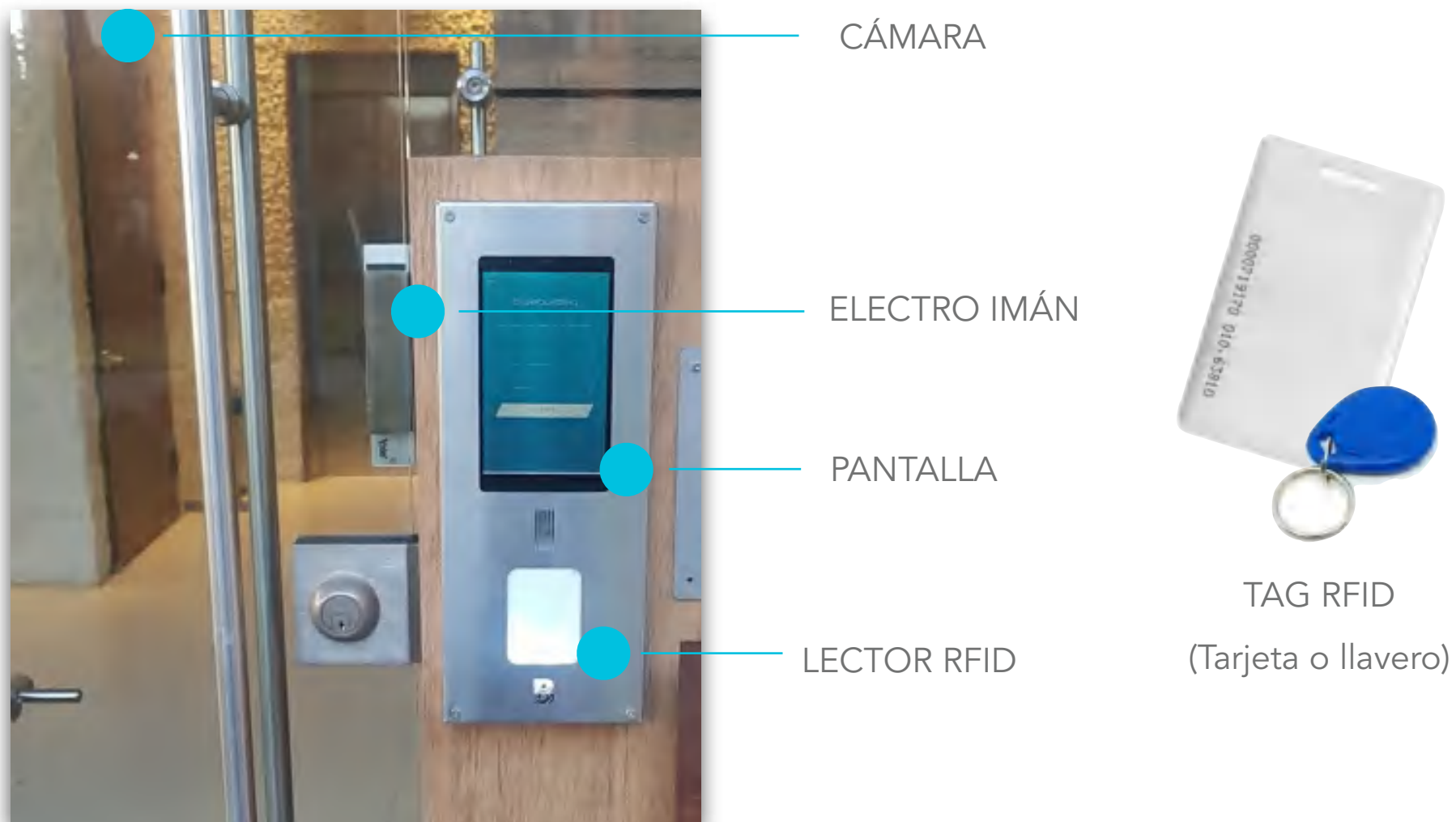
BlueBuilding se encarga de implementar una red de datos local y unas antenas de WiFi para intercomunicar todos los accesos y de esta forma llevar toda la información a una central de mando principal. Esta central de mando principal esta conectada a su vez con la nube de **BlueBuilding**.



****** El sistema de reconocimiento facial y de placas se encuentra en proceso de entrenamiento. En próximos meses se activará en la solución. **NOTA:** Esta propuesta usa la infraestructura del espacio residencial (puertas, portones, rejas, etc.), e instala los dispositivos electrónicos necesarios para el registro de la información. La configuración puede variar según el espacio. No incluye obras civiles o adecuación de los accesos.

HARDWARE

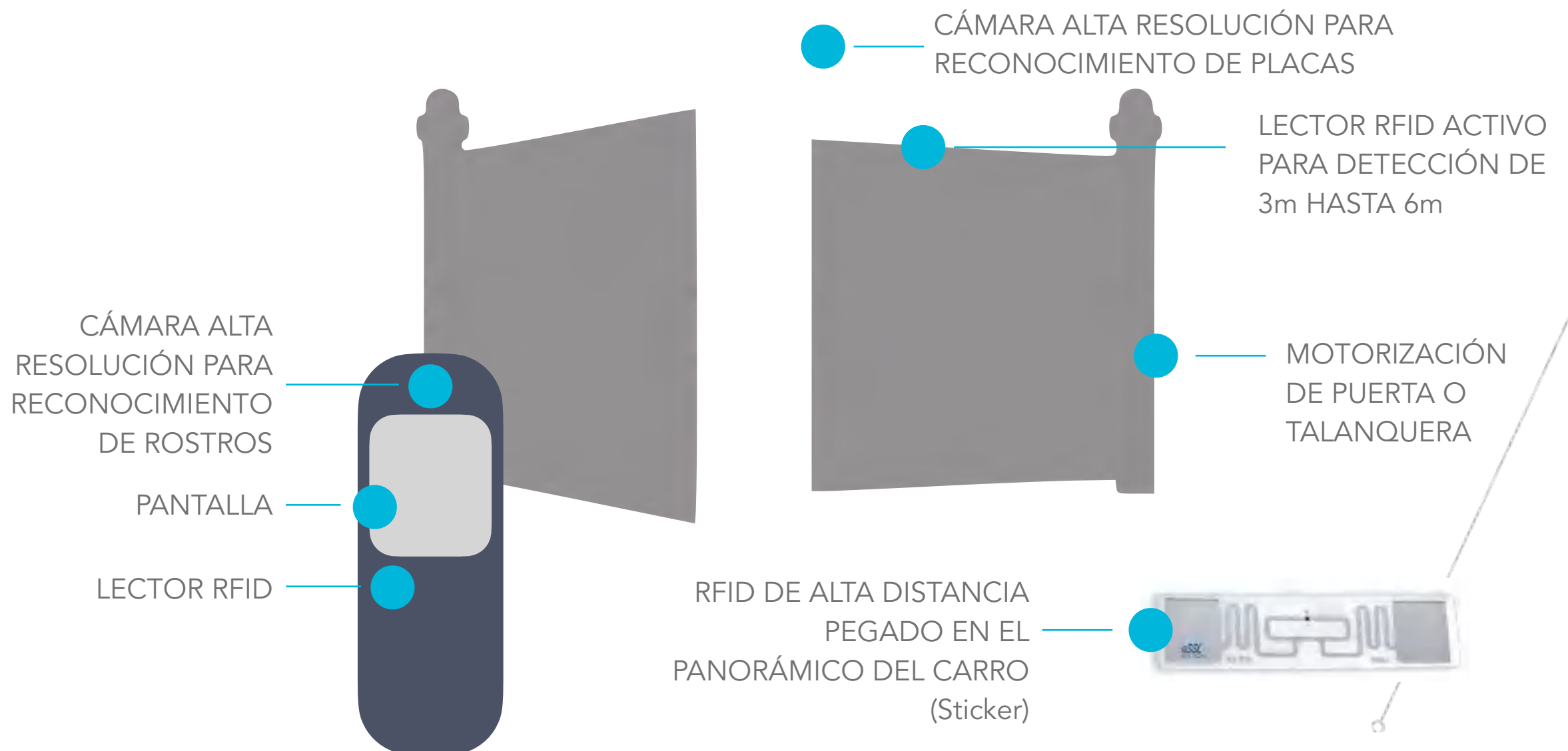
BlueBuilding se encarga de **identificar a cada uno de los usuarios** por su tarjeta y su rostro* a través de los lectores de RDIF y las cámaras. Para los visitantes se instala una pantalla que permitirá anunciarse con el propietario, siempre que se haga una llamada al propietario el sistema le notificará en la aplicación y en caso que no este activo le notificará con un mensaje de texto, de esta forma el propietario podrá contestar dentro de la copropiedad o fuera de ella. Esta información será almacenada cada vez que un usuario haga uso para tener un historial de sus visitas y permanencia.



* El sistema de reconocimiento facial y de placas se encuentra en proceso de entrenamiento. En próximos meses se activará en la solución. **NOTA:** Esta propuesta usa la infraestructura del espacio residencial (puertas, portones, rejas, etc.), e instala los dispositivos electrónicos necesarios para el registro de la información. La configuración puede variar según el espacio. No incluye obras civiles o adecuación de los accesos.

HARDWARE VEHICULAR

BlueBuilding se encarga de **identificar a cada uno de los vehículos** por el chip instalado en su panorámico, y por reconocimiento de placas. El usuario podrá identificarse por su tarjeta personal. Esta información será almacenada cada vez que un usuario haga uso para tener un historial de sus visitas y tiempo de permanencia.



** El sistema de reconocimiento facial y de placas se encuentra en proceso de entrenamiento. En próximos meses se activará en la solución. NOTA: Esta propuesta usa la infraestructura del espacio residencial (puertas, portones, rejas, etc.), e instala los dispositivos electrónicos necesarios para el registro de la información. La configuración puede variar según el espacio. No incluye obras civiles o adecuación de los accesos.*

TIPO DE POBLACIONES

ADMINISTRADOR

Será la persona encargada de administrar y aprobar a los usuarios principales, **Líder/Propietario** de las unidades habitacionales (Apartamentos, casas u oficinas), y a todos los empleados de la copropiedad como el conserje, personal de aseo y a todos los contratistas que presten servicios al edificio.

LIDER/PROPIETARIO

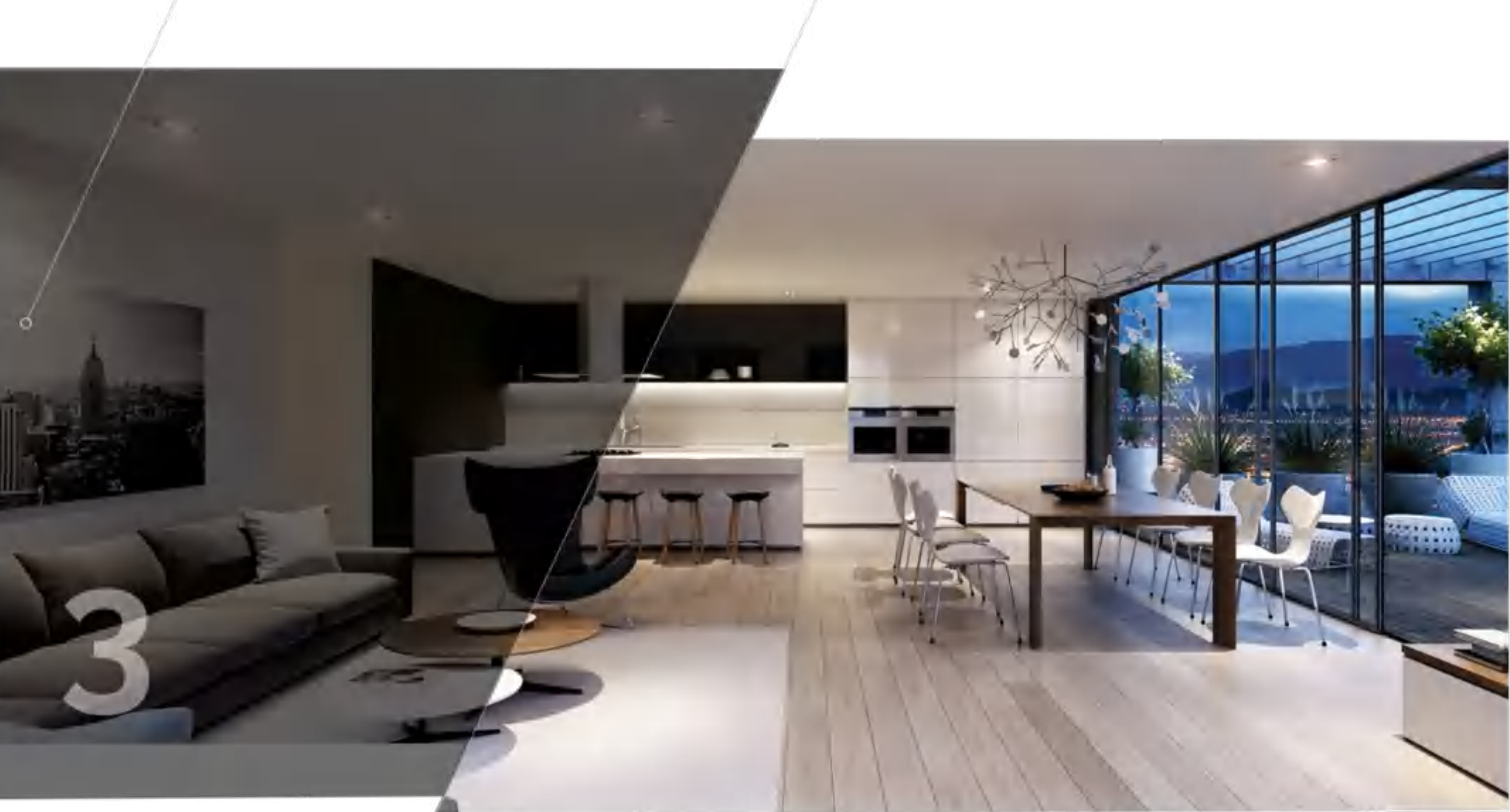
Será la persona encargada de administrar y aprobar a los **residentes o empleados** que convivan en su unidad habitacional. También podrá activar/desactivar el uso de la plataforma, bloquear la tarjeta en caso de pérdida de alguno de los usuarios, los horarios en los que se podrá usar la tarjeta*, y borrar los usuarios que ya no hagan parte de su unidad habitacional.

RESIDENTE/EMPLEADO

Será el usuario normal que podrá usar los servicios desde la aplicación o con su tarjeta personal según lo decida el **Líder/Propietario** de la unidad a la que pertenece.

VISITANTE

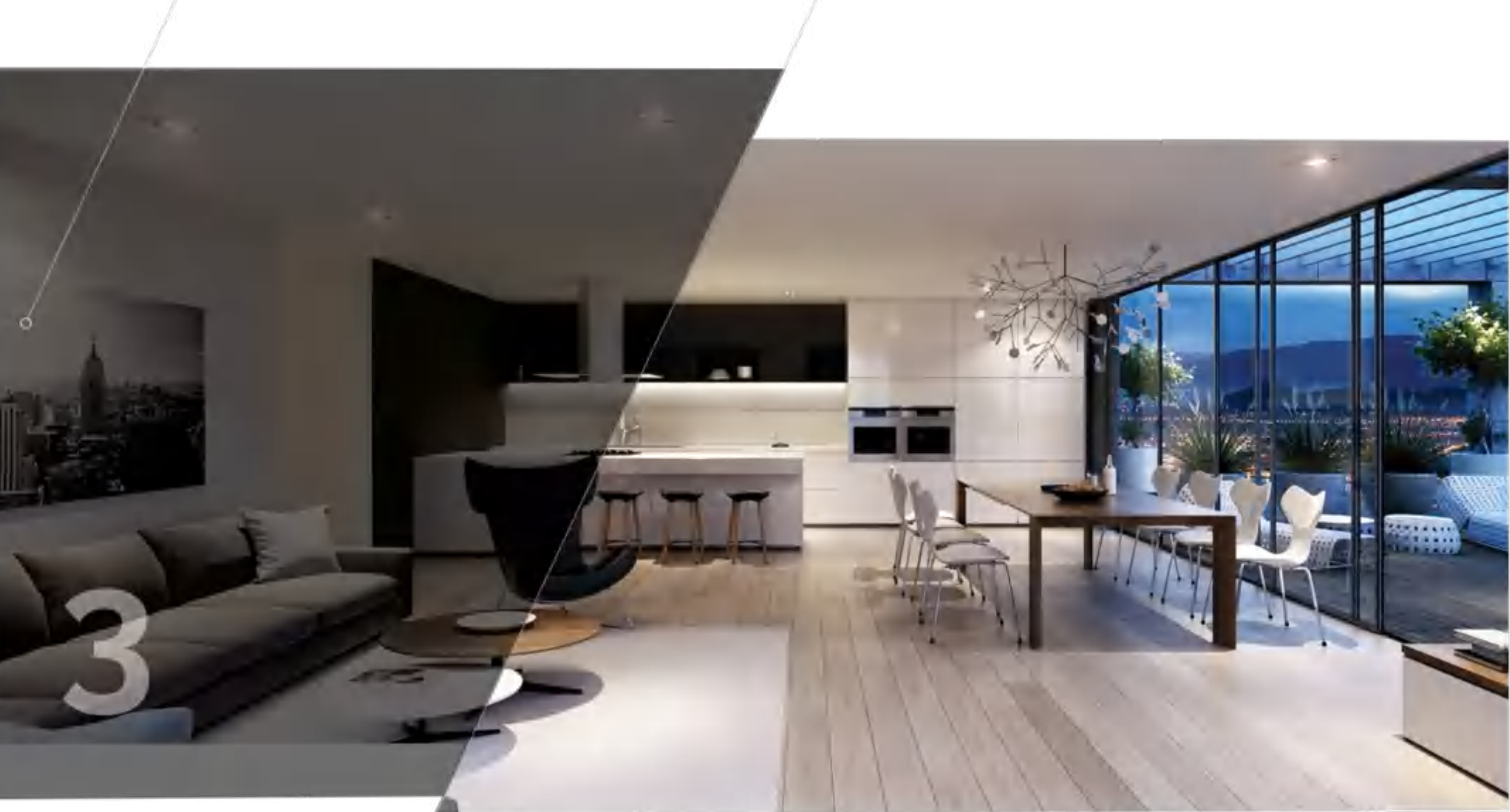
Cualquier usuario que acuda al edificio que no se de las poblaciones anteriores será catalogado como **CONOCIDO/DESCONOCIDO**. La diferencia estará basada en que un **Visitante Conocido** tendrá un nombre rápido que le asignara el residente, y se tomara una foto de su rostro solo la primera vez. El **Visitante Desconocido** siempre tendrá que hacer el proceso de registro de rostro y documento para su trazabilidad en la plataforma.



CLIENTES

Estas son algunas de las marcas que **confiaron** en BlueBuilding:





CLIENTES

Estas son algunas de las marcas que **confiaron** en B Smart:





CONOCE NUESTRA EMPRESA

B-Smart cuenta con **12 años en investigación y desarrollo** de productos de automatización, y actualmente tiene 3 marcas facturando en el mercado además de clientes a la altura de Amarilo y Marval, entre otros.



PRODUCTOS

Somos inspiradores de **soluciones creativas** para transformar la manera de vivir los espacios.

blueoffice

Con nuestra solución BlueOffice, **los espacios en tu oficina se transforman a tu ritmo**, permitiéndote enfocarte en lo que realmente importa.



EXPERIENCIAS Renovamos la manera **de vivir los espacios**, creando un estilo de trabajo inteligente y sin complicaciones. Así, el espacio se transforma al ritmo de trabajo de la oficina y evita que se invierta tiempo en tareas innecesarias.



PRODUCTIVIDAD Propiciamos un ambiente de trabajo con las condiciones ideales para aumentar la productividad en el trabajo, facilitando la interacción entre los trabajadores y su entorno.



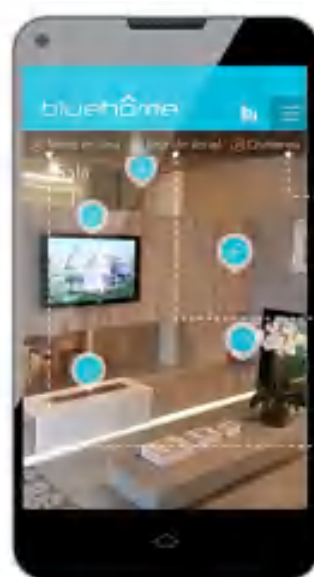
FÁCIL INSTALACIÓN Optimizamos y reducimos el consumo de recursos energéticos aproximadamente en un 40%, generando un ahorro representativo para la empresa y promoviendo el uso responsable de los recursos.

PRODUCTOS

Somos inspiradores de **soluciones creativas** para transformar la manera de vivir los espacios.

bluehôme

Entendemos **tu estilo de vida y transformamos la experiencia de vivir los espacios**, así nada se interpone para que disfrutes tus ambientes al máximo.



Podrás controlar los elementos de forma independiente o crear escenas personalizadas para disfrutar tus ambientes como tu lo desees con **un sólo botón**.



EXPERIENCIAS Renovamos la forma de **vivir los espacios**, creando un estilo de vida inteligente y sin preocupaciones. Goza la experiencia de reencontrarte con tu hogar.



BIENESTAR Podrás llevar una vida más tranquila y segura, tanto dentro como fuera de tu hogar, al eliminar muchos de los afanes del día a día.



AHORRO La facilidad de control sobre tus ambientes, representa un ahorro estimado del 15% del consumo total de tu vivienda.

bluebuilding

5

PROPUESTA COMERCIAL

CARACTERÍSTICAS

- Modelo de negocio en **Servicio todo incluido por mensualidad**. Almacenamiento, gestión y procesamiento de la información en la nube de **BlueBuilding**.
- Soporte, mantenimiento preventivo y correctivo, renovación tecnológica.
- Única solución con **Machine Learning** que permite hacer monitoreo autónomo con identificación de rostros y placas.
- **Reducción de personal** y bajos costos de operación al automatizar los procesos, **hasta un 70% de ahorro** en el gasto mensual.
- Aumento en la velocidad de medición y verificación de personas.
- **Nube con base de datos central** para todas las propiedades cubiertas que permite tener **reacción anticipada** frente a **rostros sospechosos**.
- **Fabricantes directos** de Hardware que brinda un respaldo garantizado y un **servicio técnico especializado**.
- Control a detalle de poblaciones y roles de acceso.
- Modulo **"sistema de confianza"** para facilitar el acceso a **visitantes**.
- Administración de zonas comunes y tecnología
- Integración con botones de pánico para la población adulta, y reserva de servicios complementarios.

COMPARATIVO

	BlueBuilding	Vigilancia Tradicional	Edificios inteligentes en venta
Respaldo aseguradora a la propiedad privada	SI	NO	NO
Reacción inmediata	SI	SI	NO
Asistencia al hogar	SI	NO	NO
Internet comunal	SI	NO	SI
Reserva y administración de zonas comunes	SI	NO	SI
Perfilamiento de roles de acceso (horarios, servicios, visitantes únicos, etc.)	SI	SI	SI
REDUCCION DE PERSONAL Y CERO COSTOS DE REPARACIONES	SI	NO	SI
RECONOCIMIENTO FACIAL CON NUBE INTEGRAL (FASE 2)	SI	NO	NO
Listas negras de rostros no permitidos o alerta de bandas criminales	SI	NO	NO
Control vehicular	SI	SI	SI
Sistema de información de novedades, chat de propietarios y administrador, votaciones para asambleas y reuniones.	SI	NO	SI
Costo de implementación	Sin inversión inicial*	Tarifa Regulada por cada persona adicional	Alta inversión inicial

NOTA: Esta referencia no incluye los costos de adecuaciones civiles, cableado o puesta a punto dentro del modelo de comparación.

bluebuilding

GRANDES AHORROS

NOTA: Tarifa de vigilancia regulada por la SuperVigilancia. Para los Espacios comerciales, la tarifa mínima será de 8.6 SMMLV más un 10% de administración y supervisión. Se asume incremento del SMMLV del 6% e incremento del IPC del 3,5%.



NO GASTES MAS EN
VIGILANCIA
TRADICIONAL!

CON

bluebuilding®

NUNCA ESTARÁS SOLO
Y TENDRÁS UNA
COPROPIEDAD MÁS
SEGURA Y EFICIENTE!

bluebuilding

5

COMO SE USA

PRIMER PASO

Es obligatorio cumplir unos pasos mínimos para el registro de las personas y así poder habilitarlas dentro de la plataforma. El primer paso es el registro de un **LÍDER/PROPIETARIO** por cada unidad habitacional, sin un **LÍDER/PROPIETARIO** no se podrán registrar los **RESIDENTES/EMPLEADOS**.

El link para el registro de **LIDER/PROPIETARIO** es:

<https://user.bluebuilding.co/apartment/owner/register>

O pueden encontrarlo entrando a la pagina en la parte inferior:

<https://user.bluebuilding.co>



bluebuilding



Registro Usuario Propietario

Selecciona un edificio ▼

Cédula de ciudadanía ▼

El documento propietario

Nombre del propietario

Teléfono del propietario

Email del propietario

Selecciona Torre ▼

Selecciona Piso ▼

Selecciona Apartamento ▼

Contraseña

Confirmar contraseña

REGISTRARSE COMO PROPIETARIO

Te debes tomar una foto del rostro con buena luz, dado que el personal de BlueBuilding comparará esta foto al momento que solicites el TAG RFID, en caso de no coincidir no te podrán entregar el TAG RFID.

En este espacio debes seleccionar el edificio al que perteneces.

Es importante verificar el numero de documento al momento del registro, dado que este numero será tu usuario para ingresar a la plataforma. Debes registrarlo sin puntos, comas, ni comillas, solo debes digitar números. Este numero se comparará con la cédula que presentes al momento de solicitar el TAG RFID.

Tu nombre se comparará con la cédula que presentes al momento de solicitar el TAG RFID.

Esta linea de celular será la linea de contacto para los mensajes de texto (SMS) que te enviara el sistema cuando te notifique algún visitante anunciándose en la portería.

Este correo electrónico será el correo de contacto para los mensajes de solicitudes que te enviará el sistema cuando te notifique un nuevo registro de algún residente o empleado.

Debes seleccionar la torre/piso/apartamento. Si la unidad no sale en la lista, debes comunicarte con la administración dado que algún otro usuario ya hizo la solicitud de esa unidad. La administración podrá informarte cual fue el usuario o podrá rechazar la solicitud hecha por el otro usuario.

Tu contraseña es personal e intransferible y debes protegerla al máximo dado que las transacciones hechas con tu usuario y contraseña quedan registrada a tu nombre.

SEGUNDO PASO

El segundo paso es el registro de los **RESIDENTE/EMPLEADO**. Luego del registro es necesario que el **LÍDER/PROPIETARIO** de la unidad seleccionada los acepte en su grupo para poder hacer uso del sistema.

El link para el registro de **RESIDENTE/EMPLEADO** es:

<https://user.bluebuilding.co/apartment/user/register>

O pueden encontrarlo entrando a la pagina en la parte inferior:

<https://user.bluebuilding.co>



bluebuilding



Registro Usuario Empleado

Selecciona un edificio ▾

Cédula de ciudadanía ▾

Identificación

Nombre y apellido

Teléfono

Correo electrónico

Seleccione Torre ▾

Seleccione Piso ▾

Seleccione Apartamento ▾

Contraseña

Confirmar contraseña

REGISTRARSE COMO EMPLEADO

Te debes tomar una foto del rostro con buena luz, dado que el personal de BlueBuilding comparará esta foto al momento que solicites el TAG RFID, en caso de no coincidir no te podrán entregar el TAG RFID.

En este espacio debes seleccionar el edificio al que perteneces.

Es importante verificar el numero de documento al momento del registro, dado que este numero será tu usuario para ingresar a la plataforma. Debes registrarlo sin puntos, comas, ni comillas, solo debes digitar números. Este numero se comparará con la cédula que presentes al momento de solicitar el TAG RFID.

Tu nombre se comparará con la cédula que presentes al momento de solicitar el TAG RFID.

Esta linea de celular será la linea de contacto para los mensajes de texto (SMS) que te enviara el sistema cuando te notifique algún visitante anunciándose en la portería.

Este correo electrónico será el correo de contacto para los mensajes de notificaciones del sistema o para recuperar tu contraseña.

Debes seleccionar la torre/piso/apartamento. Si la unidad no sale en la lista, debes esperar que un Líder/Propietario sea aprobado para tu unidad, si ya tiene un Líder/Propietario asignado deberas informar a la administración para que aumenten el cupo de registros para tu unidad.

Tu contraseña es personal e intransferible y debes protegerla al máximo dado que las transacciones hechas con tu usuario y contraseña quedan registrada a tu nombre.

TERCER PASO

Para solicitar los TAG (Sticker) que identifican los carros primero se debe tener un usuario activo con TAG (Tarjeta o Llaveró) activo dentro del sistema, luego se debe hacer un registro del carro en la administración y seguido a la aprobación por parte de la administración se solicitara el TAG a BlueBuilding, los TAG (Sticker) deben ubicarse en el panorámico o en el vidrio trasero de los vehículos, según su forma de ingresar, para que la antena pueda detectarlo automáticamente y de esta forma activar la apertura de la puerta del parqueadero.

RESPONSABILIDAD

BlueBuilding le recuerda a todos los usuarios que todas las transacciones hechas con un TAG, sea tarjeta, llavero o sticker, o hechas en la pagina web con el usuario y contraseña quedan registradas con hora, fecha, puerta, cédula, y nombre. Es por esto que siempre recomendamos no compartir su TAG ni usuarios y contraseñas dado que son de responsabilidad personal.



USABILIDAD

BlueBuilding busca dar la mejor experiencia de uso a todas las personas. Es por esto ofrece la forma **más práctica y fácil** para ingresar a los usuarios de la **VISITANTES**, basados en una técnica de “**sistema de confianza**”, que se basa en dar **acceso muy rápido** e ir solicitando más **información en proporción a la recurrencia** del lugar.

De esta forma **cualquier persona siempre podrá ingresar** con solo dejar su cédula y una foto personal (como hoy día se hace en cualquier edificio corporativo), pero en la medida que el usuario quiera volver frecuentemente deberá ir entregando más fotos o datos de identificación gradualmente, haciendo que la experiencia sea cómoda y siempre sea **rápida y fácil sin ser invasiva**.

Teniendo en cuenta que la aplicación debe brindar un **alto nivel de seguridad** hemos creado estos niveles de identificación cruzado con un **sistema de reconocimiento facial** que asegura la identificación de las personas, y dando la mayor facilidad en su uso pero aumentando la restricciones a medida que el usuario intenta aprovecharse de la facilidad.





bluebuilding

En la imagen superior podrás entrar a tu perfil para verificar tu información, si eres LÍDER/PROPIETARIO podrás activar o desactivar las tarjetas, el usuario de la plataforma y podrás borrar a alguien de tu grupo familiar.

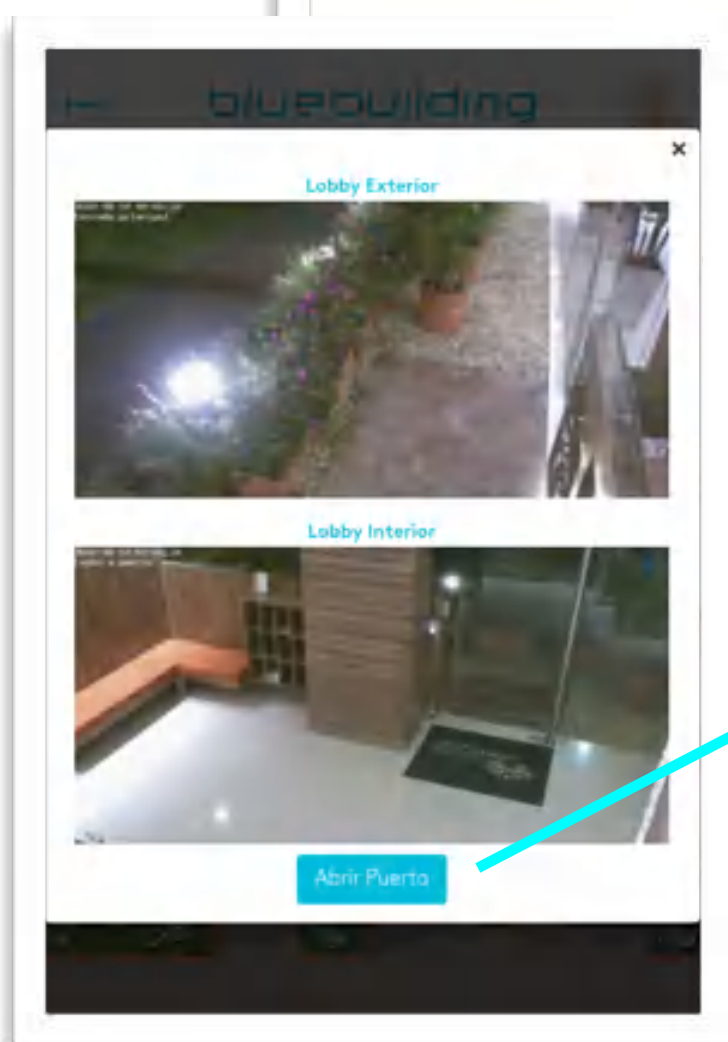
Acá podrás seleccionar los diferentes pisos a los que tienes permisos en tu copropiedad.

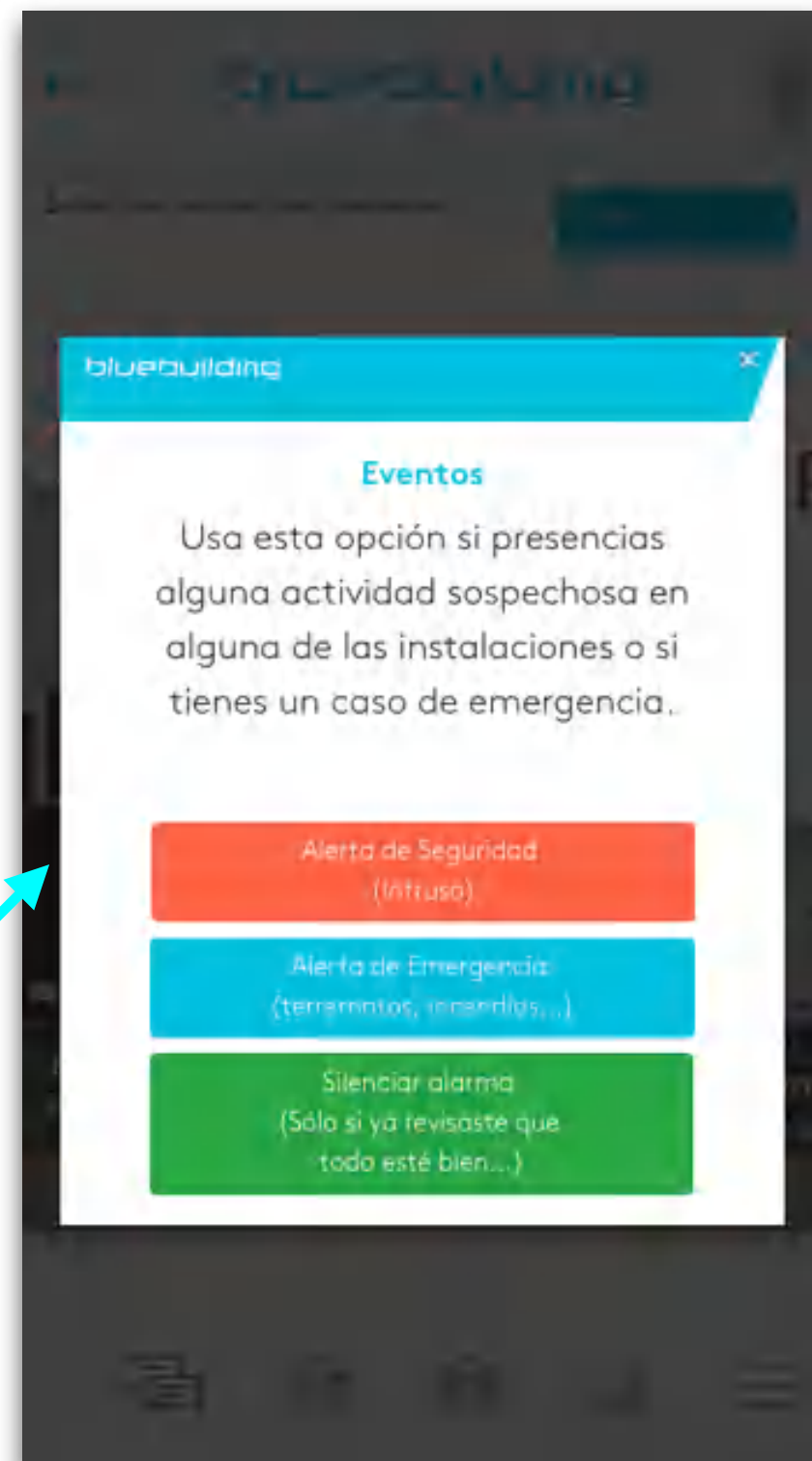
Dando clic en los pines que tiene la imagen de la copropiedad podrás abrir una ventana en donde veras la cámara de cada sector y encontraras el botón "Abrir Puerta".

Con este boton podrás activar el boton de pánico o de emergencia en caso de detectar alguna situación atípica.

Acá podrás encontrar el menú del servicio donde iremos agregando nuevas funcionalidades.

En esta ventana podrás abrir la puerta seleccionada. Es importante recordar que cada vez que des clic en el boton "Abrir Puerta" ó "Cerrar Puerta" se hará un registro en la plataforma con tu nombre/numero de documento/hora/fecha/puerta y que "RESIDENTE LÍDER/PROPIETARIO" te autorizo el uso de la plataforma.





Con este icono podrás acceder al boton de reporte de eventos.

Alerta de seguridad: reportara a la empresa de monitoreo si se presenta alguna actividad sospechosa.

Alerta de emergencia: NO reportara a la empresa de seguridad pero activará el sonido de emergencia en las lectoras para informar a otros residentes sobre la alerta.

Silenciar alarma: Este boton solo estará disponible para el perfil Líder/Propietario, y permitirá que se desactive la alarma, tanto para el monitoreo como para toda la copropiedad.

bluebuilding

PANTALLA DE VISITANTES

En la entrada peatonal o vehicular el visitante podrá encontrar una pantalla táctil que le ofrece la opción de comunicarse con el residente. En este caso el residente podrá seleccionar en el listado el piso y el numero de apartamento al que se desea comunicar, y seguido a eso, le cargaran en el segundo listado los nombres de los residentes que hayan sido aceptados como parte de esa unidad y que tengan un alias asignado, de lo contrario no aparecerán en el listado.



bluebuilding

BIENVENIDO A EL EDIFICIO
TOQUE LA PANTALLA PARA
INICIAR. LUEGO SELECCIONE
EL APARTAMENTO Y POR
ULTIMO SELECCIONE EL
RESIDENTE QUE DESEA
LLAMAR

INICIAR

bluebuilding

PANTALLA DE VISITANTES

bluebuilding

Bienvenido al Edificio, para iniciar telefonada al tol

VISITANTE

bluebuilding

Seleccione el apartamento al cual desea llamar

Piso ... Apartamento

Residente

LLAMAR

Piso B - Administración

Residente

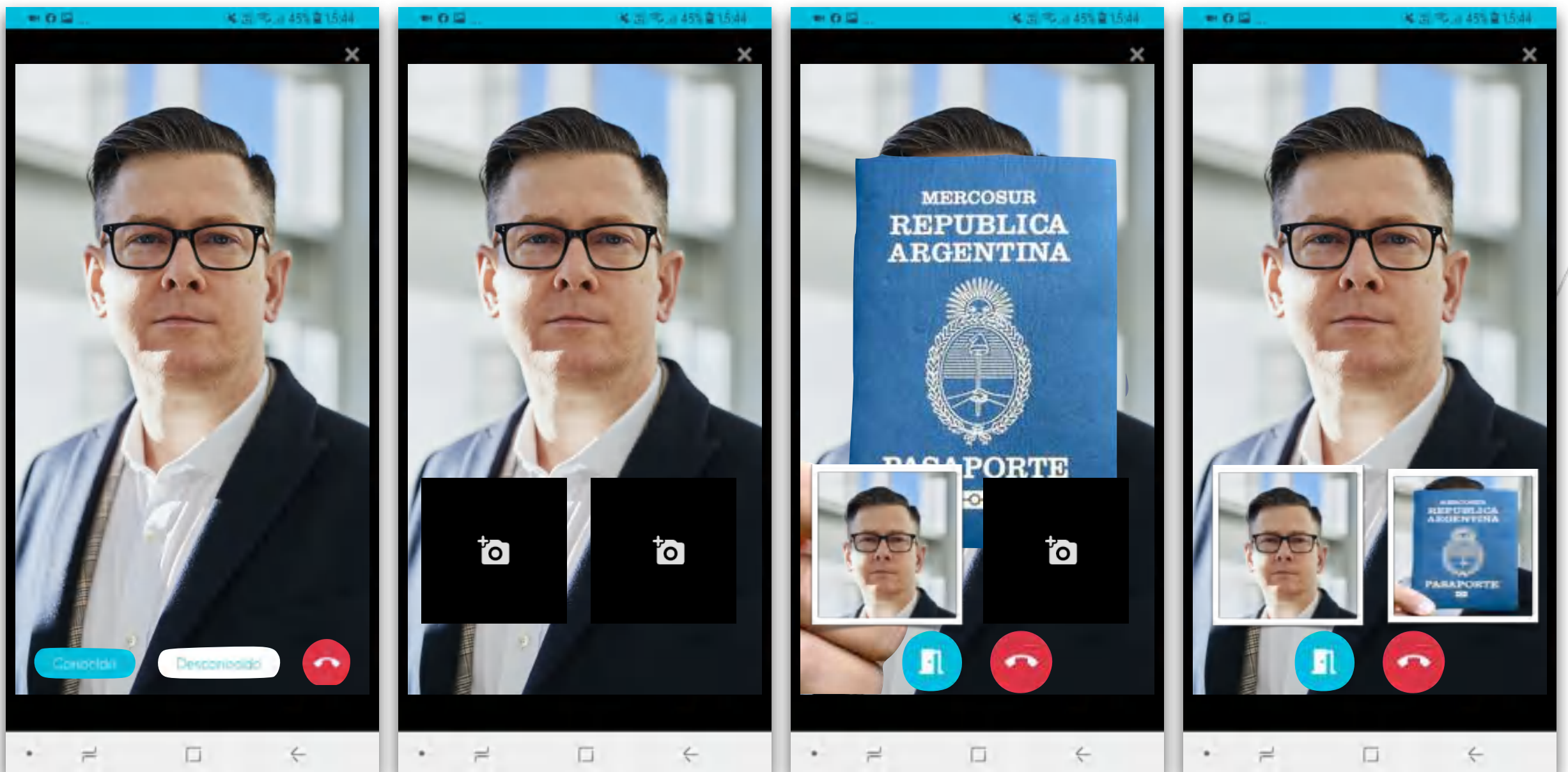
✓ Administrador BS

LLAMAR



VIDEO LLAMADA

Cuando el residente reciba una llamada el sistema le notificara en la pantalla del celular de una llamada entrante por la aplicación, en el caso que la aplicación este cerrada le notificara por SMS: "Tienes un visitante en la portería" y un link para acceder a la llamada. Para los usuarios de Android también serán notificados por en la pantalla al estilo de los mensaje de WhatsApp. Para la versión iOS solo se notificará en la aplicación o por SMS.





NOS INSPIRA
EL CAMBIO Y
NOS ATREVEMOS
A IMAGINAR UN
MEJOR VIVIR

bluebuilding

LLAMANOS

Cel. 300 265 3827

WA. +57 300 265 3827

mb@bluebuilding.co

www.bluebuilding.co

ANEXO 11

BORRADOR ACTA NO. 068 – 6 DE MAYO DE 2026

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS
ACTA NO. 068
EDIFICIO PRADO NORTE P.H.
REUNIDA EN PRIMERA CONVOCATORIA

En la ciudad de Bogotá, siendo las 6:52 P.M. del 6 de mayo de dos mil veinte seis (2026), se reunieron de manera presencial en el salón social del Edificio Prado Norte los propietarios, así como los apoderados de propietarios ausentes, que a continuación se detallan, para celebrar la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, convocada por la Representante Legal-Administradora del Edificio Prado Norte P.H., Clara Cecilia Salazar R., el 28 de abril de dos mil veintiséis (2026), mediante información entregada y enviada a cada copropietario, a su último correo registrado y publicada en cartelera del edificio, la cual se adjunta a la presente acta, con el fin de dar cumplimiento al siguiente orden del día:

Orden del Día

Proposición Orden del Día

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Nombramiento de la comisión verificadora de la presente acta.
4. Presentación proyección económica seguridad electrónica para el Edificio por parte del Consejo de Administración.
5. Presentación proveedor elegido BlueBuilding
6. Aprobación seguridad electrónica para el edificio
7. Cierre de la Asamblea

DESARROLLO ASAMBLEA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Estuvo a cargo del Sr: Carlos Bohorquez Bernal, Revisor Fiscal y estableció que la sumatoria de los coeficientes representados, inicialmente ascendían al 96.26 % porcentaje que permite deliberar y decidir válidamente sobre los temas propuestos y se inicia la reunión.

Quorum total representado del 96,26 %

Asistió la Sra. Clara Cecilia Salazar R. Administradora, El Sr. Carlos Bohorquez Bernal, Revisor Fiscal, La Sra. Claudia Edith Osorio Duarte, Contadora
Hacen parte de esta acta, tanto el listado de asistencia, así como los poderes presentados.

Se mencionaron los propietarios que no asistieron ni dieron poder, entre ellos:

- Apto 204 Santiago Suso E.

EDIFICIO PRADO NORTE P.H. LISTADO DE ASISTENCIA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS 6 DE MAYO DE 2026				
APTO	Nombre	COEF.	PROPIETARIO	APODERADO
101	MALAGON PINZON MIGUEL ALEJANDRO	3,744	3,744	
102	JAIRO ALBERTO PINZO GARZON- PATRICIA MENDOZA SERRANO	3,744	3,744	
103	GABRIEL NICOLAS ALMANZAR-ANDREA ALMANZAR GOMEZ-MARIA CAROLINA ALMANZAR GOMEZ.	4,289		4,289
104	CARMEN FACCINI DE GUTIERREZ	3,744	3,744	
105	ADRIANA GONZALEZ	3,744	3,744	
106	SONIA ANGELA GIRALDO GOMEZ	1,291		1,291
201	MARIA CECILIA CADAVID DE MERCHAN	3,744	3,744	
202	ISMAEL TRUJILLO - PATRICA HERNANDEZ	3,744	3,744	
204	SANTIAGO SUSO ECHAVARRIA	3,744		
205	MARIA CLAUDIA CAMACHO PULIDO	3,744	3,744	
301	JORGE EMILIO NAVARRO SANCHEZ - ANA DOLERES RANGEL DE NAVARRO	3,744	3,744	
302	CLAUDIA MARGARITA GUERRERO RAMIREZ	3,744	3,744	
303	LAIMA LUCIA DIDZIULIS GRIGALIUNAS	3,967		3,967
304	GERMAN ABONDANO OTERO Y CIA S EN C	3,744		3,744
305	LUIS JORGE APARICIO DEL CASTILLO	3,744	3,744	
306	JOSE MANUEL ROJAS BARBOSA - MARCELA EUGENIA IBARQUEN CERVANTES	4,036		4,036
401	MARIA TERESA FRANCO DE PEREZ	3,744		3,744
402	GRACIELA GONZALEZ	3,744	3,744	
404	CRISTINA GARCIA M Y OTROS	3,744	3,744	
405	CLARA INES RENGIFO SAAVEDRA	3,744	3,744	
501	ALFONSO LEYVA BLANCO- JUDITH ZORAIDA BLANCO RAMIREZ	3,744		3,744
502	ABUNDIO CUENCA MONCALEANO	3,744		3,744
503	BANCO DAVIVIENDA S.A.	7,509		7,509
504	GLADYS Y. HURTADO DE MATAALLANA	3,744	3,744	
505	MARTA ECHAVARRIA DE ARANGO	3,744		3,744
506	LAURA GAFTER SVARTZNAIDER/DANIEL WOLF KERPEL ABISAMBRA	4,036	4,036	
		100	56,45	39,81
				96,26

2. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA.

Se postulan: como presidente de la Asamblea la Sr. Jairo Pinzon. apto 102 y como secretaria a la Sra. Clara Cecilia Salazar R. Administradora

La Asamblea aprueba las postulaciones para la conformación del presidente y secretario de la asamblea quienes aceptan sus cargos elegidos por mayoría calificada con un coeficiente del 96.26% del quorum deliberatorio y decisorio de asistencia a la asamblea

3. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA PRESENTE ACTA

Se postulan para ser parte de la comisión verificadora del acta quienes aceptaron el cargo y fueron elegidas con un coeficiente del 96.26% del quorum deliberatorio y decisorio de asistencia a la asamblea.

- Julia Isabel Baquero (Apto 101)
- Adriana González (Apto 105)
- María Claudia Camacho (Apto 205)

4. PRESENTACIÓN PROYECCIÓN ECONÓMICA SEGURIDAD ELECTRÓNICA PARA EL EDIFICIO POR PARTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Toma la palabra el consejero Sr. Jairo Pinzón, quien informa a la Asamblea que, dando cumplimiento a la autorización otorgada en la reunión de asamblea anterior, el Consejo de Administración adelantó el proceso de evaluación de proveedores para la implementación del proyecto de modernización y automatización de seguridad del edificio.

Explica que el Consejo estructuró un proceso comparativo mediante solicitud formal de requerimientos técnicos y económicos (RFP), estableciendo criterios uniformes para todos los proponentes, con el fin de obtener propuestas en igualdad de condiciones. Como resultado del análisis realizado, se evaluaron tres proveedores, de los cuales dos presentaron propuestas técnicamente similares, seleccionándose finalmente la alternativa considerada más favorable para los intereses de la copropiedad, luego de un análisis técnico, financiero y operativo efectuado por el Consejo.

El consejero expone que actualmente la copropiedad enfrenta dos escenarios: continuar con el esquema de vigilancia humana tradicional, con los incrementos salariales y operativos proyectados para los próximos años, o migrar hacia un modelo de automatización tecnológica que permita controlar el crecimiento de los costos operativos.

Se informa a la Asamblea que para la vigencia 2026 el incremento real de costos asociados a vigilancia y nómina asciende aproximadamente a **\$35.389.000**, valor que actualmente está siendo parcialmente amortizado con recursos de ahorro de la copropiedad, razón por la cual el incremento de la cuota de administración aprobado para el presente año fue únicamente del 10%, pese a que financieramente hubiera requerido un incremento cercano al 33%.

Adicionalmente, se advierte que, de mantenerse el esquema tradicional de vigilancia humana y considerando las proyecciones de incremento del salario mínimo para la próxima vigencia, la cuota de administración podría requerir un incremento estimado cercano al 37% para el año siguiente.

Posteriormente interviene la contadora **Claudia Osorio**, quien presenta la proyección financiera comparativa entre el modelo actual y la propuesta de automatización híbrida. Con ayuda del video Beam Informa que:

Dimensión	Condiciones año 2025	Modernización (Automatización)
 Modelo Operativo	 Vigilancia Humana Tradicional	 Sistema de automatización Híbrida
 Presupuesto Mensual Edificio	↑ \$35.389.160 (Aumentos inevitables)	↓ \$22.672.000 (Reducción del 36%)
 Trayectoria a Largo Plazo	↑ Incremento anual atado a inflación y salario mínimo	— Costo operativo base reducido drásticamente y estabilizado

- El presupuesto actual de operación relacionado con vigilancia y servicios asociados asciende aproximadamente a **\$35.000.000 mensuales**.
- El contrato actual de vigilancia humana representa un costo aproximado de **\$18.000.000 mensuales**.
- Bajo el esquema de automatización híbrida propuesto, el costo operativo mensual sería aproximadamente de **\$5.800.000**, incluyendo monitoreo electrónico y apoyo presencial de personal interno.
- Lo anterior representaría una reducción aproximada del **36%** en los costos operativos mensuales y un impacto estimado del **22% sobre el presupuesto mensual de la copropiedad**.

Igualmente, se presenta la simulación del impacto sobre las cuotas de administración, indicando que apartamentos cuya cuota actual se encuentra alrededor de **\$1.325.000**, podrían reducirse aproximadamente a **\$848.000**, en caso de aprobarse la implementación del nuevo sistema.

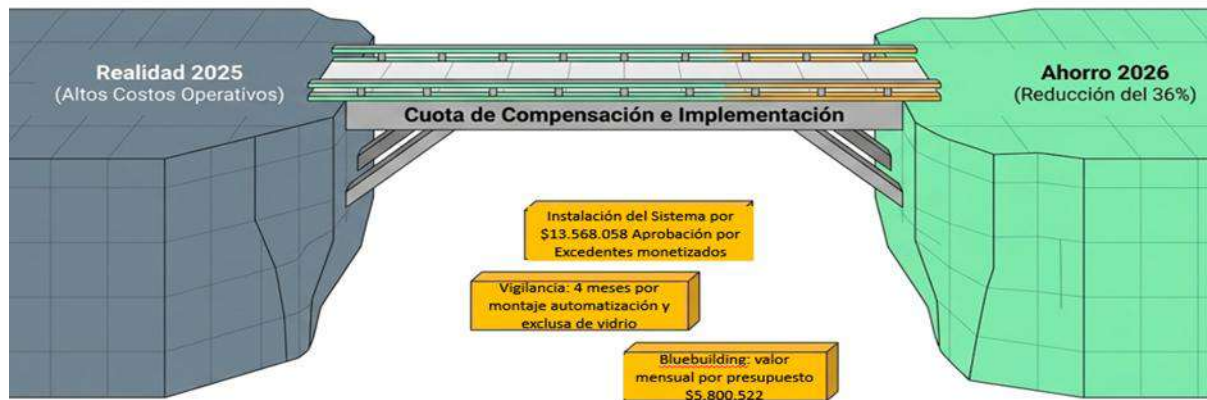
Resumen de las nuevas cuotas consolidadas según el coeficiente de copropiedad.

Tipo (Coeficiente)	Unidades	Cuota 2026	Nueva Cuota Admin 2026
Tipo A (3,744%)	Mayoría (20 aptos)	\$1.325.000	\$848.840
Tipo B (4,289%)	Apto 103	\$1.517.000	\$972.402
Tipo C (1,291%)	Apto 106	\$ 457.000	\$292.696
Tipo D (3,967%)	Apto 303	\$ 1.403.000	\$899.398
Tipo E (4,036%)	Aptos 306, 506	\$ 1.428.000	\$915.042
Tipo F (7,509%)	Apto 503	\$ 2.656.000	\$1.702.440

Respecto a los costos iniciales de implementación, se informa que:

- Los costos de instalación, cableado y adecuaciones técnicas ascienden aproximadamente a **\$13.568.000**.
- Dichos recursos se proponen sean cubiertos con los excedentes o ahorros acumulados de la copropiedad, evitando el cobro de cuota extraordinaria a los propietarios.
- Se informa que los excedentes disponibles ascienden aproximadamente a **\$30.000.000**.
- Durante el período de implementación, estimado en cuatro (4) meses, deberá mantenerse simultáneamente el servicio actual de vigilancia humana mientras se realiza el montaje del sistema.

El Puente de Inversión: Cruzando hacia el Ahorro



Para alcanzar la reducción del 36% en la cuota de administración, debemos realizar una transición de cubrir los costo de inicio y de la vigilancia por el periodo de montaje de automatización electrónica

Durante la exposición, varios copropietarios solicitan aclaración sobre el concepto contable de “excedentes monetizados”, ante lo cual se explica que corresponden a ahorros reales disponibles de la copropiedad, producto de una administración financieramente sana, sin cartera morosa ni obligaciones pendientes.

Finalizada la presentación económica, la presidencia abre espacio para resolver inquietudes y observaciones de los asistentes respecto al proyecto presentado.

5. PRESENTACIÓN PROVEEDOR ELEGIDO BLUEBUILDING

La Presidencia informa a la Asamblea que, conforme al proceso de evaluación adelantado por el Consejo de Administración, se presenta la propuesta técnica, operativa y económica de la empresa **Blue Building SAS**, seleccionada como proveedor con mejor calificación dentro del proceso comparativo realizado.

Se deja constancia de la presencia en sitio de la funcionaria Laura, integrante del equipo de la compañía, quien informa que por motivos médicos la exposición técnica sería desarrollada de manera virtual por el señor **Iván Mauricio Burítica**, gerente y fundador de la organización.

El representante de la compañía informa que la empresa cuenta con experiencia en procesos de automatización desde el año 2006, desarrollando soluciones tecnológicas para edificaciones residenciales, comerciales y corporativas.

Durante su exposición, el proveedor presenta el modelo de **automatización híbrida de seguridad**, explicando que el sistema busca optimizar los costos operativos de la copropiedad, manteniendo el componente humano de apoyo y servicio, complementado con herramientas tecnológicas y monitoreo remoto permanente.

Dentro de la presentación se expone que la solución contempla, entre otros:

- controles de acceso con reconocimiento facial, tarjetas y aplicación móvil;
- cámaras de vigilancia y videoporteros;
- sensores de apertura y cierre en accesos peatonales y vehiculares;
- sistemas de respaldo energético y conectividad permanente;
- monitoreo remoto 24/7;
- soporte técnico continuo;
- articulación con empresa de vigilancia autorizada para reacción ante eventos de seguridad;
- trazabilidad digital de ingresos, salidas y visitantes;
- cobertura mediante póliza frente a eventos de hurto calificado, conforme a condiciones contractuales.

Infraestructura Técnica: Se instalarán cámaras de alta definición, sensores en todas las puertas, controles de acceso biométrico (reconocimiento facial) y tarjetas.

Anillos de Seguridad y Esclusas: El sistema contempla hasta tres anillos de seguridad. Se destaca la creación de una esclusa en la entrada principal donde una puerta no abre hasta que la anterior esté cerrada.

Respaldo Humano y Reacción: Blue Building realiza monitoreo 24/7 de fallas técnicas. Las situaciones de seguridad son atendidas por Sugom, una empresa de vigilancia certificada que reacciona con motorizados y apoyo directo del cuadrante de la Policía.

Continuidad del Servicio: El sistema cuenta con baterías de litio que ofrecen un respaldo de entre 8 y 20 horas en caso de falla eléctrica. La operación del edificio es 100% local y no depende de internet para que funcionen los accesos.

Garantías Económicas y Legales: El equipo se entrega en modalidad de comodato (arrendamiento de equipos incluido en el fee mensual), lo que evita una inversión inicial de aproximadamente 100 millones de pesos para el edificio. Además, incluye una póliza de hurto calificado con violencia.

Contrato: El contrato es a término de un año, pero no tiene cláusula de permanencia, permitiendo al edificio retirarse si el servicio no cumple las expectativas.

El proveedor realiza demostración en tiempo real de la plataforma tecnológica, mostrando el funcionamiento de accesos, monitoreo, alertas automáticas, control remoto y administración de usuarios.

Intervenciones de Copropietarios en este punto:

- **Orlando González (Apto. 402):** Manifestó su preocupación por el ambiente de inseguridad en Colombia, señalando que se requiere un control más sofisticado que solo cámaras para prevenir atracos armados o terrorismo.
- **Juan Manuel Matallana (Apto. 504):** Expresó que dejar el edificio sin celaduría física es peligroso para los adultos mayores y que podría desvalorizar los arriendos al comparar un edificio con vigilancia humana frente a uno que solo tiene "una camarita".
- **Daniel Molano (Apto. 205):** Cuestionó la solidez legal de la empresa, mencionando que el representante legal vive en EE. UU., que no encontró políticas de manejo de datos personales (Habeas Data) claras y que, al ser una empresa de tecnología y no de vigilancia, no están bajo el control de la Supervigilancia.
- **Fabio Romero (Apto. 502):** Manifestó que el Consejo debió realizar una debida diligencia más estricta sobre el capital de la empresa, su número de trabajadores y su respaldo financiero antes de presentarla como única opción.
- **Gabriel Albornoz (Apto. 303):** Preguntó detalles técnicos sobre la ubicación exacta de las esclusas y cómo se controlaría el acceso desde los sótanos y ascensores.
- **Miguel Aparicio (Apto. 305):** Consultó sobre la duración del contrato de comodato y si el personal de apoyo (toderos) tendría responsabilidades funcionales con Blue Building.
- **María Cecilia Cadavid (Apto. 201):** Preguntó sobre el horario del acompañamiento humano (conserje), a lo que la administración aclaró que el todero actual (Ángel) mantendrá su horario de 8:00 AM a 5:00 PM.

El representante de **Blue Building SAS** atendió las inquietudes formuladas, aclarando el alcance del modelo híbrido, los protocolos de monitoreo, los mecanismos de reacción ante eventos de seguridad, el soporte técnico permanente, la trazabilidad operativa y las garantías contractuales ofrecidas.

Durante el desarrollo del debate, la Presidencia intervino en varias oportunidades solicitando mantener el orden, el respeto y la objetividad de las intervenciones, garantizando el derecho de participación de todos los asistentes y la adecuada deliberación del punto.

Una vez resueltas las principales inquietudes y finalizada la presentación del proveedor, la Asamblea continuó con el siguiente punto del orden del día.

6. APROBACIÓN SEGURIDAD ELECTRÓNICA PARA EL EDIFICIO

Tras la presentación técnica y la resolución de dudas, el presidente de la Asamblea, Sr. **Jairo Pinzón**, inició la etapa de deliberación final y votación.

Debate y consideraciones finales de los copropietarios:

- **Patricia de Trujillo (Apto. 202):** Manifestó su desacuerdo con la automatización basándose en su experiencia como arrendadora. Comentó que su inquilina no está de acuerdo con eliminar la vigilancia humana, pues en niveles socioeconómicos altos se espera combinar tecnología con vigilancia física, no solo con un todero.
- **Juan David Merchandel (Apto. 201):** Indica que fue un error ajustar la cuota solo en un 10% cuando la realidad exigía más. Cuestionó que se utilicen los excedentes para subsidiar la vigilancia actual.
- **Julia Vaquero (Apto. 101):** Reiteró su preocupación técnica sobre la instalación de la esclusa. Solicitó que el diseño no golpee contra su pared ni incremente el ruido, ya que su apartamento sufre por el tránsito constante de personas y el ruido de las puertas actuales.
- **Juan Manuel Matallana (Apto. 504):** Insistió en que la decisión no debe ser apresurada y que se debe pensar en el bienestar de los padres (adultos mayores) que residen allí, quienes podrían no adaptarse a un edificio tan tecnológico.

El presidente Sr. Jairo Pinzón: Aclaró que el Consejo ha sido juicioso en el análisis durante años y que la asamblea es el escenario formal para decidir. Recalcó que la alternativa a no aprobar el sistema es enfrentar una cuota de casi **\$1.800.000** el próximo año.

La votación se realizó de manera nominal, llamando apartamento por apartamento para registrar la decisión de cada propietario. Durante el llamado se registraron votos de unidades como:

EDIFICIO PRADO NORTE P.H. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS VOTACIÓN 6 DE MAYO DE 2026				
Aprueba la seguridad electrónica del edificio?				
APTO	Nombre	COEF.	SI	NO
101	MALAGON PINZON MIGUEL ALEJANDRO	3,744		3,744
102	JAIRO ALBERTO PINZO GARZON- PATRICIA MENDOZA SERRANO	3,744	3,744	
103	GABRIEL NICOLAS ALMANZAR-ANDREA ALMANZAR GOMEZ-MARIA CAROLINA ALMANZAR GOMEZ.	4,289	4,289	
104	CARMEN FACCHINI DE GUTIERREZ	3,744		3,744
105	ADRIANA GONZALEZ	3,744	3,744	
106	SONIA ANGELA GIRALDO GOMEZ	1,291	1,291	
201	MARIA CECILIA CADAVID DE MERCHAN	3,744	3,744	
202	ISMAEL TRUJILLO - PATRICA HERNANDEZ	3,744		3,744
204	SANTIAGO SUSO ECHAVARRIA	3,744		
205	MARIA CLAUDIA CAMACHO PULIDO	3,744		3,744
301	JORGE EMILIO NAVARRO SANCHEZ - ANA DOLERES RANGEL DE NAVARRO	3,744		3,744
302	CLAUDIA MARGARITA GUERRERO RAMIREZ	3,744	3,744	
303	LAIMA LUCIA DIDZIULIS GRIGALIUNAS	3,967	3,967	
304	GERMAN ABONDANO OTERO Y CIA S EN C	3,744		3,744
305	LUIS JORGE APARICIO DEL CASTILLO	3,744	3,744	
306	JOSE MANUEL ROJAS BARBOSA - MARCELA EUGENIA IBARQUEN CERVANTES	4,036		4,036
401	MARIA TERESA FRANCO DE PEREZ	3,744	3,744	
402	GRACIELA GONZALEZ	3,744		3,744
404	CRISTINA GARCIA M Y OTROS	3,744	3,744	
405	CLARA INES RENGIFO SAAVEDRA	3,744	3,744	
501	ALFONSO LEYVA BLANCO- JUDITH ZORAIDA BLANCO RAMIREZ	3,744		3,744
502	ABUNDIO CUENCA MONCALEANO	3,744		3,744
503	BANCO DAVIVIENDA S.A.	7,509	7,509	
504	GLADYS Y. HURTADO DE MATAALLANA	3,744		3,744
505	MARTA ECHAVARRIA DE ARANGO	3,744		3,744
506	LAURA GAFTER SVARTZNAIDER/DANIEL WOLF KERPEL ABISAMBRA	4,036	4,036	
		100	51,04	45,22
				96,26

Resultado Final:

- A favor: 51,04%.
- En contra: 45,22%.

Decisión: La implementación del sistema híbrido de seguridad con Blue Building fue aprobada por mayoría con el 51.04%

Tras el resultado, el presidente anunció que se procedería con la formalización contractual, asegurando que el Consejo de Administración respaldará a la administradora para adelantar el proceso de debida diligencia contractual, verificación de documentos legales, financieros, pólizas, certificaciones, Cámara de Comercio, representación legal y demás requisitos necesarios para la formalización contractual con el proveedor aprobado, velando por la adecuada protección jurídica, operativa y patrimonial de la copropiedad.

7. CIERRE DE LA ASAMBLEA

- **Asuntos Varios (El Jardín):** Se presentó una intervención fuera del orden del día sobre la inconformidad con el manejo de la jardinería. El presidente aclaró que, al ser una asamblea extraordinaria, no había elementos de juicio para tratarlo en profundidad, pero invitó a los interesados a acercarse al Consejo para sacar adelante el mejor proyecto de jardín posible de manera amigable.
- **Hora de Finalización:** El presidente agradeció la asistencia de los copropietarios y, siendo las **9:08 PM**, dio por terminada la sesión.
- **Clausura Oficial:** La secretaria de la asamblea, Clara C. Salazar, confirmó el cierre de la sesión a las 9:08 PM.

JAIRO PINZON
Presidente de la Asamblea

CLARA CECILIA SALAZAR R.
secretaria de la Asamblea

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Los suscritos delegados por la Asamblea para verificar el contenido del Acta de Asamblea General Ordinaria celebrada el 6 de mayo de 2026, manifiestan que, cumplida esa tarea, la han encontrada ajustada, en sus términos, a los asuntos tratados en la misma

Atentamente,

Julia Isabel Baquero (Apto 101)

Adriana González (Apto 105)

María Claudia Camacho (Apto 205)

ANEXO 12

VERSIÓN FINAL ACTA No. 068

ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS
ACTA No. 068
EDIFICIO PRADO NORTE P.H.
REUNIDA EN PRIMERA CONVOCATORIA

En la ciudad de Bogotá, siendo las 6:52 p.m. del 6 de mayo de dos mil veintiséis (2026), se reunieron de manera presencial en el salón social del Edificio Prado Norte P.H. los propietarios, así como los apoderados de propietarios ausentes que a continuación se detallan, para celebrar la Asamblea General Extraordinaria de Propietarios, convocada por la Representante Legal-Administradora del Edificio Prado Norte P.H., Clara Cecilia Salazar R., el 28 de abril de dos mil veintiséis (2026), mediante comunicación enviada a cada copropietario a su último correo electrónico registrado y publicada en cartelera del edificio, la cual se adjunta a la presente acta, con el fin de dar cumplimiento al siguiente orden del día:

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación del quórum.
2. Nombramiento del presidente y secretario de la Asamblea.
3. Nombramiento de la comisión verificadora de la presente acta.
4. Presentación proyección económica seguridad electrónica para el Edificio por parte del Consejo de Administración.
5. Presentación proveedor elegido BlueBuilding SAS.
6. Aprobación seguridad electrónica para el edificio.
7. Cierre de la Asamblea.

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

Estuvo a cargo del señor Carlos Bohórquez Bernal, Revisor Fiscal, quien estableció que la sumatoria de los coeficientes representados ascendía al 96,26%, porcentaje que permite deliberar y decidir válidamente sobre los temas propuestos, por lo que se dio inicio a la reunión.

Quórum total representado: 96,26 %

Asistieron en calidad de invitados no votantes: la señora Clara Cecilia Salazar R., Administradora; el señor Carlos Bohórquez Bernal, Revisor Fiscal; y la señora Claudia Edith Osorio Duarte, Contadora.

Hacen parte de esta acta el listado de asistencia y los poderes presentados.

Se mencionó que el siguiente propietario no asistió ni otorgó poder:

Apto. 204 – Santiago Suso E.



**EDIFICIO PRADO NORTE P.H.
LISTADO DE ASISTENCIA
ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS
6 DE MAYO DE 2025**

APTO	Nombre	COEF.	PROPIETARIO	APODERADO
101	MALAGON PINZON MIGUEL ALEJANDRO	3,744	3,744	
102	JAIRO ALBERTO PINZO GARZON - PATRICIA MENDOZA SERRANO	3,744	3,744	
103	GABRIEL NICOLAS ALMANZAR-ANDREA ALMANZAR GOMEZ-MARIA CAROLINA ALMANZAR GOMEZ.	4,289		4,289
104	CARMEN FACCHINI DE GUTIERREZ	3,744	3,744	
105	ADRIANA GONZALEZ	3,744	3,744	
106	SONIA ANGELA GIRALDO GOMEZ	1,291		1,291
201	MARIA CECILIA CADAVID DE MERCHAN	3,744	3,744	
202	ISMAEL TRUJILLO - PATRICA HERNANDEZ	3,744	3,744	
204	SANTIAGO SUSO ECHAVARRIA	3,744		
205	MARIA CLAUDIA CAMACHO PULIDO	3,744	3,744	
301	JORGE EMILIO NAVARRO SANCHEZ - ANA DOLORES RANGEL DE NAVARRO	3,744	3,744	
302	CLAUDIA MARGARITA GUERRERO RAMIREZ	3,744	3,744	
303	LAIMA LUCIA DIDZIULIS GRIGALIUNAS	3,967		3,967
304	GERMAN ABONDANO OTERO Y CIA S EN C	3,744		3,744
305	LUIS JORGE APARICIO DEL CASTILLO	3,744	3,744	
306	JOSE MANUEL ROJAS BARBOSA - MARCELA EUGENIA IBARQUEN CERVANTES	4,036		4,036
401	MARIA TERESA FRANCO DE PEREZ	3,744		3,744
402	GRACIELA GONZALEZ	3,744	3,744	
404	CRISTINA GARCIA M Y OTROS	3,744	3,744	
405	CLARA INES RENGIFO SAAVEDRA	3,744	3,744	
501	ALFONSO LEYVA BLANCO- JUDITH ZORAIDA BLANCO RAMIREZ	3,744		3,744
502	ABUNDIO CUENCA MONCALEANO	3,744		3,744
503	BANCO DAVIVIENDA S.A.	7,509		7,509
504	GLADYS Y. HURTADO DE MATA LLANA	3,744	3,744	
505	MARTA ECHAVARRIA DE ARANGO	3,744		3,744
506	LAURA GAFTER SVARTZNAIDER/DANIEL WOLF KERPEL ABISAMBRA	4,036	4,036	
		100	56,45	39,81
				96,26

JP

2. NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Al inicio de la sesión, el señor Jairo Pinzón, propietario del apartamento 102 y consejero y vicepresidente del Consejo de Administración, se postuló a sí mismo como presidente de la asamblea, postulación frente a la cual los asistentes manifestaron su acuerdo sin oposición. Como secretaria fue postulada la señora Clara Cecilia Salazar R., Administradora, quien aceptó el cargo. Ambas designaciones aprobadas con el quórum presente.

3. NOMBRAMIENTO DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Se postulan para ser parte de la comisión verificadora del acta quienes aceptaron el cargo y fueron elegidas con el coeficiente del 96,26% del quórum deliberatorio y decisorio:

Julia Isabel Baquero Álvarez (Apto. 101)

Adriana González (Apto. 105)

María Claudia Camacho (Apto. 205)

4. PRESENTACIÓN PROYECCIÓN ECONÓMICA SEGURIDAD ELECTRÓNICA PARA EL EDIFICIO POR PARTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

La presentación de la proyección económica del proyecto, así como la introducción de la propuesta del proveedor BlueBuilding SAS, fue realizada ante la Asamblea por el señor Jairo Pinzón en su calidad de consejero y vicepresidente del Consejo de Administración. La señora Administradora Clara Cecilia Salazar R. ejerció durante la sesión la función de secretaria de la Asamblea y no presentó directamente la propuesta del proveedor.

El señor Pinzón informó que el Consejo de Administración, en ejercicio de las facultades expresamente delegadas por la Asamblea General Ordinaria para evaluar proveedores y seleccionar la opción más idónea para la copropiedad, adelantó un proceso comparativo formal mediante solicitud de requerimientos técnicos y económicos (RFP), estableciendo criterios uniformes para todos los proponentes con el fin de obtener propuestas en igualdad de condiciones. El Consejo evaluó tres proveedores y seleccionó a BlueBuilding SAS como el de mejor calificación técnica, operativa y económica. En cumplimiento de dicha delegación, ante la Asamblea se presentó únicamente el proveedor seleccionado.

El consejero expuso que actualmente la copropiedad enfrenta dos escenarios: continuar con el esquema de vigilancia humana tradicional, con los incrementos salariales y operativos proyectados para los próximos años, o migrar hacia un modelo de automatización tecnológica que permita controlar el crecimiento de los costos operativos.

Se informó a la Asamblea que para la vigencia 2026 el incremento real de costos asociados a vigilancia y nómina asciende aproximadamente a **\$35.389.000**, valor que actualmente está siendo parcialmente amortizado con recursos de ahorro de la copropiedad, razón por la cual el incremento de la cuota de administración aprobado para el presente año fue únicamente del 10%, pese a que financieramente hubiera requerido un incremento cercano al 33%.

Adicionalmente, se advirtió que, de mantenerse el esquema tradicional de vigilancia humana y considerando las proyecciones de incremento del salario mínimo para la próxima vigencia, la



cuota de administración podría requerir un incremento estimado cercano al 37% para el año siguiente.

Posteriormente intervino la contadora Claudia Edith Osorio Duarte, quien presentó, con apoyo de video beam, la proyección financiera comparativa entre el modelo actual y la propuesta de automatización híbrida, informando lo siguiente:

- El presupuesto actual de operación relacionado con vigilancia y servicios asociados asciende aproximadamente a **\$35.000.000 mensuales**.
- El contrato actual de vigilancia humana representa un costo aproximado de **\$18.000.000 mensuales**.
- Bajo el esquema de automatización híbrida propuesto, el costo operativo mensual sería aproximadamente de **\$5.800.000**, incluyendo monitoreo electrónico y apoyo presencial de personal interno.
- Lo anterior representaría una reducción aproximada del **36%** en los costos operativos mensuales y un impacto estimado del **22% sobre el presupuesto mensual** de la copropiedad.

Igualmente, se presentó la simulación del impacto sobre las cuotas de administración, indicando que apartamentos con una cuota actual de aproximadamente \$1.325.000 (coeficiente del 3,744%, correspondiente a unidades de aproximadamente 176 m²) podrían reducirse aproximadamente a \$848.000 en caso de aprobarse la implementación del nuevo sistema.

Respecto a los costos iniciales de implementación, se informó que:

- Los costos de instalación, cableado y adecuaciones técnicas ascienden aproximadamente a **\$13.568.000**.
- Dichos recursos se proponen sean cubiertos con los excedentes o ahorros acumulados de la copropiedad, evitando el cobro de cuota extraordinaria a los propietarios.
- Los excedentes disponibles ascienden aproximadamente a **\$30.000.000**.
- Durante el período de implementación, estimado en cuatro (4) meses, deberá mantenerse simultáneamente el servicio actual de vigilancia humana mientras se realiza el montaje del sistema.
- Para no afectar directamente la cuota de administración ordinaria, los costos del proyecto se cubrirán mediante una **cuota de compensación temporal**, independiente de la cuota ordinaria, con el fin de cubrir tanto la instalación como los costos de vigilancia causados y pagados durante los 6 meses restantes del año en curso.
- **Impacto en las cuotas mensuales (julio-diciembre):** Según las tablas presupuestarias, la mayoría de los apartamentos (con un coeficiente del 3,744%, correspondiente a unidades de aproximadamente 176 m²) pagarían una cuota de compensación mensual de **\$273.424** durante el periodo de julio a diciembre.

Durante la exposición, varios copropietarios solicitaron aclaración sobre el concepto contable de "excedentes monetizados", ante lo cual se explicó que corresponden a ahorros reales disponibles de la copropiedad, producto de una administración financieramente sana, sin cartera morosa ni obligaciones pendientes.



Se deja constancia de que, durante la sesión, el presidente de la Asamblea, señor Jairo Pinzón, comunicó verbalmente que mantener el esquema actual de vigilancia humana implicaría un incremento de la cuota de administración en un rango aproximado entre el 34% y el 37% para la siguiente vigencia.

5. PRESENTACIÓN PROVEEDOR ELEGIDO BLUEBUILDING SAS

La Presidencia informó a la Asamblea que, conforme al proceso de evaluación adelantado por el Consejo de Administración en ejercicio de la delegación conferida por la Asamblea Ordinaria, se presentó la propuesta técnica, operativa y económica de la empresa BlueBuilding SAS, seleccionada como proveedor con mejor calificación dentro del proceso comparativo realizado.

Se dejó constancia de la presencia en el lugar de la funcionaria Laura, integrante del equipo de BlueBuilding SAS, quien informó que por motivos médicos la exposición técnica sería desarrollada de manera virtual por el señor Iván Mauricio Burítica, gerente y fundador de la organización.

El representante de la compañía informó que la empresa cuenta con experiencia en procesos de automatización desde el año 2006, desarrollando soluciones tecnológicas para edificaciones residenciales, comerciales y corporativas.

Durante su exposición, el proveedor presentó el modelo de automatización híbrida de seguridad, explicando que el sistema busca optimizar los costos operativos de la copropiedad, manteniendo el componente humano de apoyo y servicio, complementado con herramientas tecnológicas y monitoreo remoto permanente.

La solución propuesta contempla, entre otros:

- Controles de acceso con reconocimiento facial, tarjetas y aplicación móvil.
- Cámaras de vigilancia y videoporteros.
- Sensores de apertura y cierre en accesos peatonales y vehiculares.
- Sistemas de respaldo energético y conectividad permanente.
- Monitoreo remoto 24/7.
- Soporte técnico continuo.
- Articulación con empresa de vigilancia autorizada (Sugom) para reacción ante eventos de seguridad con motorizados y apoyo del cuadrante de la Policía.
- Trazabilidad digital de ingresos, salidas y visitantes.
- Cobertura mediante póliza frente a eventos de hurto calificado con violencia, conforme a condiciones contractuales.

Infraestructura técnica: Se instalarán cámaras de alta definición, sensores en todas las puertas y controles de acceso biométrico (reconocimiento facial) y tarjetas.



Anillos de seguridad y esclusas: El sistema contempla hasta tres anillos de seguridad. Se destacó la creación de una esclusa en la entrada principal, en la cual una puerta no abre hasta que la anterior esté cerrada.

Respaldo humano y reacción: BlueBuilding SAS realiza monitoreo 24/7 de fallas técnicas. Las situaciones de seguridad son atendidas por Sugom, empresa de vigilancia certificada, con reacción mediante motorizados y apoyo directo del cuadrante de la Policía.

Continuidad del servicio: El sistema cuenta con baterías de litio que ofrecen un respaldo de entre 8 y 20 horas en caso de falla eléctrica. La operación del edificio es 100% local y no depende de internet para el funcionamiento de los accesos.

Garantías económicas y legales: Los equipos se entregan en modalidad de comodato (arrendamiento incluido en la tarifa mensual), lo que evita una inversión inicial de aproximadamente \$100.000.000 para el edificio. Se incluye póliza de hurto calificado con violencia.

Contrato: El contrato es a término de un año y no tiene cláusula de permanencia, lo que permite al edificio retirarse si el servicio no cumple las expectativas.

El proveedor realizó demostración en tiempo real de la plataforma tecnológica, mostrando el funcionamiento de accesos, monitoreo, alertas automáticas, control remoto y administración de usuarios.

Intervenciones de copropietarios:

Orlando González (Apto. 402): Manifestó su preocupación por el ambiente de inseguridad en Colombia, señalando que se requiere un control más sofisticado que solo cámaras para prevenir atracos armados o terrorismo.

Daniel Molano (Apto. 205): Cuestionó la solidez legal de la empresa, mencionando que el representante legal reside en EE. UU., que no encontró políticas claras de manejo de datos personales (Habeas Data) y que, al ser una empresa de tecnología y no de vigilancia, no está sujeta al control de la Supervigilancia.

Fabio Romero (Apto. 502): Manifestó que el Consejo debía haber realizado una debida diligencia más estricta sobre el capital, el número de trabajadores y el respaldo financiero del proveedor antes de presentarlo como opción.

Gabriel Albornoz (Apto. 303): Preguntó detalles técnicos sobre la ubicación exacta de las esclusas y cómo se controlaría el acceso desde los sótanos y ascensores.

Miguel Aparicio (Apto. 305): Consultó sobre la duración del contrato de comodato y si el personal de apoyo (toderos) tendría responsabilidades funcionales con BlueBuilding SAS.

María Cecilia Cadavid (Apto. 201): Preguntó sobre el horario del acompañamiento humano (conserje), ante lo cual la administración aclaró que el todero actual (Ángel) mantendrá su horario de 8:00 a.m. a 5:00 p.m.



Patricia de Trujillo (Apto. 202): Manifestó su desacuerdo con la automatización basándose en su experiencia como arrendadora. Comentó que su inquilina no está de acuerdo con eliminar la vigilancia humana, pues en niveles socioeconómicos altos se espera combinar tecnología con vigilancia física.

Juan David Merchandél (Apto. 201): Señaló que fue un error ajustar la cuota solo en un 10% cuando la realidad financiera exigía más, y cuestionó que se utilicen los excedentes para subsidiar la vigilancia actual.

Julia Isabel Baquero Álvarez (Apto. 101): Reitera su preocupación técnica respecto a la instalación de la esclusa: solicitó que se explique cómo se instalará y en qué sitio exacto quedará, y que el diseño no genere impacto sobre su pared ni incremente el ruido, dado que su apartamento ya sufre afectaciones por el tránsito constante de personas y el ruido de las puertas actuales.

Juan Manuel Matallana: El señor Juan Manuel Matallana asistió a la sesión en calidad de visitante. La propietaria registrada del apartamento 504 es la señora Gladys de Matallana, quien no otorgó poder. Se le concedió el uso de la palabra por cortesía del presidente de la Asamblea. Manifestó que la decisión no debía ser apresurada y propuso que se concediera un plazo para estudiar la propuesta antes de votar, además de expresar preocupación por el bienestar de los adultos mayores residentes. Ante dicha propuesta, el presidente señor Jairo Pinzón no la acogió, por cuanto quien la formuló no era propietario ni apoderado debidamente acreditado, careciendo de legitimidad para solicitar modificaciones al desarrollo de la sesión, e indicó que la Asamblea procedería a votar el punto en la misma sesión. Su intervención se consigna con carácter informativo, sin efectos jurídicos sobre las decisiones de la Asamblea.

El representante de BlueBuilding SAS atendió las inquietudes formuladas, aclarando el alcance del modelo híbrido, los protocolos de monitoreo, los mecanismos de reacción ante eventos de seguridad, el soporte técnico permanente, la trazabilidad operativa y las garantías contractuales ofrecidas.

Durante el desarrollo del debate, la Presidencia intervino en varias oportunidades solicitando mantener el orden, el respeto y la objetividad de las intervenciones, garantizando el derecho de participación de todos los asistentes y la adecuada deliberación del punto.

Se dejó constancia de que durante la presentación del proveedor los copropietarios formularon inquietudes sobre: (i) protocolos de emergencia y plan de contingencias; (ii) accesibilidad del sistema para adultos mayores y personas con discapacidad; (iii) políticas de manejo de datos personales (Habeas Data); y (iv) solidez legal, financiera y corporativa del proveedor. Las respuestas a estas inquietudes fueron expuestas verbalmente por el proveedor. El Consejo de Administración se comprometió a exigir por escrito, antes de la formalización del contrato, la política de tratamiento de datos personales, el plan de contingencias y la documentación de solidez jurídica y financiera del proveedor.

Una vez resueltas las principales inquietudes y finalizada la presentación del proveedor, la Asamblea continuó con el siguiente punto del orden del día.



6. APROBACIÓN SEGURIDAD ELECTRÓNICA PARA EL EDIFICIO

Concluida la presentación del proveedor y el debate de intervenciones de los copropietarios registradas en el punto anterior, la presidencia procedió a dar inicio a la votación nominal sobre el punto del orden del día.

El presidente señor Jairo Pinzón intervino para indicar que la Asamblea era el escenario formal para adoptar la decisión y en este sentido, manifestó verbalmente que dicho incremento podría situarse cercano a \$1.800.000. Esta proyección fue expuesta de manera oral y cuenta con el soporte documental elaborado por la administración que hace parte de los documentos de la presente Asamblea.

La votación se realizó de manera nominal, llamando apartamento por apartamento para registrar la decisión de cada propietario.

EDIFICIO PRADO NORTE P.H. ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE PROPIETARIOS VOTACIÓN 6 DE MAYO DE 2026				
Aprueba la seguridad electrónica del edificio?				
APTO	Nombre	COEF.	SI	NO
101	MALAGON PINZON MIGUEL ALEJANDRO	3,744		3,744
102	JAIRO ALBERTO PINZO GARZON- PATRICIA MENDOZA SERRANO	3,744	3,744	
103	GABRIEL NICOLAS ALMANZAR-ANDREA ALMANZAR GOMEZ-MARIA CAROLINA ALMANZAR GOMEZ	4,289	4,289	
104	CARMEN FACCHINI DE GUTIERREZ	3,744		3,744
105	ADRIANA GONZALEZ	3,744	3,744	
106	SONIA ANGELA GIRALDO GOMEZ	1,291	1,291	
201	MARIA CECILIA CADAVID DE MERCHAN	3,744	3,744	
202	ISMAEL TRUJILLO - PATRICA HERNANDEZ	3,744		3,744
204	SANTIAGO SUSO ECHAVARRIA	3,744		3,744
205	MARIA CLAUDIA CAMACHO PULIDO	3,744		3,744
301	JORGE EMILIO NAVARRO SANCHEZ - ANA DOLERES RANGEL DE NAVARRO	3,744		3,744
302	CLAUDIA MARGARITA GUERRERO RAMIREZ	3,744	3,744	
303	LAIMA LUCIA DIDZIULIS GRIGALIUNAS	3,967	3,967	
304	GERMAN ABONDANO OTERO Y CIA S EN C	3,744		3,744
305	LUIS JORGE APARICIO DEL CASTILLO	3,744	3,744	
306	JOSE MANUEL ROJAS BARBOSA - MARCELA EUGENIA IBARQUEN CERVANTES	4,036		4,036
401	MARIA TERESA FRANCO DE PEREZ	3,744	3,744	
402	GRACIELA GONZALEZ	3,744		3,744
404	CRISTINA GARCIA M Y OTROS	3,744	3,744	
405	CLARA INES RENGIFO SAAVEDRA	3,744	3,744	
501	ALFONSO LEIVA BLANCO- JUDITH ZORAIDA BLANCO RAMIREZ	3,744		3,744
502	ABUNDIO CUENCA MONCALEANO	3,744		3,744
503	BANCO DAVIVIENDA S.A.	7,509	7,509	
504	GLADYS Y. HURTADO DE MATA LLANA	3,744		3,744
505	MARTA ECHAVARRIA DE ARANGO	3,744		3,744
506	LAURA GAFTER SVARTZNAIDER/DANIEL WOLF KERPEL ABISAMBRA	4,036	4,036	
		100	51,04	45,22
				96,26

Resultado final:

- 8. A favor: 51,04%
- 9. En contra: 45,22%
- 10. Total, quórum votante: 96,26%

Decisión: La implementación del sistema híbrido de seguridad electrónica con BlueBuilding SAS fue aprobada por mayoría con el 51,04% de los coeficientes presentes.

Tras el resultado, el presidente anunció que se procedería con la formalización contractual, asegurando que el Consejo de Administración respaldará a la administradora para adelantar el proceso de debida diligencia contractual, incluyendo la verificación de documentos legales, financieros, pólizas, certificaciones, Cámara de Comercio, representación legal y demás requisitos necesarios para la formalización contractual con el proveedor aprobado, velando por la adecuada protección jurídica, operativa y patrimonial de la copropiedad.

7. CIERRE DE LA ASAMBLEA

Asuntos varios (jardinería): Se presentó una intervención fuera del orden del día sobre la inconformidad con el manejo de la jardinería. El presidente aclaró que, al tratarse de una Asamblea Extraordinaria, no había elementos de juicio para tratarlo en profundidad, pero invitó a los interesados a acercarse al Consejo para adelantar el mejor proyecto de jardín posible de manera amigable.

Hora de finalización: El presidente agradeció la asistencia de los copropietarios y, siendo las 9:08 p.m., dio por terminada la sesión.

Clausura oficial: La secretaria de la Asamblea, Clara Cecilia Salazar R., confirmó el cierre de la sesión a las 9:08 p.m.



JAIRO A. PINZÓN G.
Presidente de la Asamblea



CLARA CECILIA SALAZAR R.
Secretaria de la Asamblea

COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA

Los suscritos, delegados por la Asamblea para verificar el contenido del Acta de Asamblea General Extraordinaria celebrada el 6 de mayo de 2026, manifiestan que, cumplida esa tarea, la han encontrado ajustada, en sus términos, a los asuntos tratados en la misma.

Atentamente,



Julia Isabel Baquero Álvarez (Apto. 101)

Adriana González (Apto. 105)

María Claudia Camacho (Apto. 205)

Acta No. 068 – Edificio Prado Norte P.H.

ANEXO 13

CORREO DE COMUNICACIÓN DEL ACTA



Outlook

RV: PUBLICACIÓN ACTA NO. 068 – ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL 6 DE MAYO DE 2026

Desde daniel molano rueda <drmolanorueda@hotmail.com>

Fecha Lun 25/05/2026 7:07 PM

Para Daniel Molano <molanodaniel@hotmail.com>

 3 archivos adjuntos (1 MB)

Acta No. 068 RF.pdf; Respuesta a propietarios observaciones acta No.068.pdf; Carta Presidente Asamblea No. 068 a Propietarios.pdf;

De: PRADO NORTE <pradonorteph@hotmail.com>

Enviado: lunes, 25 de mayo de 2026 5:02 p. m.

Para: PRADO NORTE <pradonorteph@hotmail.com>

Asunto: PUBLICACIÓN ACTA NO. 068 – ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA DEL 6 DE MAYO DE 2026

Respetados propietarios:

La Administración y el Consejo de Administración del Edificio Prado Norte P.H. se permiten informar que, conforme a lo establecido en la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se procede a la publicación y circulación del Acta No. 068 correspondiente a la Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 6 de mayo de 2026.

Durante el proceso de revisión del acta, la señora Julia Isabel Baquero Álvarez, integrante de la Comisión Verificadora del Acta, presentó observaciones y comentarios sobre el contenido del documento. Dichas observaciones fueron revisadas de manera detallada por la Administración y, en su gran mayoría, incorporadas en la versión final del acta, procurando mantener fidelidad frente a lo efectivamente ocurrido y deliberado durante la sesión de asamblea.

Igualmente, se elaboró y remitió respuesta formal a cada una de las observaciones presentadas, documento que también será puesto en conocimiento de los propietarios junto con los soportes correspondientes, en ejercicio de los principios de transparencia, información y adecuada gestión documental de la copropiedad.

Es importante informar que, a la fecha de publicación del acta, no se cuenta aún con la firma de dos integrantes de la Comisión Verificadora. No obstante, el documento sí cuenta con la firma del Presidente de la Asamblea, de la Secretaria de la Asamblea y de uno de los miembros de la Comisión Verificadora, circunstancia que permite dejar constancia formal de las decisiones adoptadas en la sesión realizada.

La publicación del acta se realiza con fundamento en el deber legal y administrativo de informar oportunamente a los copropietarios sobre las decisiones adoptadas por la Asamblea General, especialmente considerando que las determinaciones aprobadas durante la sesión son de obligatorio cumplimiento conforme a lo previsto en el artículo 37 de la Ley 675 de 2001.

Atentamente,

Clara Cecilia Salazar R
Representante Legal-Administradora
Edificio Prado Norte P.H.

ANEXO 14

RESPUESTA A PROPIETARIOS – OBSERVACIONES ACTA No. 068

Respuesta a las Observaciones al Acta No. 068

Asamblea General Extraordinaria de Propietarios

Edificio Prado Norte P.H.

Para: Propietarios del Edificio Prado Norte P.H.

De: Clara Cecilia Salazar R. – Administradora y secretaria de la Asamblea

Asunto: Respuesta a las observaciones presentadas al Acta No. 068 y soporte económico de la proyección de cuotas 2027

Fecha: Bogotá, 25 de mayo de 2026

Estimados propietarios,

En cumplimiento de las funciones de la Comisión Verificadora del Acta y en atención a las observaciones presentadas por la señora Julia Isabel Baquero Álvarez, miembro de dicha comisión, se da respuesta formal a cada uno de los puntos planteados. Adicionalmente, el presente documento incluye el soporte económico sobre la proyección de cuotas de administración para 2027, con el fin de mantener informados a todos los copropietarios.

1. Observaciones incorporadas en el acta

Las siguientes observaciones fueron estudiadas, aceptadas e incorporadas en la versión final del Acta No. 068:

Observación 1 – Encabezado: Corregido. El encabezado indica correctamente “Edificio Prado Norte P.H.” en toda el acta.

Observación 2 – Punto 2, designación del presidente: Incorporada. Se precisó que el señor Jairo Pinzón se postuló a sí mismo como presidente de la asamblea y que los asistentes manifestaron su acuerdo sin oposición, y que la señora Clara Cecilia Salazar fue postulada y aceptó el cargo de secretaria.

Observación 3 – Punto 5, fecha de entrega de la propuesta de BlueBuilding: No se puede incluir debido a que el acta debe obedecer a la realidad de lo sucedido en la Asamblea y en este punto solo se le dio paso al proveedor

Observación 4 – Puntos 4 y 5, proveedores que expusieron: Incorporada con precisión. El Consejo de Administración realizó el análisis comparativo de los tres proveedores previamente a la Asamblea Extraordinaria, en ejercicio de las facultades expresamente delegadas por la Asamblea Ordinaria para evaluar propuestas y seleccionar la más idónea. Dicho análisis fue adelantado por el Consejo en su rol técnico y administrativo, por lo que ante la Asamblea Extraordinaria se presentó únicamente el proveedor seleccionado, BlueBuilding SAS, como resultado de ese proceso previo de evaluación. El acta deja constancia de este contexto, precisando que los demás proponentes no realizaron

presentación ante los copropietarios en la sesión, dado que la comparación ya había sido efectuada por el órgano delegado para tal fin.

Observación 5 – Punto 6, cifra de \$1.800.000: Incorporada. Se dejó constancia de que dicha proyección fue expuesta oralmente por el presidente de la asamblea. El soporte de esta cifra se desarrolla en la Parte II del presente documento.

Observación 6 – Puntos 4 y 6, porcentajes de incremento de cuota: Incorporada. Las cifras de incremento entre el 34% y el 37% fueron expresadas verbalmente por el presidente durante sus intervenciones en los puntos 4

Observación 7 – Punto 6, intervención sobre aplazamiento: Incorporada. El señor Juan Manuel Matallana asistió como visitante, sin ser propietario ni apoderado acreditado. Se le concedió el uso de la palabra por cortesía. Su intervención queda consignada con carácter informativo, sin efectos jurídicos. Ver aclaración en la sección 2.

Observación 8 – Reubicación de intervenciones del punto 6 al punto 5: Incorporada. Las intervenciones de Patricia de Trujillo (Apto. 202), Juan David Merchandél (Apto. 201), Julia Baquero (Apto. 101) y Juan Manuel Matallana (Apto. 504) fueron trasladadas al final del punto 5. El punto 6 refleja que la presidencia procedió directamente a la votación.

Observación 9 – Punto 4, quién presentó la propuesta: Incorporada. Se precisó que la presentación fue realizada por el señor Jairo Pinzón en su calidad de miembro del Consejo, y que la administradora ejerció únicamente la función de secretaria.

Observación 10 – Cuadros comparativos de proveedores: no se le puede incluir en el acta Los cuadros comparativos y las propuestas de los otros dos proponentes no fueron exhibidos ante la Asamblea Extraordinaria porque el análisis comparativo fue realizado previamente por el Consejo de Administración en ejercicio de las facultades delegadas por la Asamblea Ordinaria. Corresponde al Consejo, como órgano técnico delegado, efectuar dicha evaluación y presentar ante la asamblea únicamente la propuesta seleccionada como más idónea, tal como ocurrió. Presentar todas las propuestas ante la asamblea hubiera implicado desconocer el mandato otorgado al Consejo y trasladar a los copropietarios una labor de evaluación técnica que la asamblea ordinaria ya había encomendado expresamente a ese órgano.

Observación 11 – Soportes técnicos, de riesgos y accesibilidad: Incorporada. Se incluyó constancia de que las inquietudes sobre protocolos de emergencia, accesibilidad, habeas data y solidez del proveedor fueron respondidas verbalmente.

Observación 12 – Valoración sobre el Consejo: Incorporada. Se eliminó la expresión que calificaba la gestión del Consejo y se reemplazó por la descripción objetiva de la intervención.

Observación 13 – Tipo de asamblea al cierre del acta: Corregido. Al final del acta figura correctamente “Asamblea General Extraordinaria”.

2. Aclaraciones adicionales

Nombre de Julia Isabel Baquero Álvarez: Corregido en todos los apartes. Su nombre se escribe con B larga: Julia Isabel Baquero Álvarez.

Intervención de Julia Baquero (Apto. 101): Complementada. Además del tema del ruido, se incorporó su inquietud expresa sobre la ausencia de explicación respecto a cómo y en qué sitio exacto se instalaría la esclusa.

Calidad de Juan Manuel Matallana: El señor Juan Manuel Matallana no era el propietario registrado ni el apoderado acreditado del apartamento 504. La propietaria registrada es la señora Gladys de Matallana. Asistió como visitante y se le concedió el uso de la palabra por cortesía. En consecuencia, sus intervenciones quedan consignadas como referencia informativa y no generan efectos jurídicos sobre las decisiones de la asamblea. El presidente obró conforme a derecho al no acoger su solicitud de aplazamiento de la votación.

Cargo del señor Jairo Pinzón: Para todos los efectos del acta, el señor Jairo Pinzón es consejero del Consejo de Administración del Edificio Prado Norte P.H. y actúa como vicepresidente del Consejo. Su designación como presidente de la asamblea del 6 de mayo de 2026 fue una elección específica realizada por los propietarios asistentes para presidir esa sesión, conforme al procedimiento establecido en el punto 2 del orden del día, y no se deriva de su cargo en el Consejo. Esta distinción queda debidamente reflejada en el acta. Adicionalmente, se precisa que el Consejo de Administración actuó en cumplimiento de una delegación expresa otorgada por la Asamblea General Ordinaria, que lo autorizó para adelantar el proceso de evaluación y selección de proveedores para el proyecto de modernización de seguridad, y para presentar ante la Asamblea Extraordinaria la propuesta considerada más idónea. En este marco, la presentación de BlueBuilding SAS como proveedor seleccionado responde al mandato conferido por los propios propietarios al Consejo.

Soporte Económico: Proyección de Cuota de Administración 2027

Edificio Prado Norte P.H.

El presente soporte busca dar transparencia a los propietarios sobre las razones financieras y normativas que sustentan la proyección de incremento de la cuota de administración para 2027, teniendo en cuenta que en 2026 el ajuste aprobado fue solo del 10%, inferior al requerido, y que los excedentes acumulados del edificio han venido cubriendo el déficit resultante. Los valores de cuota utilizados como ejemplo a lo largo de este documento corresponden a un apartamento de aproximadamente 176 m², con coeficiente de copropiedad del 3,744%. Las cifras variarán proporcionalmente para apartamentos con coeficientes diferentes.

A. Situación actual 2026

Concepto	Valor	Observación
Cuota actual (mayo 2026)	\$1.325.000	Ajuste aplicado: +10%
Cuota que debía aplicarse en 2026	\$1.561.350	Ajuste real requerido: +23%
Déficit mensual absorbido por excedentes	\$236.350	Por copropietario coef. 3,744% (apto. ~176 m ²)
Déficit acumulado estimado en 2026 (12 meses)	~\$2.836.200	Cubierto con excedentes disponibles

Nota: El ajuste del 10% fue posible gracias a que el edificio cuenta con excedentes acumulados de aproximadamente \$30.000.000. De no existir dichos excedentes, el incremento de la cuota en 2026 habría sido del 23%.

B. Factores de presión sobre los costos para 2027

B.1 Aumento del salario mínimo 2027

El 67% de los gastos operativos del edificio corresponden a costos de personal, vigilancia, servicios generales. Por esta razón, el incremento anual del salario mínimo es el principal determinante del costo de la copropiedad.

Fuente	Proyección inflación 2026	Proyección SM 2027
Goldman Sachs	5,2%	~8% – 10%
JP Morgan	6,1%	~9% – 11%
Corficolombiana	6,5%	~10% – 12%
Escenario base utilizado	~6,3%	~10%

B.2 Reforma laboral – Reducción de jornada (Ley 2101 de 2021)

A partir del 15 de julio de 2026 entró en vigencia la última etapa de reducción gradual de la jornada laboral, pasando de 44 a 42 horas semanales, sin reducción de salario. Esto

equivale a un encarecimiento efectivo de la hora ordinaria del 4,76%, que impacta directamente los contratos de vigilancia.

B.3 Reforma laboral – Cambios en recargos (Ley 2466 de 2025)

La misma reforma introdujo cambios que encarecen los turnos de vigilancia:

Concepto	Antes	Desde julio 2026
Recargo dominical y festivo	80%	90%
Inicio de jornada nocturna	9:00 p.m.	7:00 p.m.
Recargo nocturno (tasa)	35%	35% (sobre hora más cara)
Máximo horas extra semanales	Sin cambio	12 horas/semana

El adelanto de la jornada nocturna a las 7:00 p.m. genera dos horas adicionales de recargo por turno en todos los servicios de vigilancia con jornada nocturna, impactando directamente el costo mensual del contrato.

C. Cálculo de la cuota proyectada para 2027

Componente del ajuste	Impacto mensual	Fundamento
Base de cálculo: cuota técnica 2026 no aplicada	\$1.561.350	Ajuste del 23% no trasladado
Aumento salario mínimo 2027 (10%) sobre 80% del gasto	+ \$124.908	SM 2027 ~\$1.925.000
Jornada 42h + recargos reforma laboral (sobre nómina vigilancia)	+ \$46.841	Ley 2101/2021 + Ley 2466/2025
Inflación en gastos no laborales (20% del gasto × 6,3%)	+ \$19.673	IPC proyectado 2026
Recuperación parcial del déficit acumulado 2026	+ \$23.635	Reposición de excedentes usados
Cuota técnica requerida mayo 2027 (escenario base)	\$1.776.407	Incremento: ~34%

D. Escenarios según aumento del salario mínimo 2027

Escenario	SM 2027	Cuota mayo 2027	Incremento s/ cuota actual
Conservador	+8%	~\$1.720.000	~30%
Base (más probable)	+10%	~\$1.776.000	~34%
Alto	+12%	~\$1.851.000	~40%

Conclusión: En cualquier escenario, el incremento mínimo necesario para 2027 es de aproximadamente el 30% sobre la cuota actual de \$1.325.000. Esto es consistente con las cifras mencionadas verbalmente en la asamblea del 6 de mayo de 2026, y se explica principalmente por: (i) el ajuste del 23% del salario mínimo 2026 que no fue trasladado íntegramente a la cuota, (ii) la reforma laboral vigente desde julio de 2026, y (iii) el nuevo incremento del salario mínimo esperado para 2027.

E. Situación de los excedentes acumulados

La implementación del sistema de automatización híbrida con BlueBuilding SAS, aprobada por la Asamblea, modificará estructuralmente este escenario al reducir el costo mensual de vigilancia de ~\$18.000.000 a ~\$5.800.000, lo que aliviará significativamente la presión sobre la cuota de administración para 2027 y vigencias futuras.

Cierre

Este documento hace parte integral de los soportes de la Asamblea General Extraordinaria No. 068 del 6 de mayo de 2026.



Clara Cecilia Salazar R.

Administradora y Secretaria de la Asamblea
Edificio Prado Norte P.H.

Fuentes: Goldman Sachs, JP Morgan, Corficolombiana – Proyecciones económicas 2026–2027. Ley 2101 de 2021 (reducción jornada laboral). Ley 2466 de 2025 (reforma laboral). Decretos 1469 y 1470 de 2025 (salario mínimo 2026).

ANEXO 15

CARTA PRESIDENTE DE ASAMBLEA No. 068 A PROPIETARIOS

Comunicación del Presidente de la Asamblea
Asamblea General Extraordinaria No. 068 – 6 de mayo de 2026
Edificio Prado Norte P.H.

Para: Propietarios del Edificio Prado Norte P.H. y Comisión Verificadora del Acta
De: Jairo Pinzón – Consejero y Vicepresidente del Consejo de Administración,
Presidente de la Asamblea Extraordinaria No. 068
Asunto: Precisiones y aclaraciones sobre el desarrollo de la Asamblea Extraordinaria
del 6 de mayo de 2026
Fecha: Bogotá, 25 de mayo de 2026

Estimados copropietarios,

En mi calidad de presidente de la Asamblea General Extraordinaria celebrada el 6 de mayo de 2026, y con el ánimo de mantener la transparencia y la confianza que deben caracterizar la gestión de nuestra copropiedad, me permito dirigirme a ustedes para hacer algunas precisiones sobre el desarrollo de dicha sesión, atender observaciones formuladas por miembros de la Comisión Verificadora del Acta, e informar sobre los pasos que seguiremos para la correcta ejecución de la decisión adoptada.

Lo hago convencido de que una comunidad bien informada es la mejor garantía de una administración sólida, y de que las inquietudes expresadas por cualquier copropietario merecen siempre una respuesta seria y documentada.

I. Legitimidad y soporte del proceso adelantado

Deseo precisar, para conocimiento de todos, que el Consejo de Administración no obró de manera autónoma al adelantar el proceso de selección del proveedor de seguridad electrónica. Lo hizo en estricto cumplimiento de una delegación expresa otorgada por la Asamblea General Ordinaria de Propietarios, que autorizó al Consejo para evaluar opciones, analizar propuestas y presentar ante la asamblea extraordinaria la alternativa considerada más idónea para los intereses de la copropiedad.

En ese marco, el Consejo adelantó un proceso comparativo formal mediante solicitud de requerimientos técnicos y económicos (RFP) con criterios uniformes para todos los proponentes. Se evaluaron tres proveedores. BlueBuilding SAS fue seleccionado como el de mejor calificación técnica, operativa y económica. Esa es la propuesta que, en cumplimiento del mandato recibido, fue presentada a la asamblea para su aprobación.

El hecho de que ante la asamblea se haya expuesto únicamente el proveedor seleccionado no constituye omisión alguna: responde exactamente al mandato que los propios propietarios le confiaron al Consejo. Presentar los tres ante la asamblea hubiera



significado desconocer esa delegación y trasladar a los copropietarios una labor técnica que ya habían encomendado expresamente al órgano competente.

II. El proceso de deliberación fue amplio y garantizado

Durante la sesión del 6 de mayo, el espacio de deliberación fue amplio y real. Intervino la contadora del edificio con una presentación financiera comparativa. El representante de BlueBuilding SAS expuso la propuesta técnica en detalle, realizó una demostración en tiempo real de la plataforma y atendió cada una de las preguntas formuladas. Tomaron la palabra más de diez copropietarios, planteando inquietudes técnicas, financieras, de seguridad, de accesibilidad y de solidez jurídica del proveedor. Todas fueron respondidas.

La deliberación tuvo lugar durante los puntos 4 y 5 del orden del día, que es precisamente el espacio establecido para ese fin. Concluida esa fase, la presidencia procedió a la votación, que es el paso natural e ineludible que sigue a toda deliberación en una asamblea. No existe ningún precepto legal ni reglamentario que exija una segunda ronda de deliberación separada entre la presentación y la votación.

El quorum de participación del 96,26% y la alta concurrencia de intervenciones son la mejor evidencia de que los propietarios participaron activa e informadamente en la decisión.

III. Las proyecciones económicas tienen soporte técnico

Se ha observado que las cifras de incremento de cuota para 2027 fueron expuestas verbalmente. Sin embargo, dichas proyecciones no fueron improvisadas: se derivan del análisis financiero presentado por la contadora del edificio y de las tendencias macroeconómicas que cualquier propietario puede verificar en fuentes públicas.

Con el fin de subsanar esta situación y dar plena transparencia a todos los copropietarios, la administración ha preparado un soporte económico detallado —que hace parte de los documentos adjuntos a la presente comunicación— en el que se demuestra, con base en fuentes como Goldman Sachs, JP Morgan y Corficolombiana, que el incremento proyectado de la cuota para 2027 se ubica entre el 30% y el 40% sobre la cuota actual, dependiendo del aumento del salario mínimo que determine el Gobierno Nacional. Este soporte incluye además el impacto de la reforma laboral vigente desde julio de 2026 (Ley 2466 de 2025) y la reducción de la jornada laboral (Ley 2101 de 2021), factores que afectan directamente los contratos de vigilancia.



IV. Compromisos para la correcta ejecución de la decisión

La decisión adoptada por la mayoría de los propietarios el 6 de mayo de 2026 es vinculante para la copropiedad. El Consejo de Administración y la administradora tienen la responsabilidad y el compromiso de ejecutarla con la mayor rigurosidad jurídica, técnica y financiera. Con ese objetivo, antes de formalizar el contrato con BlueBuilding SAS se adelantarán las siguientes acciones:

- **Debida diligencia contractual completa:** verificación del certificado de existencia y representación legal, estados financieros, antecedentes judiciales y disciplinarios, y trayectoria comprobable del proveedor.
- **Política de tratamiento de datos personales (Habeas Data):** exigiremos a BlueBuilding SAS la entrega formal y por escrito de su política de tratamiento de datos personales, antes de la instalación de cualquier dispositivo de reconocimiento facial o trazabilidad de ingresos.
- **Pólizas y garantías:** revisión detallada de las pólizas de hurto calificado, responsabilidad civil y cumplimiento contractual, con verificación de su vigencia y condiciones.
- **Diseño técnico de la esclusa y accesos:** antes de iniciar obras, el proveedor deberá presentar el diseño técnico detallado de la esclusa en la entrada principal, especificando su ubicación exacta, dimensiones, impacto sobre las unidades adyacentes y medidas de mitigación de ruido. Este diseño será puesto en conocimiento de los propietarios afectados antes de su ejecución.
- **Plan de contingencias y accesibilidad:** solicitaremos por escrito el plan de contingencias ante fallas eléctricas o de conectividad, y el protocolo de atención para adultos mayores y personas con movilidad reducida.
- **Contrato revisado por asesor jurídico:** el contrato de comodato y prestación de servicios será revisado por un abogado especializado en contratos inmobiliarios antes de su firma, para garantizar la adecuada protección patrimonial de la copropiedad.

V. Un llamado a la construcción colectiva

Es natural y sano que en una comunidad de propietarios existan posiciones diversas frente a decisiones de impacto. El debate que tuvo lugar en la asamblea del 6 de mayo es evidencia de una comunidad comprometida con su edificio. Respeto profundamente cada una de las posiciones expresadas, incluidas las de quienes votaron en contra.

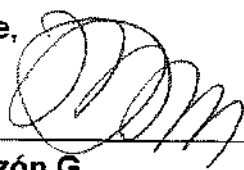
Sin embargo, adoptada la decisión por la mayoría conforme a la ley y al reglamento, el camino constructivo es trabajar juntos para que su ejecución sea impecable y beneficie a todos los residentes. Los compromisos enumerados en la sección anterior buscan precisamente eso: dar respuesta concreta a cada inquietud planteada, no como

concesión ante una discusión, sino como parte de una gestión responsable que siempre debió incluir esos pasos.

Extiendo una invitación abierta a todos los propietarios, y en particular a quienes expresaron preocupaciones en la asamblea, a participar activamente en el seguimiento de la implementación. El Consejo de Administración estará disponible para informar sobre el avance del proceso y atender cualquier inquietud que surja.

Agradezco la confianza depositada en el Consejo de Administración y reitero mi compromiso personal con una gestión transparente, rigurosa y al servicio de todos los copropietarios del Edificio Prado Norte P.H.

Cordialmente,



Jairo A. Pinzón G.

Consejero y Vicepresidente del Consejo de Administración

Presidente de la Asamblea Extraordinaria No. 068

Edificio Prado Norte P.H.

Documentos adjuntos: (1) Respuesta formal a las observaciones al Acta No. 068. (2) Soporte económico – Proyección de cuota de administración 2027.

ANEXO 16

CORREO JULIA BAQUERO – COMENTARIOS AL ACTA



Outlook

Fwd: Comentarios y Observaciones al Acta de la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026

Desde Julia Baquero <julia_baquero@hotmail.com>

Fecha Mar 26/05/2026 10:27 AM

Para molanodaniel@hotmail.com <molanodaniel@hotmail.com>

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Julia Baquero <julia_baquero@hotmail.com>

Fecha: 21 de mayo de 2026, 10:20:09 a.m. COT

Para: pradonorteph@hotmail.com

Asunto: Comentarios y Observaciones al Acta de la Asamblea Extraordinaria del 6 de mayo de 2026

Clara Buenos días, te envío mis observaciones y comentarios al Acta.

En el Encabezado dice Edificio **PARDO** NORTE y debe ser Prado Norte

1. Punto 2 – Designación del presidente

Fragmento a reemplazar (página 3, punto 2): "Se postulan: como presidente de la Asamblea la Sr. Jairo Pinzon. apto 102 y como secretaria a la Sra. Clara Cecilia Salazar R. Administradora. La Asamblea aprueba las postulaciones para la conformación del presidente y secretario de la asamblea quienes aceptan sus cargos elegidos por mayoría calificada con un coeficiente del 96.26% del quorum deliberatorio y decisorio de asistencia a la asamblea."

A diferencia del Acta No. 067 del 10 de febrero de 2026, el borrador no precisa cómo se designó al presidente de la sesión. Reemplazar el párrafo anterior por: "Al inicio de la sesión, el señor Jairo Pinzón, propietario del apartamento 102 y presidente del Consejo de Administración, se postuló a sí mismo como presidente de la asamblea, postulación frente a la cual los asistentes manifestaron su acuerdo sin oposición. Como secretaria fue postulada la señora Clara Cecilia Salazar R., Administradora, quien aceptó el cargo. Ambas designaciones se entendieron aprobadas con el quórum presente.

2. Punto 5 – Fecha de entrega de la propuesta de BlueBuilding

Lugar de inserción: Como párrafo introductorio del punto 5 (página 6), antes del párrafo que comienza con "La Presidencia informa a la Asamblea que, conforme al proceso de evaluación adelantado por el Consejo de Administración...".

La propuesta fue entregada el mismo día de la asamblea, sin envío previo.

Insertar al inicio del punto 5:

"Se deja constancia de que la propuesta técnica, operativa y económica del proveedor BlueBuilding SAS fue presentada y puesta a disposición de los copropietarios por primera vez durante el transcurso de la presente sesión del 6 de mayo de 2026, no habiendo sido remitida con antelación a la asamblea para estudio previo de los propietarios."

3. Puntos 4 y 5 – Proveedores que efectivamente expusieron

Fragmento a reemplazar (página 3, punto 4, segundo párrafo): "Como resultado del análisis realizado, se evaluaron tres proveedores, de los cuales dos presentaron propuestas técnicamente similares, seleccionándose finalmente la alternativa considerada más favorable para los intereses de la copropiedad, luego de un análisis técnico, financiero y operativo efectuado por el Consejo."

Reemplazar el fragmento anterior por:

"Si bien el Consejo de Administración informó haber evaluado tres proveedores en su proceso interno, ante la Asamblea expuso únicamente el proveedor seleccionado por el Consejo, BlueBuilding SAS. Los demás proponentes no realizaron presentación ante los copropietarios en la sesión, y sus propuestas no fueron exhibidas para conocimiento directo de la asamblea. Tampoco se presentó propuesta sobre conserjería"

4. Punto 6 – Cifra de \$1.800.000 sin soporte documental

Fragmento a reemplazar (página 8, punto 6, intervención del presidente): "El presidente Sr. Jairo Pinzón: Aclaró que el Consejo ha sido juicioso en el análisis durante años y que la asamblea es el escenario formal para decidir. Recalcó que la alternativa a no aprobar el sistema es enfrentar una cuota de casi \$1.800.000 el próximo año."

La cifra fue mencionada de forma verbal, sin documento anexado. Reemplazar la segunda oración por:

"El presidente señor Jairo Pinzón manifestó verbalmente que la alternativa a no aprobar el sistema implicaría enfrentar una cuota de administración cercana a \$1.800.000 el próximo año. Esta proyección fue expuesta de manera oral durante la fase de exposición, sin que se hubiera presentado ni anexado al acta documento técnico o financiero específico que la sustentara."

5. Puntos 4 y 6 – Porcentajes de incremento de cuota

Lugar de inserción: Como párrafo de cierre del punto 4 (página 5), inmediatamente después del párrafo que termina con "Finalizada la presentación económica, la presidencia abre espacio para resolver inquietudes y observaciones de los asistentes respecto al proyecto presentado."

Durante la sesión, el señor presidente mencionó verbalmente cifras de incremento de la cuota que deben quedar consignadas como intervenciones suyas, distinguiéndolas del informe presentado por la contadora. Agregar:

"Se deja constancia de que, durante la sesión, el presidente señor Jairo Pinzón afirmó verbalmente que mantener el esquema actual de vigilancia humana implicaría un incremento de la cuota de administración en un rango aproximado entre el 34 % y el 37 % para la siguiente vigencia sin constancia documental anexa. Estas cifras fueron expuestas oralmente por el presidente durante sus intervenciones en los puntos 4 y 6 del orden del día."

6. Punto 6 – Propuesta de aplazamiento de Juan Manuel Matallana

Fragmento a reemplazar (página 8, punto 6, viñeta de Juan Manuel Matallana):

"Juan Manuel Matallana (Apto. 504): Insistió en que la decisión no debe ser apresurada y que se debe pensar en el bienestar de los padres (adultos

mayores) que residen allí, quienes podrían no adaptarse a un edificio tan tecnológico."

El resumen omite la propuesta concreta de aplazamiento y la respuesta de la presidencia. Reemplazar la viñeta por:

"Juan Manuel Matallana (Apto. 504): Manifestó que la decisión no debía ser apresurada y propuso expresamente que se concediera un plazo suficiente para que todos los propietarios pudieran estudiar la propuesta del proveedor y deliberar de manera pausada e informada antes de proceder a la votación. Adicionalmente, manifestó su preocupación por el bienestar de los adultos mayores residentes en el edificio. Ante la propuesta de aplazamiento, el presidente señor Jairo Pinzón no acogió la sugerencia e indicó que la asamblea procedería a votar el punto en la misma sesión."

7. Punto 6 – Ubicación de las intervenciones de los copropietarios

Reorganización solicitada:

Las intervenciones bajo "Debate y consideraciones finales" del punto 6 (página 8) son reacciones y preguntas a la presentación del proveedor, de la misma índole que las ya registradas en el punto 5. No hubo fase autónoma de deliberación entre presentación y votación, ni hizo parte del orden del día.

(1) Trasladar al final del punto 5 (página 7), inmediatamente después de la lista de intervenciones de copropietarios ya registradas allí (Orlando González, Juan Manuel Matallana, Daniel Molano, etc.), las siguientes viñetas que actualmente figuran en el punto 6: Patricia de Trujillo (Apto. 202), Juan David Merchan del (Apto. 201), Julia Vaquero (Apto. 101) y Juan Manuel Matallana (Apto. 504, con la redacción ajustada conforme al comentario 6).

(2) Eliminar del punto 6 el subtítulo "Debate y consideraciones finales de los copropietarios" y las cuatro viñetas allí enumeradas.

(3) Reemplazar el primer párrafo del punto 6 ("Tras la presentación técnica y la resolución de dudas, el presidente de la Asamblea, Sr. Jairo Pinzón, inició la etapa de deliberación final y votación.") por:

"Concluida la presentación del proveedor y registradas las intervenciones de los copropietarios en el punto anterior, la presidencia procedió, sin etapa de deliberación autónoma adicional, a dar inicio a la votación nominal sobre el punto del orden del día."

8. Punto 4 – Quién presentó la propuesta de BlueBuilding

Fragmento a reemplazar (página 3, punto 4, primer párrafo): "Toma la palabra el consejero Sr. Jairo Pinzón, quien informa a la Asamblea que, dando cumplimiento a la autorización otorgada en la reunión de asamblea anterior, el Consejo de Administración adelantó el proceso de evaluación de proveedores para la implementación del proyecto de modernización y automatización de seguridad del edificio."

Debe consignarse expresamente que la presentación fue realizada por un miembro del Consejo y no por la Administradora. Reemplazar el párrafo por:

"La presentación de la proyección económica del proyecto, así como la introducción de la propuesta del proveedor BlueBuilding SAS, fue realizada ante la asamblea por el señor Jairo Pinzón, en su calidad de miembro del Consejo de Administración. La señora Administradora Clara Cecilia Salazar ejerció durante la sesión la función de secretaria de la asamblea y no presentó directamente la propuesta del proveedor. El señor Pinzón informó que el Consejo adelantó el proceso de evaluación y elección de proveedores para el proyecto de modernización y automatización de seguridad del edificio."

9. Puntos 4 y 5 – Cuadros comparativos de proveedores

Lugar de inserción: Como párrafo adicional al final del punto 4 (página 5), después del párrafo agregado conforme al comentario 5.

Durante la sesión no se exhibieron cuadros comparativos ni las propuestas de los otros proponentes. Agregar:

"Durante la sesión no fueron exhibidos ni puestos a disposición de los copropietarios los cuadros comparativos de los tres proveedores evaluados por el Consejo, ni las propuestas técnicas o económicas de los demás proponentes distintos a BlueBuilding SAS. La información sobre el proceso comparativo se limitó a la referencia verbal realizada por el miembro del Consejo durante el punto 4."

10. Punto 5 – Soportes técnicos, de riesgos y accesibilidad

Lugar de inserción: Como párrafo de cierre del punto 5 (página 7), inmediatamente antes del párrafo que termina con "Una vez resueltas las principales inquietudes y finalizada la presentación del proveedor, la Asamblea continuó con el siguiente punto del orden del día."

Las inquietudes sobre emergencias, accesibilidad, Habeas Data y solidez del proveedor se respondieron solo verbalmente, sin documento técnico anexado.

Agregar:

"Durante la presentación del proveedor, los copropietarios formularon inquietudes sobre: (i) protocolos de emergencia y plan de contingencias; (ii) accesibilidad del sistema para adultos mayores y personas con discapacidad; (iii) políticas de manejo de datos personales (Habeas Data); y (iv) solidez legal, financiera y corporativa del proveedor. Las respuestas a estas inquietudes fueron expuestas verbalmente por el representante del proveedor, sin que se hubiera exhibido durante la sesión ni anexado al acta documentos técnicos específicos - tales como estudio técnico del sistema, análisis de riesgos, plan de contingencias, evaluación de accesibilidad o políticas de tratamiento de datos personales- que sustentaran dichas respuestas."

11. Punto 6 – Valoración sobre el Consejo

Fragmento a reemplazar (página 8, punto 6, primera oración de la intervención del presidente): "El presidente Sr. Jairo Pinzón: Aclaró que el Consejo ha sido juicioso en el análisis durante años y que la asamblea es el escenario formal para decidir."

La expresión es una calificación de mérito sin soporte documental. La comisión solo puede certificar hechos verificables. Reemplazar por:

"El presidente señor Jairo Pinzón intervino para indicar que la asamblea era el escenario formal para adoptar la decisión y que, de no aprobarse el sistema propuesto, la cuota de administración podría incrementarse significativamente en la siguiente vigencia."

12. En el punto 5 que se debe trasladar las del punto 6 como ya se dijo mi nombre se escribe con B larga y no con V y además agregar que yo dije que no se explicó como se va a instalar ni en que sitio la esclusa, no solamente lo del ruido.

13. Al final del Acta dice Asamblea Ordinaria y es Extraordinaria.

Quedo atenta.

Cordial saludo,

Julia Baquero Alvarez
Miembro de la Comision Revisora .

ANEXO 17

CORREO JULIA BAQUERO – NEGATIVA A FIRMAR EL ACTA



Outlook

Fwd: Constancia respecto al Acta 068 y sus correcciones.

Desde Julia Baquero <julia_baquero@hotmail.com>

Fecha Mar 26/05/2026 10:28 AM

Para molanodaniel@hotmail.com <molanodaniel@hotmail.com>

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Julia Baquero <julia_baquero@hotmail.com>

Fecha: 26 de mayo de 2026, 9:58:02 a.m. COT

Para: pradonorteph@hotmail.com

Asunto: Constancia respecto al Acta 068 y sus correcciones.

Clara: Buenos días,

Teniendo en cuenta que varios de mis comentarios no fueron incluidos (como el hecho de que la propuesta fue enviada el mismo día de la Asamblea) y que se quieren incluir ciertos documentos que se elaboraron el día de hoy y no fueron circulados con anterioridad a la Asamblea y se quieren hacer pasar como "parte integral del acta", me abstengo de firmar el acta como miembro de la comisión verificadora, pues no puedo firmar algo que no es cierto: Toda vez, que dichos documentos ni el mencionado sustento fueron enviados con anterioridad a la celebración de la Asamblea a los propietarios ni fueron presentados en la Asamblea celebrada el 6 de mayo de 2026, por lo que podría eventualmente incurrir en una falsedad documental al asegurar que sí lo hicieron.

Además, teniendo en cuenta que no se dio espacio para que yo pudiera revisar los ajustes a los comentarios que hice como miembro de la comisión verificadora, sino que se procedió a firmarla inmediatamente y a compartirla con todos los miembros de la copropiedad, sin que existiera una verdadera revisión y aprobación, no puedo firmar ese documento.

Cordial saludo,

Julia Baquero Álvarez

Miembro de la Comisión verificadora del Acta 068 de la Asamblea Extraordinaria de 6 de mayo de 2026