

**ACTA DE ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL DE DELEGADOS DEL  
CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR REALIZADA EN FORMA  
VIRTUAL**

**ACTA Nº. 75**

**Fecha: 21 de noviembre de 2020**

Conforme a la citación efectuada por el señor administrador de la copropiedad, Rafael Gonzalo Rondón Pataquiva, a cada uno de los delegados de entrada de los edificios que integran el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, siendo las 08:58 horas de la mañana del 21 de noviembre de 2020, se da inicio a la ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA NO PRESENCIAL DE DELEGADOS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

**1. APERTURA DE LA ASAMBLEA**

Siendo las 8:58 a.m., el señor revisor fiscal Nelson Ortiz, instala la asamblea y explica las particularidades jurídicas que implican las reuniones no presenciales, en cuanto a las participaciones y la importancia de mantener el quórum; en ese sentido, hace la invitación a ser concretos en las intervenciones, y hacer su salvamento de voto si es necesario, en virtud de las dificultades técnicas que pueda tener cada uno. Finalmente, solicita proceder con la verificación del quórum.

El proveedor del servicio de votación, E-opinion, confirma la presencia de 84 delegados, correspondiente al 69.25 % de los coeficientes de la copropiedad, con una inasistencia del 30.7 %, confirmándose así, que hay quórum suficiente para iniciar la Asamblea.

El señor administrador, Rafael Gonzalo Rondón, ratifica que hay quórum válido y suficiente para deliberar y decidir en sesión ordinaria. Agradece a todos los asambleístas su participación, y, solicita guardar un minuto de silencio por los residentes fallecidos durante estos últimos meses.

**2. LECTURA Y APROBACIÓN DEL ORDEN DEL DÍA**

El señor administrador Gonzalo Rondón Pataquiva, procede con la lectura al orden del día propuesto, el cual pone a consideración para su aprobación.

1. Apertura de la Asamblea
2. Lectura y aprobación orden del día
3. Elección del Presidente y Secretario de Asamblea
4. Elección de miembros de la Comisión Verificadora de la Redacción del Acta
5. Aprobación del Reglamento de la Asamblea
6. Lectura informe Comisión Verificadora del Acta de Asamblea General Ordinaria No. 74 el 30 de marzo de 2019
7. Informes Consejo de Administración, Administrador, Veedor y Revisor Fiscal
8. Presentación y aprobación de los estados financieros a 31 de diciembre de 2019
9. Descripción y análisis de las obras llevadas a cabo entre los meses de marzo y octubre de 2020
10. Aprobación del proyecto de presupuesto para el año 2020
11. Informe de los principales rubros de Situación Financiera con corte octubre 31 de 2020
12. Elecciones para el periodo 2020-2021 Consejo de Administración, Revisor Fiscal, Veedor y Comité de Convivencia
13. Propositiones y Varios.



- **Delegado, Jenny Barrientos, 66060302:**

Considera que el orden del día no debería incluir proposiciones y varios porque la Asamblea ordinaria debió realizarse en febrero y por tanto, esta sería una reunión extraordinaria, de acuerdo con el artículo 54: clases de reuniones, del reglamento de propiedad horizontal.

- **Revisor Fiscal**

El señor revisor fiscal, explica que la presente asamblea que se está desarrollando es ordinaria por cuanto la situación reglamentaria actual nos llevó un tiempo a no desarrollarla, de acuerdo con la Ley 675 de 2001. En consecuencia, esta reunión sí es ordinaria, es decir, vamos a cumplir para los efectos de lo que aparece en el orden del día. No es extraordinaria, dadas las facultades que otorga la misma ley 675 de 2001 que no ha cambiado sobre asambleas no presenciales, y las condiciones Biosanitarias que actualmente rigen.

- **Delegado, Jenny Barrientos, 66060302:**

Si bien es cierto que las condiciones son especiales, también es cierto que la ley 675 no ha cambiado, entonces esta debería ser extraordinaria con carácter de ordinaria, en la medida en que vamos a poner en consideración los estados financieros, pero la ley 675 no ha variado y entonces, por eso creería, que no se debería tener Proposiciones y Varios.

- Se habilita la votación con la pregunta: **¿Aprueba usted el Orden del Día propuesto?**

- **Resultados:** delegados a favor: 77, equivalente al 63.5 % de los coeficientes, contra 3, correspondiente al 2.39 %. El orden del día es aprobado por mayoría de votos.

### 3. ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE ASAMBLEA

La señora Sonia Zapata propone al señor Raúl Castillo Suárez, delegado del bloque 53 entrada 55 - 60, apto 301, para ejercer la presidencia de la Asamblea, quien acepta la postulación

Para el cargo de secretaria, se candidatiza la señora Martha Yolanda Ramírez, delegada del bloque 52, entrada 56 - 42, apto 401.

- Habilitada la votación: **¿Aprueba usted como Presidente de la Asamblea a Raúl Castillo Suárez 53060301 y como Secretario a Martha Ramírez 52042401?**

- **Resultados:** Delegados a favor 72, con una participación del 56.41% de los coeficientes de la copropiedad y 6 en contra, equivalente al 4.63 %; en consecuencia, se aprueba el nombramiento de Presidente y Secretario de la asamblea por mayoría de los votantes.

### 4. ELECCIÓN DE MIEMBROS DE LA COMISIÓN VERIFICADORA DE LA REDACCIÓN DEL ACTA

El señor administrador solicita a los asambleístas elegir a tres delegados para conformar la comisión y son propuestos, los señores Sonia Zapata, residente en el bloque 58 entrada 57 A – 36 Apto 302, Jorge Miranda, quien declina su nominación por encontrarse fuera de Bogotá y Sofía Cristina Rendón, residente en el bloque 46 Entrada 56 – 43 Apto. 301.



Al no presentarse más candidatos, el señor revisor fiscal, Nelson Ortiz, aclara que la postulación a uno de estos cargos es de libre asociación, por ende, es viable que solamente la conformen dos personas porque se trata en este caso, de verificar que las decisiones tomadas en la Asamblea queden incluidas en la redacción del acta.

- El operador de votación habilita la votación: **¿Aprueba usted como los Miembros de la Comisión Verificadora de la redacción del acta a Sonia Zapata residente en el bloque 58 entrada 57 A – 36 Apto 302 y Sofia Cristina Rendón residente en el bloque 46 Entrada 56 – 43 Apto. 301?**
- **Resultados:** Delegados a favor 78, equivalente al 59.59% de los coeficientes y delegados en contra 3, equivalente a 2.39% de coeficiente. Se aprueba el nombramiento de la Comisión verificadora de la redacción del acta.

## 5. APROBACIÓN DEL REGLAMENTO DE LA ASAMBLEA

El señor administrador, Rafael Gonzalo Rondón, señala que el reglamento fue incluido en la convocatoria y ya es de conocimiento de todos, por consiguiente, sugiere proceder con la votación.

- El proveedor del servicio de votación habilita la pregunta: **¿Aprueba usted el Reglamento de la Asamblea propuesto?**
- **Resultados:** delegados a favor 75, equivalente al 62.05% de coeficiente y delegados en contra 0, equivalente a 0.0 % de coeficiente. Se aprueba el reglamento de la asamblea por unanimidad de los votantes.

## 6. LECTURA INFORME COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA ASAMBLEA ORDINARIA NO. 74 DEL 30 DE MARZO DE 2019.

El señor administrador, Rafael Gonzalo Rondón procede a dar lectura a la certificación de verificación del acta de la Asamblea General Ordinaria de Delegados número 74 llevada a cabo el 30 de marzo de 2019, 3 y 23 de abril de 2019, la cual se adjunta al acta. En ésta se da constancia que la copia del acta es fiel reflejo de los temas tratados y aprobados en dicha asamblea, y se expide sin ninguna reserva el 15 de mayo de 2019. Esta es firmada por dos de los integrantes de la Comisión, Sonia Zapata y Néstor Villaquirán.

## 7. INFORMES CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, ADMINISTRADOR, VEEDOR Y REVISOR FISCAL

El señor presidente de la Asamblea, Raúl Castillo, agradece el nombramiento y presenta disculpas por la tardanza en asumir el cargo, (por petición de la administración, debió trasladarse desde su apartamento a la administración) y seguidamente toma posesión para presidir la Asamblea.

- **Informe del Consejo de Administración**
- **Orlando Vaca, presidente del Consejo, 82088402**

El señor Orlando Vaca, presenta un saludo a todos los delegados y pide remitirse a la página 5 del informe que les fue entregado De acuerdo con las tareas y misiones que le dio la Asamblea anterior, hubo 5 mandatos de Asamblea.



#### Espacio Público:

- Vigilar la administración del espacio público en el marco de lo que teníamos que resolver, temas relacionados con la gestión de bienes públicos, tales como la Casa de la Cultura.
- Definir hasta dónde llegaban nuestras potestades sobre los espacios públicos que nos circundan y hacer investigaciones sobre los procesos jurídicos previos para frenar las pretensiones de conjuntos vecinos, de involucramos en litigios de ellos y entre ellos, para lo cual, con eso se inauguró la excelente gestión de Gonzalo Rondón Pataquiva.

#### Muro Perimetral:

- Se hizo frente a las pretensiones de la oficina de espacio público de la administración distrital y se le hizo claridad de que nosotros no hacíamos parte de litigios ajenos y también se hizo claridad de que nuestro urbanismo pertenece a una época totalmente distinta al urbanismo de los litigios entre Montana y Saucos que fue obligado por el Distrito a entregar sus sesiones tipo A.
- En el marco de ello, la Asamblea conminó al Consejo a revisar el tema del cerramiento del muro perimetral, básicamente, porque unos tramos importantes presentaban serio riesgo tanto de adentro, como potenciales afectaciones a terceros. Se investigó el tema de la norma y gracias a que ya había una experiencia durante la presidencia del señor Raúl Castillo, se adoptó el modelo que la curaduría urbana recomendó en algún momento, que es el modelo que se está viendo en ejecución, que pertenece a la norma vigente, para visibilidad de más del 90%.

#### Ascensores

- En tercer lugar, se le ordenó al Consejo trabajar en el tema de proyecto de ascensores. Frente a ello, se han acopiado distintas propuestas, pero serán presentadas en el momento que tengamos una asamblea presencial, en el momento de la presentación del Plan Estratégico de Sostenibilidad de Paulo VI Segundo Sector que está ya casi finalizado; faltan algunas discusiones pero en general, el Conjunto Residencial de Paulo VI Segundo Sector, en este momento, gracias a la gestión de Jaime Estrada, quien ha estado muy al tanto de ello, cuenta con un insumo digital y con una cuantificación y proyección a largo plazo de cuáles son las obras, acciones e intervenciones que dan sostenibilidad.

#### Plan de Ordenamiento Territorial:

Lo anterior está relacionado con el tema del Plan de Ordenamiento Territorial. En aquel entonces, cuando se iba a desarrollar la asamblea, también se cumplían las elecciones y la experiencia que se tuvo frente al tema del POT, su conclusión es que es muy importante que nosotros discutamos al interior, charlemos, sepamos en qué situación nos encontramos y proyectemos escenarios con toda la comunidad y que todos estemos pendientes, por una razón: nosotros estamos ubicados en un sitio muy apetecido por los urbanizadores.

Concluye su intervención, reportando que tenemos un cumplimiento del 91% y queda pendiente la revisión del reglamento de propiedad horizontal.

#### • Informe del Administrador

El señor administrador, Gonzalo Rondón manifiesta que el informe fue incluido dentro de la cartilla, sin embargo, resalta algunos aspectos como la gestión del presupuesto que se resumen en:

- Análisis de las labores desempeñadas por el personal administrativo, conllevando a una reestructuración, con la reducción de los gastos de nómina en \$3'648.000 mensuales.
- Se continuó con la tercerización del servicio de aseo. En las labores de mantenimiento se cuenta con 8 personas; en servicios generales con 18 personas, en administración con 5 personas y en la Casa de la Cultura con dos personas.

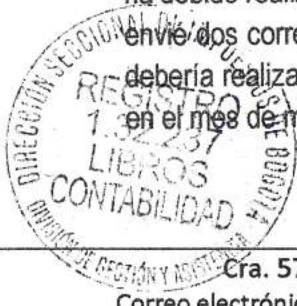


- Se reestructuró el organigrama, adaptándolo a la situación real.
- En lo que se refiere al sistema de **Gestión de Salud y Seguridad en el Trabajo – SGSST**, se contrató una auditoría, detectándose que el porcentaje de realización era muy bajo con relación a lo exigido, tomándose la decisión de prescindir de la persona contratada para realizar esta labor.
- Sobre la compañía de seguridad, Cooseguridad, que había instaurado una demanda ejecutiva, con una aspiración de \$140'000.000 que se encontraban salvaguardados en un depósito judicial constituido por \$135'000.000, se logró una conciliación por valor de \$21'000.000
- **En el tema laboral**, el Tribunal Superior de Bogotá ordenó revocar la sentencia, absolviendo al Conjunto por el caso del señor Aldemar Suárez.
- **En cuanto a reclamaciones**, hubo una relacionada con unas barandas por una mala contratación, recibiendo el Conjunto, una indemnización de \$5'336.000.
- **Con relación a la política de tratamiento de datos**, hace saber que está publicada en la página Web y el conjunto se encuentra blindado, en cuanto al uso de la información.
- **Cartera**: Se dejó a cargo de Tesorería el manejo de la cartera para hacer seguimiento. Se redujo a tres el número de abogados y se han recuperado importantes recursos que han permitido adelantar obras.
- **Obras y mantenimiento**: Se hizo el mantenimiento al cerramiento de la calle 53, cumpliendo con todas las normas, en cuanto a visibilidad de más del 90%.
- Se hizo **cambio de tejas** con una inversión de \$6'700.000, subsanando en gran parte el problema de goteras, sin embargo, falta aún avanzar en este tema.
- Se atendieron 1311 **solicitudes de reparaciones** con el personal de mantenimiento.
- Se reconstruyó casi en su totalidad el circuito cerrado de televisión pasando de 96 a 156 cámaras con una cobertura del 80% y sobre todo en los puntos álgidos, lo cual ha ayudado a reforzar la seguridad, reduciendo el índice de hurtos.
- Con respecto a las **motobombas**, se hizo una reforma total de los cuartos de máquinas, y se está cumpliendo el lavado de los cuatro tanques cada seis meses, de cuya labor se obtiene la correspondiente certificación.
- **Se contrató la nueva póliza de seguros** con un avalúo de \$123.000'000.000, a través de un concurso, donde participaron 12 proponentes. A diferencia de las demás pólizas, esta atiende un total de 72 eventos a las áreas comunes que tienen que ver con plomería, vidriería, electricidad y cerrajería, también asistencia de áreas privadas para 15 eventos, hasta 30 salarios mínimos legales vigentes. También hay descuentos para SOAT y seguros privados.
- **Selección de la compañía de vigilancia**, con participación del veedor en el proceso, así como de los miembros del Consejo, se evaluaron 22 empresas, quedando elegida la empresa Seguridad Scanner, quien demostró especial cuidado y cumplimiento con las obligaciones laborales con sus empleados, en términos de bienestar, dotación, pagos y parafiscales. Los detalles se encuentran en el informe incluido en la cartilla.
- Se redujeron los costos en los suministros de aseo, disminución del 20% en los refrigerios en comparación con el año anterior.
- Se renovó el contrato de la Casa de la Cultura con el DADEP y se remodeló el gimnasio, al igual que se adecuó un espacio destinado a enfermería.

• **Informe del Veedor, Freddy Vivas, 54055501**

El informe del veedor se transcribe textualmente:

"Buenos días honorables delegados y honorables delegadas a la reunión virtual de la Asamblea General que ha debido realizarse en el mes de abril, en razón a que en el mes de marzo, específicamente el 21 de marzo envíe dos correos electrónicos tanto al administrador como al consejo de administración, indicándoles que debería realizarse la Asamblea virtual por cuanto ya el Consejo de Bogotá estaba sesionando virtualmente en el mes de marzo..."



...y así mismo también el Congreso de la República y más aún, a solicitud de los mismos propietarios y delegados del conjunto que consideraban que era una buena experiencia a tener con esta asamblea virtual; fueron totalmente desatendidas las sugerencias hechas no solamente por el veedor como vocero de la comunidad ante el Consejo de Administración y la administración de la comunidad, sino que 8 meses después se hace la asamblea, en perjuicio del conjunto, porque en abril ha debido elegirse otro consejo, por cuanto el consejo debió seguir sesionando hasta después del 31 de marzo cuando terminaba su funciones, pues no se reunió ni siquiera virtualmente en estos 8 meses; entonces prácticamente podemos decir que esto fue un abandono del cargo por parte del Consejo de administración, lo cual obviamente, con todo el respeto a la delegada que propuso que sea reelegido el consejo, considero que no sería lo más adecuado ni lo más conveniente para el conjunto.

En orden de ideas entonces, en acta del consejo del 14 de noviembre del 2019, fui muy claro, el veedor, en expresar que las talanqueras a colocar, no debía de hacerse esa inversión, en ese momento como figura en esa acta, las talanqueras habían sido cotizadas en 11 millones y 13 millones cada una, las instaladas salieron al doble, las instaladas en el mes de julio de este año, salieron al doble de lo que se habían cotizadas en el mes de noviembre como figura en esa acta. igualmente le hice reflexión al consejo, que el suscrito veedor había hecho parte de la comisión que había negociado ante Planeación Distrital, específicamente con el Departamento Administrativo la Defensoría del Espacio Público que es un departamento del DADEP, dedicado única y exclusivamente a esa función, a defender el espacio público. Les indicaba que esas talanqueras iban a instalarse en espacio público y eso no debía hacerse por cuanto violaba la normatividad al respecto. Más aún, con este agravante, que las talanqueras que teníamos colocadas en el 2010, a la salida y entrada del conjunto, entre las zonas b y c, las que dan salida hacia el parque Simón Bolívar, ordenó el DADEP demolerlas, junto con la caseta de la celaduría. Vamos a correr el riesgo de que estas talanqueras por orden del DADEP sean demolidas porque están construidas en espacio público. No se quiso atender tampoco esa amable sugerencia, producto de la experiencia que habíamos vivido.

Le comenté a cada miembro del consejo y al administrador que no había convenio con DADEP lo que le permitía al Conjunto, administrar y hacer el mantenimiento de las vías públicas, terminó el 19 de dic de 2014. Ha sido imposible que este convenio se restablezca porque las administraciones o no han podido, no han querido, o no ha habido voluntad política, para que ese convenio se restablezca; de esa manera podríamos tener hasta cierto punto una protección para que estas talanqueras no sean demolidas en cualquier momento como ocurrió también con el muro de cerramiento perimetral que da hacia el Quirinal y que fue demolido a las 3 o 4 de la mañana, incluso por un alcalde que vivía o vive en el conjunto, un alcalde de la localidad de Teusaquillo, ordenó la demolición de ese muro perimetral.

Entonces, con relación a estas talanqueras, tenemos ese grave problema, más aún, hemos observado que cuando se va la luz, las talanqueras quedan fuera de servicio porque no tuvieron la precaución de instalarles unas baterías con duración de 1 hora o 2 horas, para efectos de que siguieran en funcionamiento, entonces hay que recurrir al aspecto puramente manual. Esas talanqueras mecánicas se convierten en manuales. Con otro agravante también, en cada aguacero que se presenta en el Conjunto, inmediatamente, hay que hacerle mantenimiento, a esas talanqueras. Personalmente estuve hablando con un funcionario de mantenimiento de esta empresa que instaló esas talanqueras y él comentó que cuando llueve, estas se llenan de agua hasta los circuitos, entonces hay que hacerles mantenimiento. Me ha parecido desafortunado la instalación de esas talanqueras, pues también no se tuvo en cuenta que estamos violando la normatividad de instalar en vía pública. En vía pública está terminantemente prohibido como lo he demostrado, con la demolición como ya expliqué, de las talanqueras que estaban hacia la entrada y salida de las zonas b y c.



Ahora, quiero referirme al contrato con la empresa de seguridad Scanner. En acta del 13 de enero de este año se encuentra precisamente la evaluación técnica cuantitativa que se hizo. En esa evaluación técnica cuantitativa que fue supremamente exigente, se tuvieron en cuenta alrededor de unos 30 diferentes factores técnicos, la empresa Scanner fue la última, pero oh sorpresa, en la visita que hicimos a las 5 empresas finalistas, oh sorpresa, Scanner obtuvo el mayor puntaje, es decir, técnicamente, con factores muy exigentes, había sido la última, pero en la visita, el me gusta no me gusta, fue prioritario, resulta que obtuvo el mayor puntaje, cosa realmente extraña. Pero más grave aún, lo que ocurrió en la elección ya, con base en estos puntajes que propuse, que se promediaran tanto el cuantitativo como el de la visita y no fue aceptada tampoco mi propuesta de promediar, tanto los puntajes de la cuantitativa como de la visita cualitativa. Se tomó como base la visita cualitativa que esa era la última y que esa era la que debía de elegirse, entonces quedó prácticamente seleccionada a dedo, Scanner, y, con este gravísimo precedente para la administración del conjunto que nunca había ocurrido, que yo recuerde, se aprobó este contrato con Scanner con 3 puntos, pero por favor, es que el reglamento de propiedad horizontal dice muy claramente, la mayoría en el Consejo la constituyen 4 votos, no me vengan ahora y no nos vengan honorables delegadas y honorables delegados, con el cuento de que solamente habíamos cuatro y que entonces la mayoría eran 3. No, el reglamento de propiedad horizontal es supremamente claro y taxativo: la mayoría son 4. ¿por qué razón? Porque los miembros del Consejo son 7, que asistan 6, 5, que asistan 4, como asistieron en ese momento, los 4 reunidos para elegir la compañía de seguridad y vigilancia privada, han debido votar los cuatro por Scanner, pero solamente votaron 3 por Scanner con 1 voto en contra de Scanner y 1 a favor de Ivaest. Entonces, en estos términos, quiero informar que mi recomendación sería no prorrogar el contrato de vigilancia con esta empresa el próximo año.

El tercer punto que quería tratar, es con relación a esta situación que no fue conocida en el conjunto y en una denuncia que se presentó el 29 de enero ante la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, pues se denunció ahí a los miembros del consejo y se denunció también al administrador del conjunto; lo grave con estas denuncias ante la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, es que ocurre lo que ocurre también en el sistema de justicia en Colombia, ya nos enteramos precisamente en estos días que 38 años después de haber sido comprado el Banco de Caldas, se presentó una serie de demandas y denuncias y todo el trámite surtió 38 años para que pues se tomara una decisión.

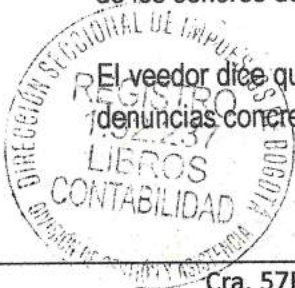
Acá seguramente con la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada, va a ocurrir probablemente, algo similar, que la denuncia...”

El presidente de la Asamblea interrumpe al veedor, para pedirle que se concrete a su informe consignado en el boletín.

El señor veedor a su vez, le solicita al delegado Raúl Castillo en funciones de presidir la asamblea, que, “por favor, pues estoy rindiendo un informe que debe ser de conocimiento de toda la asamblea, de todo el conjunto, porque esto ya se conoce también en todo el conjunto, ya es vox populi en todo el Conjunto, lo que estoy diciendo no es absolutamente nada nuevo, entonces, esa denuncia se va a demorar para llegar al Conjunto, dentro de 1 o 2 años, pero va a llegar.”

El presidente de la Asamblea interviene para decir que después abrimos a un debate, para conocer la opinión de los señores delegados.

El veedor dice que no es un debate, es un informe sustentado en actas del consejo. No es un debate y en denuncias concretas, específicas, que presentaron a la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada.



“Ahora, con relación al muro de cerramiento perimetral, ahí hay otro aspecto que es supremamente grave, el muro de cerramiento perimetral si ustedes miran hacia Montana, le ordenó DADEP demoler ese muro de cerramiento perimetral porque estaba construido en espacio público, entonces Montana dejó por fuera del muro de cerramiento perimetral, su parque infantil y su cancha múltiple de deportes, entonces pues, es totalmente incorrecto, totalmente inaceptable, totalmente injustificable, totalmente inexplicable el muro de cerramiento se haya vuelto a construir sobre, demoliendo el muro anterior y construir el muro de cerramiento sobre lo que es un espacio público.

Hay un informe del DADEP que envió en el año 2011 al entonces administrador en ese momento, el señor Danilo Villamil en que le decía, mire, el cerramiento perimetral está construido sobre el espacio público; ustedes deben de correrlo y le mostraba todos los linderos, deben correrlo 3 o 4 hasta 10 metros en determinadas zonas y lo muestra perimetralmente al administrador del conjunto. No se hizo ese muro perimetral, en cualquier momento también, así como fue derruido el muro perimetral con la salida hacia el Quirinal, puede ser demolido también.

Entonces en esas condiciones, ha sido un desacierto, porque bienvenido que hubieran demolido y lo hubieran reconstruido, pero sobre lo que estableció el Departamento Administrativo del Espacio Público en el año 2011 en que le envió claramente definido, eso no ha cambiado ni puede cambiar por otro tipo de intereses personales o torciéndole el pescuezo a la normatividad vigente o a la propiedad horizontal.

Finalmente, con relación al contrato de la póliza de seguros, esto ha sido un problema de no terminar, durante N años, en 10 años hemos venido insistiendo en que el contrato de vigilancia y el contrato de la póliza de seguro de las zonas y bienes comunes pase a la Asamblea, es la Asamblea la que tiene que tomar decisiones sobre prácticamente un 50% del presupuesto del conjunto, porque en eso se invierte prácticamente esos dos contratos y lleva el 50% del presupuesto del conjunto. Eso debe pasar a la asamblea general como ocurre en Paulo VI Primer Sector. En Paulo VI Primer Sector, se presentaron 12 empresas de vigilancia y las 12 empresas de vigilancia, la Asamblea General del Conjunto Residencial Paulo VI Primer Sector tomó la decisión. Aquí simplemente se hubieran llevado esas 5 empresas a consideración de la Asamblea General. Entonces, para insistir que estos 2 contratos deben ser, aunque en este momento lo dice así el reglamento de propiedad horizontal que son definidos en el Consejo de Administración, entonces pues, pero si ese Consejo de Administración aprueba un contrato de más \$1200 millones con 3 votos, pues apaga la vela y vámonos.

Entonces, quedo corto, pero no quiero continuar con otro tipo de aspectos y demás que lo veríamos más adelante, en Proposiciones y Varios.”

• **Informe del Revisor Fiscal, Nelson Ortiz:**

- Procede a dar el informe de revisoría fiscal dentro del marco normativo vigente, como complemento al dictamen de estados financieros que se encuentra en la cartilla.
- Menciona las pruebas de cumplimiento como informes mensuales y comunicados con los diferentes conceptos de auditoría y recomendaciones, definiciones de ley con fundamentos en derecho, certificación de estados financieros, control de conceptos y monitoreo de cartera, control de la ejecución presupuestal, seguimiento documentario y dictamen a los estados financieros sin salvedades.
- En referencia a los controles internos, señala que se hicieron por áreas como son el flujo de caja y efectivo de forma permanente, quedando como soporte toda la documentación y pruebas. Señala que los excedentes mostrados son reales, dado que el flujo se hace sobre el recaudo real y no sobre el causado. En materia de gastos, fue menor que el ingreso ejecutado, en razón al plan de austeridad que asumió la administración.
- En el área tributaria no hay novedades y se ha venido cumpliendo sin presentar ningún tipo de inconsistencia en la página de la Dian.





- En la parte contractual y con relación a la responsabilidad de la administración para ejecutar el gasto y de parte del consejo para aprobar contratos, da fe de una trazabilidad que garantiza continuidad en el proceso de selección de proveedores en beneficio de la copropiedad. En este mismo sentido no le compete pronunciarse al no haber detrimento patrimonial. Sin embargo, sugirió al Consejo y la administración, mantener las cláusulas de terminación abiertas.
- Se hizo auditoría en el área de cartera, encontrando serias deficiencias y siendo reevaluadas para reasignar y dinamizar los procesos, así como un proceso de seguimiento.
- Manifiesta que sus informes fueron formulados de acuerdo con la normatividad vigente actualizada.
- Con relación al área operativa y de gestión administrativa, da relevancia a la evidencia de un control interno en lo contable, gestión documentaria y actas. En la ejecución del gasto también ha quedado evidenciado la evaluación del costo beneficio, las cotizaciones y el aval del Consejo. Y en materia de cartera, se están llevando cabo los cobros pre jurídico y jurídico.
- Por último, menciona los hechos posteriores al cierre de la auditoría, como la actualización del RUT, se hizo el trámite y no pagamos IVA, actualización de la base de datos vehicular, cambios y mejoramiento en el flujo de efectivo y en particular los efectos de la pandemia también son considerados en el informe, sin ningún efecto de desequilibrio en el presupuesto.

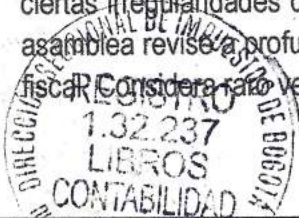
Concluida la presentación de los informes, el presidente de la Asamblea, Raúl Castillo, procede a conceder el uso de la palabra:

● **Asambleísta y Consejera Marta Ramírez, 52042401:**

- Dando respuesta al informe del veedor, precisa que el Consejo ha seguido reuniéndose, sin embargo, no se ha invitado al veedor, en virtud de un comunicado enviado por él para no asistir a las reuniones del Consejo.
- Sobre el tema de las talanqueras, el proyecto contemplaba solo dos; sin embargo, el veedor recomendó que se instalaran en las cuatro zonas, incluyendo dos talanqueras por zona.
- Con relación al cerramiento, señala que fue un mandato de asamblea que autorizaba utilizar hasta el 50% del Fondo de Cerramiento, el cual no fue utilizado, dado que se hizo con recursos del recaudo de la vigencia.
- Con relación a la vigilancia, no es cierto que hubiera cuatro consejeros en la reunión decisoria, pues asistieron cinco consejeros, eligiéndose la compañía con una votación de tres votos a favor y dos en contra.
- En cuanto a la denuncia a la Superintendencia, es una coincidencia la fecha del comunicado con la fecha de una grabación ilícita, que descontextualiza la realidad.
- Referente a la recomendación del veedor de que los contratos de vigilancia y la póliza de seguros sean asignados por la Asamblea, primero debe reformarse el reglamento.
- Por último, le pregunta al veedor, en aras de la transparencia, la ética y la moral, la razón que tiene para recomendar a la Asamblea que apruebe: "Autorizar al Comité de Convivencia para concertar soluciones integrales e inteligentes y no destructivas de los bienes de los propietarios que hicieron modificaciones en las fachadas de sus apartamentos y edificios. Y, ordenar a la administración abstenerse de sancionar o iniciar demandas contra los propietarios que modificaron las fachadas"...

● **Asambleísta, Martín Alonso, 85041502:**

- Llama la atención, en cuanto a una contradicción entre el veedor y el revisor fiscal: el veedor presenta ciertas irregularidades que el revisor fiscal en ningún momento advierte en su informe. Propone que la asamblea revise a profundidad las aseveraciones hechas por el veedor y no consideradas por el revisor fiscal. Considera raro ver estas dos posiciones en desacuerdo.



- **Veedor, Freddy Vivas, 54055501:**
  - Se refiere a las palabras de revisor fiscal no sin antes manifestar que sólo estuvo presente en la primera reunión del Consejo, desconociendo todo el proceso administrativo surtido en las reuniones de consejo. Manifiesta estar de acuerdo con el revisor fiscal en que en el contrato de vigilancia vigente, no se incluyó una cláusula penal que se tenía anteriormente con la cooperativa de vigilancia privada – Cooseguridad – , cuya cláusula permitía a la administración, dar por terminado el contrato cuando así lo considerara pertinente sin explicación alguna al contratista; esta cláusula se borró, en detrimento del conjunto y pese a sus múltiples solicitudes de incorporarlas, no se hizo, lo cual requeriría una auditoría forense.
  - En el contrato de vigilancia afirma, se incluyen unos valores agregados y que:
    - Se entregaron \$93'000.000 para el circuito cerrado de televisión, lo cual está prohibido por ley.
    - Adicionalmente, se recibió \$88'000.000 para las talanqueras, incurriendo en una violación a la ley 1474 de 2011 en lo referente a la lucha contra la corrupción pública y privada.
  
- **Asambleísta, Jorge Cárdenas, 74017502:**

Manifiesta que la posición del veedor es preocupante, sobre todo cuando dice que podría haber un detrimento patrimonial, en orden a los cerramientos e instalación de las talanqueras, lo cual no se ve reflejado en los estados financieros y evidenciaría una diferencia conceptual, pero queda la preocupación en cuanto a la demanda hecha a la Superintendencia de Vigilancia y Seguridad Privada. Es importante que el veedor verifique las denuncias que está presentando y las demuestre.
  
- **Asambleísta y Consejero Laureano Rosas, 62033102:**
  - Expresa que el veedor llegaba a las reuniones de Consejo una hora después de la citación y que cuando se seleccionaron los postulantes para la elección de la compañía de vigilancia, no participó en una visita y se hizo el dormido. Es una persona que no participaba y cuando lo hacía, las hacía de forma negativa. Puntualiza que la actual administración ha hecho lo que las otras administraciones no han hecho en 14 años. Finaliza, diciendo que el veedor nunca presenta pruebas.
  - El veedor dice que tiene pruebas y nunca las presenta. El, le dijo hace un año que tenía pruebas contra Martha Ramírez y nunca las presentó.
  
- **Asambleísta, Cristóbal Marín, 86043402:**
  - Con respecto a las talanqueras, manifiesta que se le pasó un derecho de petición a la administración que no era oportuno instalarlas porque no se había hecho un estudio real de los parqueaderos; se continúa con el mismo desorden; no hay una solución. El costo beneficio es cero.
  - Sobre el cerramiento, se supone que hay legalidad, lo ideal es que se construya en su totalidad.
  - Considera que hay un deterioro notable de andenes y pavimento que amerita hacer una evaluación y un diagnóstico completo de esas necesidades para tomar acciones concretas.
  
- **Asambleísta y Presidente del Consejo, Orlando Vaca, 82088402:**
  - Haciendo uso de su derecho de réplica a las aseveraciones del veedor, precisa que no solo el veedor es el representante de la comunidad, es el Consejo que es elegido por la comunidad. En cuanto al proceso de selección de la compañía de seguridad, manifiesta que, se enviaron cartas a más de 30 compañías, de las cuales asistieron a la visita al Conjunto, 26, y 15 enviaron el primer pliego. Se diseñó una batería de análisis muy minuciosas para seleccionar las cinco mejores. Luego se hicieron las visitas con presencia del veedor. Había un puntaje general supeditado a la visita, con unos criterios de análisis muy específicos.
  - Cuando se dice que hay ingresos ajenos al uso legal, nosotros el Consejo y el administrador han sido amenazados mediante una grabación ilegal, diciendo que han participado de la apropiación ilegal de recursos.



- El Consejo se ha visto amenazado en su honra, lo cual tendría implicaciones penales que se deberían sustentar con pruebas. El deber del veedor es ir a la Fiscalía y no hacer comentarios sin pruebas.
  - Todos los procesos de contratación han sido totalmente transparentes.
  - A las talanqueras todavía hay que hacerle ajustes técnicos, pero afirmar que teníamos posibilidades distintas, parece que no se ha leído el boletín de cómo se adelantó el proceso.
  - Considera que es muy irrespetuoso e irresponsable afirmar que hay corrupción, sin presentar una sola prueba fehaciente de ello, por eso el revisor fiscal que ha analizado cada procedimiento, presenta un informe como corresponde, que no se toca ni un solo peso de la administración.
- **Revisor fiscal, Nelson Ortiz:**
- No es preciso que quede en el aire actos irregulares y que como acaba de expresar el señor Vaca, no se haya accionado ningún escenario legal como debería serlo
  - Le ha visto muy buena intención al veedor y con mucha identidad con la copropiedad, pero con una lectura a su modo de ver, equivocada, se pronuncia sobre todos los hechos y deja en el aire afirmaciones no precisas
  - Como revisor fiscal y abogado se remite a los hechos y pruebas como debe ser
  - No es cierto que se haya desaparecido, durante la pandemia, ha tenido contacto permanente con el administrador, el Consejo, el contador y también hizo visitas a la administración. Si el veedor no es preciso en esto, qué se puede pensar con otras manifestaciones, con toda la buena intención que le ve, pero cuando uno deja una serie de irregularidades sin un soporte de fondo, es más el parecer y no la objetividad.
  - No vio en la cartilla pronunciamientos como los que ha presentado en la Asamblea.
  - Afirmar que se está ocupando el espacio público, es muy delicado, aquí se miraron planos, se pidieron asesorías, y como revisor fiscal me cuidó en el desarrollo de mis notas, por eso me ratifico en mi informe.
- **Administrador, Gonzalo Rondón:**
- Aclara que el Consejo de Administración, durante la pandemia continuó sesionando de forma mensual, para evaluar los lineamientos y las acciones que hacía el administrador, al igual que el movimiento contable y los estados financieros, manteniendo comunicación con el revisor fiscal y siendo objeto de sus visitas sorpresa.
  - Señala que posiblemente el señor veedor, a causa de la pandemia, no haya tenido posibilidad de acercarse a la administración para revisar la documentación, los contratos y las situaciones legales que se han llevado a cabo, para claridad de lo que se ha adelantado.
  - Respecto a las talanqueras, afirma que aún es un proceso que está en ajuste y que dentro del contrato se incluyó una póliza de garantía que aún está vigente.
  - Sobre la denuncia ante la Superintendencia de Vigilancia, manifiesta que no ha recibido ninguna notificación directa de la Superintendencia o requerimiento formal, solo recibió una 1 fotografía, con la precaución de la persona que lo envió, de tapar con su dedo pulgar, el sticker de recibido y no permite verificar cuál es el número de orden, el número de control de la superintendencia. Se le ha hecho extraño que después de 8 meses, aún no se tenga ninguna notificación de la Superintendencia.
  - Como administrador, controla directamente a la compañía de vigilancia, hace las observaciones, se hacen los correctivos y por eso, está funcionando bien.
  - Considera también que el concepto del veedor sobre la existencia de un detrimento patrimonial, es arriesgado y lo invita a acercarse a la administración y ver los documentos y no hablar sin pruebas.
- El veedor insinúa que los valores ofrecidos para el incremento de la seguridad por la compañía de vigilancia los ha tomado el Consejo y la Administración, lo cual es falso y procede a compartir el documento que se firmó con la empresa de vigilancia, en el cual supedita el uso de ese valor, a la aprobación de la Asamblea.



- Desmiente que las talanqueras hayan sido subsidiadas por la compañía de vigilancia.
- Sobre el proyecto de cerramiento, se referirá en el punto décimo punto del orden del día.

• **Presidente de la Asamblea, Raúl Castillo:**

El señor Raúl Castillo, considera que hay suficiente ilustración sobre los informes, se oyó la intervención de los delegados, se hicieron las aclaraciones y el derecho de réplica de los órganos de control y procede a dar continuidad al orden del día.

**8. PRESENTACIÓN Y APROBACIÓN ESTADOS FINANCIEROS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

El señor contador, Rodrigo Sosa, presenta los estados financieros con las notas explicativas de cada rubro:

- Los activos a 31 de diciembre de 2019, suman \$1.845 millones y están conformados por el efectivo, los deudores comerciales, otros activos no financieros corrientes, propiedad planta y equipo, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar no corrientes.
- De la misma forma que extiende su explicación a los rubros que componen el pasivo por un valor de \$584 millones y el patrimonio por valor de \$1.260 millones.
- El efectivo restringido está constituido en CDTs, y lo componen: Fondo de Imprevistos por \$191 millones, Recuperación de cartera por \$132 millones, Fondo de cerramiento por \$284 millones, para un total de \$607 millones.
- El resultado del ejercicio equivalente a \$239.8 millones.
- Con relación al estado de resultados, se obtuvo unos ingresos netos de actividades ordinarias equivalente a \$2.643 millones, que corresponden a las cuotas de administración. En lo que se refiere a los gastos de administración, estos suman \$2.492 millones que incluye en mayor proporción, los gastos por servicios y mantenimiento por un valor de \$1.460,7 millones, representado en mayor proporción por el rubro de servicio de vigilancia que ascendió a \$1.032 millones y energía eléctrica por \$157,5 millones.

Concluida la presentación de los estados financieros, el presidente de la Asamblea, Raúl Castillo, resume algunos resultados presentados y opina que hay cierta solidez financiera en estos informes. Seguidamente, procede a conceder la palabra a los siguientes delegados:

• **Asambleísta y Presidente del Consejo, Orlando Vaca, 82088402:**

- Agradece al señor Raúl Castillo su permanente compromiso con la vigilancia del tema contable y una persona a la que públicamente quiere presentar disculpas, porque cuando fue elegido, tuvieron un debate, luego terminaron dándose la mano porque ambos participaban del consenso de querer mejorar nuestra comunidad. Manifiesta que el señor Castillo junto con Martha Ramírez, ha sido uno de los principales gestores de estos cambios para que la contabilidad permita que aquellas palabras ausentes de racionalidad que pretenden enlodar la administración, no tengan sustento, todo se lleva a la contabilidad y todo es transparente, cosa que le agradece.
- A Rodrigo Sosa le agradece también, su permanente esfuerzo para atender los llamados de un consejo que estuvo trabajando siempre, desde una perspectiva técnica en lo contable, con el excelente apoyo de Martha Isabel Herrera y Martha Yolanda Ramírez y del señor presidente de la Asamblea de hoy.
- Quiere resaltar el control de la nómina y la capacidad del administrador de controlar el crecimiento, contribuyendo en el logro de una situación financiera más robusta.
- Quiere recordar a todos que la administración ha estado enviando boletines sobre el avance y donde los estados financieros denotan lo contrario a rumores infundados y sin ninguna pretensión de ayudar a la comunidad. Estamos muy robustos financieramente para los planes que se han trazado estratégicamente para la sostenibilidad de nuestro barrio. Esa era la idea, ir construyendo paso a paso los mecanismos de tecnificación, transparencia y ahorro para lograr darle financiación a las obras y actividades que nos puede blindar frente a pretensiones externas del ordenamiento territorial y los urbanizadores.



- En ese sentido quería expresar que lo que planteó en la tercera reunión del consejo, en la planeación, en el rigor, se ha cumplido y se siente muy satisfecho de haber estado con un equipo tan comprometido.

- **Presidente de la Asamblea, Raúl Castillo:**

- El señor presidente aclara que su función en la Asamblea no es intervenir para defender alguna posición sino para hacer alguna aclaración para beneficio de los informes que se están presentando y dar alguna claridad a los delegados sobre las cifras.
- Se remonta a los años 2015 y 2016 donde se presentaban a la asamblea estos informes que comparativamente con los de hoy, puede observarse un fuerte desarrollo del manejo de la copropiedad. Los señores delegados pueden estar tranquilos de que estos informes son serios, reflejan la situación financiera de la copropiedad y su manejo. La copropiedad está aplicando las normas internacionales. Tenemos unas cifras más limpias que da la tranquilidad sobre lo que se está haciendo.
- Precisa que su intervención no la está haciendo como presidente de la asamblea, sino es una aclaración sobre los estados financieros, los cuales pone a consideración de los señores delegados para su aprobación, no sin antes, abrir el debate

- **Asambleísta y Consejera, Martha Isabel Herrera, 40010401:**

Manifiesta que la mejor forma de medir el desempeño administrativo es a través de la situación financiera, como en el estado de resultados. Explica que es la primera vez que se han mostrado obras importantes como la instalación de las talanqueras, el mantenimiento del muro de cerramiento, con un manejo adecuado de recursos recuperados de cartera, sin haber utilizado el Fondo de Cerramiento autorizado por la Asamblea. Destaca que es la primera vez que haya constituido un Fondo de Recuperación de Cartera de ejercicios anteriores, constituyendo un CDT con este dinero, Tenemos recursos en las cuentas del conjunto, CDTs, cuentas de ahorro, cuentas corrientes. Todo esto está reflejado en los activos, en nuestro patrimonio. Esta es una buena forma de medir una buena gestión.

- **Veedor, Freddy Vivas, 54055501:**

- Ante la consideración del presidente de la Asamblea de que hay suficiente ilustración, el veedor lo conmina a no tomarse atribuciones que no le corresponden y que otorgue el uso de la palabra a los delegados que la solicitan y más aún, en el caso del veedor que está rindiendo un informe y a quien le están haciendo unas acusaciones personales sin atacar de fondo los argumentos. Puntualiza que esta es una práctica usual, negando el uso de la palabra a aquel que está dando información que incomoda.
- Con relación a los informes planteados, manifiesta que desde el año 2007 ha venido advirtiendo sobre el tema de cartera que era de 253 millones y en el último informe, la cartera morosa subió a 911 millones y el 31 de diciembre de 2019 era de 843 millones, lo que indica que en la próxima asamblea se verá una cifra muy cercana a los \$1000 millones. Plantea que este nivel de cartera es cercano al 50% del presupuesto y no ha mostrado un avance importante en su reducción, lo cual constituye un riesgo.

- **Presidente de la Asamblea, Raúl Castillo:**

- Explica que ese valor de cartera incluye los valores por concepto de cuotas de administración e intereses. En el balance sólo se registran las cuotas de administración. Los intereses están fuera del balance.
- Increpa al veedor para que no cree confusiones en los delegados,

- **Asambleísta, Fernando Sandoval, 79004402:**

Manifiesta que hay que partir del principio de buena fe tanto del administrador, consejo y órganos de control. Tampoco se puede perder de vista que tanto el veedor como el revisor fiscal, están para velar por el patrimonio y no hay que echar en saco roto la intervención del veedor con relación al contrato de



vigilancia; sin embargo, solicita que presente pruebas para que no quede en el aire una mala sensación o si no, se vaya a otro escenario.

• **Asambleísta, Orlando Vaca, 82088402:**

- Es bueno quitar de nuestra cabeza los comentarios que enlodan y enturbian una gestión. Hace referencia a una carta que el veedor le envió a él como presidente del Consejo, tildando al señor Raúl Castillo de ladrón sin presentar pruebas, El recibió una carta del veedor afirmando que tenía pruebas irrefutables contra el señor Raúl Castillo y contra Martha Ramírez. Hoy, hay los mismos comentarios, poniendo en tela de juicio su honra.
- Conmina al veedor a presentar las pruebas de las acusaciones e instaurar las demandas correspondientes en los estrados judiciales, de lo contrario se caería en calumnias y agravios que tiene un costo jurídico.

• **Asambleísta, Sonia Zapata, 58036302:**

Solicita al veedor que proceda a hacer un análisis más a fondo sobre el tema de la cartera y lo comparta con los delegados. Agrega que la mayor parte de la cartera de \$911 millones está concentrada en 10 personas. Le pregunta al veedor ¿qué ha hecho con los abogados? ¿Por qué no ha hecho un análisis para bajar la cartera? Hay problemas jurídicos con los deudores como casos de patrimonio familiar y demás complicaciones para recuperar la cartera. Cuando hay una demanda, el juez determina los intereses y el valor a recuperar.

• **Asambleísta, Pilar Medina, 82054302:**

Manifiesta que quiere darle un instrumento de decisión a los delegados nuevos que están en esta reunión. Ella solo ha estado presente en estas asambleas desde el año 2017 y cuando uno llega y escucha aseveraciones tan graves como las que hace el veedor Fredy Vivas, se asusta, pero después de haber estado 3 años en estas asambleas y de haber estado en el Consejo de Administración en el 2018, y haber escuchado al veedor el mismo modus operandi que está haciendo ahora, no llegar a las reuniones, quedarse callado, no levantar alertas y al final cuando entrega un informe escrito no dice nada, pero en la Asamblea saca un montón de acusaciones sin pruebas. Tanto que llegó a decir que uno de los consejeros lo había amenazado de muerte, lo cual era totalmente falso. Esa es la personalidad de ese señor. Quiere dar un poco de luz porque es muy difícil que alguien venga a pretender dárseles de veedor y comprometido con el cumplimiento de las normas cuando él las incumple pues tiene construido un altílo en su apartamento que es ilegal.

• **Asambleísta, Jorge Cárdenas, 74017502:**

Considera que hay suficiente ilustración y que los estados financieros reflejan la situación financiera razonablemente y en concordancia con el dictamen del revisor fiscal. Sugiere centrar la atención en el análisis para invertir los excedentes en los planes y proyectos.

• **Asambleísta, Martín Alonso, 85041502:**

Hace dos apreciaciones con el objeto de mejorar en futuras ocasiones: la primera, que no se ajusta a los procedimientos que el presidente de la asamblea tome una posición de defensa de los estados financieros como si se tratara de su responsabilidad, recuerda que la presidencia no tiene esa potestad y debería ser el contador quien se refiera a este ítem, y la segunda, es que se debería someter a un análisis más profundo las observaciones que hace el veedor.

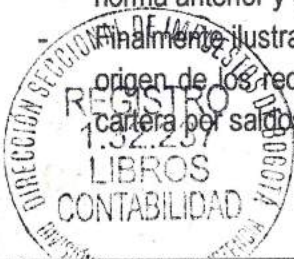


- Concluidas las intervenciones y ante la petición del presidente de la Asamblea, el operador de la votación habilita la pregunta: **¿Aprueba usted los estados financieros a 31 de diciembre de 2019?**
- **Resultados:** delegados a favor 70, equivalente al 54.09 de coeficiente y delegados en contra 1, equivalente a 0,79 de coeficiente; por consiguiente, se aprueban por mayoría de votos, los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.

#### 9. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS OBRAS LLEVADAS A CABO ENTRE LOS MESES DE MARZO Y OCTUBRE DE 2020

El administrador, Gonzalo Rondón, manifiesta que el informe incluye las obras desde marzo hasta octubre de 2020 para hacer claridad acerca de la gestión realizada durante la pandemia.

- En el informe incluye temas sobre los contratos de servicios vigentes: el contador, el revisor fiscal y los abogados encargados de cartera:
- La abogada Yolima Acosta maneja valores entre \$9 y \$38 millones, con 12 casos entregados, además lleva el proceso contra la copropiedad por tala de árboles, por valor de \$38 millones. La cartera que le fue asignada asciende a \$254.1 millones. A la fecha ha recuperado \$61.6 millones correspondiente a cinco casos. Se está a la espera de orden de embargo y secuestro para cinco inmuebles, cuya deuda asciende a \$87.7 millones, aclara también que los directamente afectados no han tenido la voluntad para llegar a un acuerdo.
- El otro abogado Idelfonso Patiño, tiene ocho casos asignados con un valor de \$156.1 millones, sin recuperación hasta el momento. Se le hizo seguimiento, encontrando que los casos están abandonados en los juzgados, por lo cual se le retirará el poder.
- La abogada Daneris Orozco, está manejando casos entre \$2.5 y \$5 millones, constituidos en 36 casos, por un valor total a recuperar de \$106.2 millones. Ha recuperado \$61.6 millones, correspondiente a 22 casos.
- La asistente de administración tiene asignados casos entre \$250.000 y \$2.5 millones por un monto a recuperar de \$227.9 millones, con un resultado de recuperación a octubre de 2020, de \$112.3 millones.
- **Con respecto al tema de mantenimiento y obras**, refiriéndose concretamente al muro de cerramiento, su mantenimiento y reparación de algunos tramos, se ha dado dando cumplimiento al mandato de la asamblea de Delegados, en la que se daba potestad al administrador para contratar el mantenimiento y rehabilitación de los tramos de cerramiento en mal estado, conforme a las normas vigentes.
- Siguiendo el modelo de cerramiento en la carrera 60 con calle 53, se procedió a la intervención de 134 metros, dado su mal estado, con un costo de \$116.3 millones. Procede a ilustrar con un cuadro en el que se reflejan cinco tramos, con un costo promedio por metro de \$863.031, que comparado con el muro de la carrera 60 con calle 53 que fue de \$747.727 y que, proyectado a cuatro años con un incremento del salario mínimo, correspondería a pesos actuales, a \$951.995 por metro cuadrado, lo cual es ampliamente superior al costo incurrido.
- Referente al marco legal sobre el cual se determinó hacer la intervención, y dando respuesta y aclaración a la afirmación realizada por el Veedor, procede a leer un documento enviado por la doctora Beatriz Elena Prada, abogada, especialista en urbanismo y quien lleva el caso del muro perimetral – este documento será colgado en la página web y hará parte de la presente acta -. En conclusión, como abogada experta en el tema, la doctora Prada conceptúa “que las obras adelantadas se ajustan a la definición y alcance de las reparaciones locativas de la ley 810 de 2003 y el decreto 1077 de 2015 quien hace remisión expresa a la norma anterior y que no requieren licencia urbanística en ninguna de sus modalidades.”
- Finalmente ilustra el costo incurrido por concepto de las talanqueras que ascendió a \$81.3 millones y cuyo origen de los recursos fueron los rubros del proyecto de inversión por \$24.9 millones, recuperación de cartera por saldos y obras hidráulicas por \$36 millones y \$20.2 millones del presupuesto.



- El valor unitario por talanquera es de \$10'162.500, que es menor que el valor que afirma el veedor se invirtió en el proyecto.
- Manifiesta también que el sistema de citofonía está pendiente y tiene un costo de 2.8 millones, ya cancelado, pero se requiere de la ampliación del Centro de Monitoreo pues dicho sistema ha de ser manejado por una persona adicional al personal de vigilancia.
- Finalmente, deja constancia que ninguna persona se acercó a la administración para verificar la información financiera y demás documentos antes de la Asamblea, a pesar de que se anunció que habría 10 días para esa revisión.

El presidente de la Asamblea, Raúl Castillo, agradece por el informe presentado y procede con el siguiente punto del orden del día

#### 10. APROBACIÓN DEL PROYECTO DE PRESUPUESTO PARA EL AÑO 2020

El presidente de la Asamblea, señor Raúl Castillo, recalca que el proyecto de presupuesto ya fue enviado y falta un mes para terminar la vigencia y, por lo tanto, el presupuesto está casi ejecutado.

- El señor contador, Rodrigo Sosa, reporta que el proyecto de presupuesto para el 2020 en términos de ingresos fue de \$2.828 millones, y se recaudó de acuerdo con las proyecciones.
- En lo que se refiere a la ejecución de 2019 hubo un incremento de 4.8 %.
- Respecto al rubro de egresos se establece el equilibrio de los \$2.828 millones e incluyen en su mayor proporción los servicios por \$1.427,8 millones, gastos de personal por \$625.3 millones, mantenimiento y reparaciones por \$216.3 millones y seguros por \$198.9 millones. Lo que corresponde a un incremento de 9.5 por ciento con respecto al año anterior.

• **Asambleísta, Orlando Vaca, 82088402:**

- Expresa que, en primera medida, en las reuniones del consejo se determinó no ejecutar ninguna obra que no estuviese incluida en el presupuesto aprobado por la asamblea y en segundo lugar, la meta era mantener y fortalecer los fondos estratégicos constituidos. En conclusión, anota que lo único que se ha hecho es cumplir con el principio de austeridad. Recomienda que, quienes conformen el Consejo, ejerzan un estudio sobre el efecto de la pandemia. Resalta que todas las obras fueron contratadas bajo el cumplimiento de unos términos de referencia y estándares de calidad, relacionados con la compatibilidad tecnológica instalada.

• **Veedor, Freddy Vivas, 54055501:**

- Expresa que, en el informe del administrador sobre la ejecución de obras durante la pandemia, incluye un concepto sobre la abogada donde se expresa que no hay provisión sobre la apropiación del cerramiento, sin embargo, desde 2011, en la administración existe un informe técnico en donde se señala que el conjunto se apropió indebidamente de un espacio público en diferentes zonas, lo cual evidencia una contradicción que había que resolver con el DADEP.

• **Asambleísta, Martín Alonso, 85041502:**

Solicita se haga la explicación de la ejecución de este presupuesto para 2020.

Opina que la vehemencia del veedor parecería un ataque en contra de la copropiedad y solicita que se llegue a una conclusión.





• **Asambleísta, Fernando Sandoval, 79004402:**

Destaca la claridad de la gestión en la recuperación de cartera, sin embargo, solicita ampliar la información en cuanto a los casos de \$105 millones, \$99 millones, etc.

• **Contador, Rodrigo Sosa:**

Con relación a la concentración de cartera en los primeros casos del listado entregado a los delegados, hace la claridad que estos ya incluyen los intereses, y el detalle de cada caso será publicado en la página web, así como la evolución del proceso. Son precisamente estos casos los que están a la espera de asignarle secuestre.

Finalizadas las intervenciones, el presidente de la Asamblea, Raúl Castillo, solicita al proveedor del servicio de votación, habilitar la votación:

- Habilitada la votación: **¿Aprueba usted el Proyecto de Presupuesto para el año 2020?** Se obtuvo:
- **Resultados:** Delegados a favor 71, equivalente a 59.75% de coeficiente y delegados en contra 2, equivalente a 1.59% de coeficiente; por consiguiente, se aprueba por mayoría, el presupuesto del año 2020.

**11. INFORME PRINCIPALES RUBROS DE SITUACIÓN FINANCIERA A CORTE OCTUBRE 31 DE 2020**

El señor contador, Rodrigo Sosa, explica el estado de los fondos restringidos a 31 de octubre de 2020 y la ejecución presupuestal.

- Del fondo de imprevistos monetizado en un CDT y cuenta de ahorros, se tienen \$220.1 millones. La recuperación de cartera está constituida por un CDT de \$205.1 millones y otros CDT por \$70 millones. El fondo de cerramiento se encuentra en \$289.9 millones. El total de los fondos ascienden a \$785.3 millones.
- Puntualiza, que la ejecución presupuestal a octubre de 2020, fue planteada en lo que se recauda realmente, y en lo que se refiere a gastos, lo que realmente fue pagado. Por el lado de ingresos se proyectaron \$2.828 millones, de los cuales se han recibido \$2.339 millones, equivalente a una ejecución del 83%.
- En lo que se refiere a los egresos que ascienden también a \$2.828 millones y una ejecución general del 82%. Se evidencia una sobreejecución en el rubro de seguros del 3% equivalente a los deducibles asumidos por el conjunto y una sobre ejecución de 18% en el rubro de mantenimiento y reparaciones, pese a que no se ha tomado el recurso del fondo autorizado. Los excedentes suman \$10.9 millones.

**12. ELECCIONES PARA EL PERIODO 2020-2021 CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN, REVISOR FISCAL, VEEDOR Y COMITÉ DE CONVIVENCIA**

El presidente de la Asamblea, Raúl Castillo, expresa que, por efecto de la pandemia, el consejo ha venido operando hasta la fecha y restando sólo un mes para el cierre de la vigencia 2020, solicita a los delegados manifestar sus consideraciones al respecto del nombramiento de estos cargos.

• **Intervenciones asambleístas:**

- |                       |  |
|-----------------------|--|
| Olga Patricia Rincón: | Opina que no vale la pena elegir un nuevo consejo.         |
| Sonia Zapata          | Propone ratificar el Consejo actual, el revisor fiscal     |
| Jorge Cárdenas        | Considera que el Consejo ha sido bueno y pide ratificarlo. |



- Cristóbal Marín: Felicita al Consejo y al administrador y adhiere a la propuesta de continuidad de los cargos.
- Fredy Vivas: De acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 de 2001, señala que el revisor fiscal está facultado para dar fe en lo que se refiere a las asambleas no presenciales y ha expresado que esta sesión corresponde a una reunión ordinaria. En este sentido, solicita evaluar la validez de la reelección del consejo.
- Hemando Cortés: Señala que al respecto ya se había hecho un sondeo y el 84% de los delegados, estaba a favor de ratificar los cargos.
- Miguel Corvacho: Manifiesta que está dispuesto a ceder su puesto en el Consejo.
- Lina Herrera: Propone hacer una votación para ratificar o no al Consejo.

• **Revisor fiscal, Nelson Ortiz:**

Ratifica su concepto inicial y manifiesta que la asamblea es el máximo órgano para el nombramiento de los cuadros directivos y es perfectamente legal que la asamblea acoja la propuesta de ratificación de los dignatarios, hasta la próxima Asamblea.

• **Presidente de la asamblea, Raúl Castillo:**

Solicita proceder a la votación y el operador habilita:

▪ **¿Aprueba usted la reelección del actual Consejo de Administración, Comité de Convivencia, Revisor Fiscal y Veedor para el periodo 2020-2021?**

- **Resultados:** delegados a favor 77, equivalente a 64.38% de coeficiente y delegados en contra 2, equivalente a 1.59% de coeficiente, por consiguiente, se aprueba por mayoría la ratificación del Consejo de administración, Comité de convivencia, Revisor fiscal y Veedor para el periodo 2020-2021.

### 13. PROPOSICIONES Y VARIOS

• **Administrador, Gonzalo Rondón:**

El administrador, Gonzalo Rondón, reporta que las proposiciones allegadas a la administración, en su mayoría son de carácter administrativo como:

- La instalación de cicleros cubiertos para cada zona, por lo cual se están buscando los espacios y se establecerá el reglamento adecuado para su uso.
- Mejoramiento de la señalización de zonas y edificios.
- Dar manejo al tema de reciclaje y sistema multiusuario porque representa beneficio en las tarifas.
- Se solicita tener consideración con los morosos de cartera, sin embargo, manifiesta que no es concebible que algunos morosos se escuden en la pandemia para justificar descuentos de cuentas mayores al tiempo de la pandemia. Invita a los deudores, acercarse a la administración para solucionar el tema de la cartera.
- Ha solicitado también instalación de citofonía que permite la comunicación entre portería y los apartamentos.
- Instalar ceniceros en la cercanía de las banquetas para los fumadores y a su vez también solicitan retirar las banquetas.
- Aumentar el descuento en el pago de la cuota administración de forma escalonada.
- Instalación de reductores de velocidad.
- Como administrador pide un tiempo para socializar una propuesta relacionada con los ascensores y también la ampliación del cuarto de monitoreo.



- **Veedor, Freddy Vivas, 54055501:**
  - Ajustándose al concepto del revisor fiscal, propone presentar el primer sábado de febrero de 2021 a consideración de la Asamblea virtual de delegados, a las seis cooperativas de vigilancia y seguridad privada que hayan obtenido los mayores puntajes de evaluación en términos de costo, calidad y garantía de los servicios. Explica que las cooperativas por ley prestan los servicios con un 10% de descuento y que los valores agregados están prohibidos por ley.
  - Propone también que el mismo día, la póliza de seguros quedara a elección de la Asamblea General de Delegados.
  - También propone implementar en el mes de diciembre de 2020 y enero de 2021 el sistema de transparencia financiera comunitaria, con documentación contractual en línea y tiempo real para consulta general, propuestas y de veeduría ciudadana, uno de los tres proponentes podría ser copropietario o residente y preferencialmente con cartera morosa.
  
- **Asambleísta, Judith Anzola, 77255301:**

Solicita tener en cuenta el tema de control de las plagas de roedores.
  
- **Camilo Nivia, 425607302:**

Explica que es uno de los copropietarios morosos y pide ser escuchado.
  
- **Asambleísta, Sonia Zapata, 58036302:**

Señala que la decisión sobre amnistías, descuento de intereses es potestad de la asamblea, para lo cual el próximo año, la administración debería presentar un proyecto, Sugiere incrementar un poco el descuento
  
- **Asambleísta, Jaime Clavijo, 92179502:**

Reitera su propuesta de aumento del descuento por pronto pago a \$20 mil, ligado con el aumento a la cuota de administración y señala que se debe aprobar en la asamblea.
  
- **Presidente de la Asamblea, Raúl Castillo:**

Manifiesta que esta propuesta ya está en manos de la administración y se evaluará en la próxima asamblea y sería a partir del primero de enero de 2021.
  
- **Asambleísta, Pedro Pineda, 55014101:**

Solicita ejercer control sobre la caseta de portería de la calle 53 que está abandonada, para evitar eventos de inseguridad.

Menciona también el inconveniente que se está teniendo en los bloques cuando se hacen trabajos al interior de los mismos, por cuanto se solicita la colaboración económica de los residentes, pero algunos se oponen a hacer su aporte y no existe ningún medio o procedimiento para hacer el cobro.
  
- **Asambleísta, Lina Saavedra, 50017301:**

Se refiere a las bancas que están cerca al jardín infantil, diciendo que están ubicadas en espacio público y que la administración no estaría facultada para decidir si las quita o no, para lo cual, hay que recurrir al DADEP.

Pone de manifiesto el maltrato de parte de los vigilantes hacia la población juvenil, para lo cual solicita control de parte de la administración.



- **Asambleísta, José Ardila, 76455302:**

Felicita al Consejo por su ratificación. Sugiere que la administración recoja la información del chat, clasifique y exponga de forma concreta.
- **Asambleísta Mónica Herrera, 70039401:**

Pregunta si existe algún apoyo para cambiar la puerta.
- **Asambleísta Silvia Rivera, 47262401:**

Pregunta a la administración ¿cuál es el procedimiento con el comercio que utiliza el espacio público para hacer aseo de su mobiliario y productos?
- **Presidente de la Asamblea, Raúl Castillo:**
  - Señala que todas las proposiciones recibidas son de orden administrativo y que la administración las abordará en debida forma.
  - Con respecto a la solicitud del señor Camilo Nivia, pide que sea enviada a la administración, para lo cual el señor Camilo Nivia replica mencionando que su solicitud debe ser resuelta por la asamblea y no por la administración, para lo cual solicita tiempo para exponer su caso. Tiene una deuda de más de un año por un monto aproximado de 4 millones y debido a la situación económica de su hogar a causa de la pandemia, se han visto abocados a un atraso, apelando al sentido de humanidad. Solicita la condonación de intereses para pagar solamente el capital y se detenga el proceso jurídico.
- **Revisor fiscal Nelson Ortiz:**

Emite su concepto jurídico desde su perspectiva humanista, explicando que cuando se hace una condonación de intereses, se debe tener en cuenta el derecho de la igualdad, el cual se estaría rompiendo.
- **Administrador, Gonzalo Rondón:**

Insta al señor Nivia a que acuda nuevamente a la administración para llegar a algún acuerdo de pago, acorde con su condición laboral y económica. Manifiesta su disposición para ayudarlo, pero le aclara que no sería posible la condonación de intereses.
- **Residente Camilo Nivia, 425607302:**

Manifiesta que no le está permitiendo participar y pide revisar el chat donde las personas solicitan hacer una votación.
- **Presidente de la Asamblea, Raúl Castillo:**

Reitera al señor Nivia, que se acerque a la administración a conciliar la deuda.  
Agradece a los delegados y levanta la sesión, a las 3:32 pm.
- **Administrador, Gonzalo Rondón:**
  - Procede a socializar el proyecto de construcción de ascensores con un costo estimado por entrada de \$179.9 millones, más o menos con 10% de incremento. El valor aproximado por bloque de dos entradas sería de \$359.9 millones más o menos el 10%, y para un bloque de tres entradas sería de \$539.9 millones más o menos el 10%.



- Se refiere también al Centro de Monitoreo, necesario para dar apoyo al sistema de vigilancia, que tendría un costo de 89 millones, más o menos 10%.
- Finalmente, solicita al operador, hacer una verificación final del quórum.
- El operador del servicio de votación, **habilita la verificación de asistencia.**
- **Resultados:** delegados presentes 76, correspondiente a 63.58 de coeficiente, siendo las 3:53 PM.
- **Administrador, Gonzalo Rondón:**
  - Se compromete a realizar la próxima asamblea en la tercera semana de febrero de 2021 y llevará una propuesta de amnistía de intereses para consideración de los delegados, así como la propuesta de descuento de la cuota de administración por pronto pago.

Agradece a los delegados su asistencia, siendo las 4:07 p.m.

---

**RAÚL CASTILLO SUÁREZ**  
Presidente Asamblea

---

**MARTHA YOLANDA RAMÍREZ M.**  
Secretaria Asamblea



**CERTIFICACIÓN DE VERIFICACIÓN DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL  
ORDINARIA DE DELEGADOS No. 75 DEL 21 DE NOVIEMBRE DE 2020**

En calidad de miembros de la comisión verificadora, nombrados por la Asamblea General Ordinaria de Delegados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, llevada a cabo en forma virtual, el 21 de noviembre de 2020, hemos verificado el contenido del Acta No. 75 correspondiente al desarrollo de la Asamblea en mención y dejamos constancia:

Que la copia del Acta No. 75 de la Asamblea General Ordinaria de Delegados celebrada el 21 de noviembre de 2020, puesta a consideración de esta comisión, es fiel reflejo de los temas tratados y aprobados en dicha Asamblea.

Que contiene el desarrollo de los temas orientados por la Mesa Directiva, y por lo que libre y espontáneamente manifestaron los asambleístas.

Esta certificación se expide sin ninguna reserva, a los 7 días del mes de diciembre de 2020, y se firma por los integrantes de la comisión.



**SONIA ZAPATA ECHEVERRY**  
Miembro de la Comisión



**SOFFI RENDÓN**  
Miembro de la Comisión

1

CONSTRUCCIÓN  
N DE  
ASCENSORES



Objetivo

° Construcción del Primer Sistema de Ascensores. (Año 2019 – TRM \$3,500)

Implementación  
Año Corrido 2020

**Primer Bloque  
Calificado**

Valor Total Aproximado por Entrada  
**\$ 179'993.450.00**  
+ - 10 %

Valor Total Aproximado por Bloque 2 E  
**\$ 359'986.900.00**  
+ - 10 %

Valor Total Aproximado por Bloque 3 E  
**\$ 539'980.350.00**  
+ - 10 %



## Avance mantenimientos cerramiento 2020

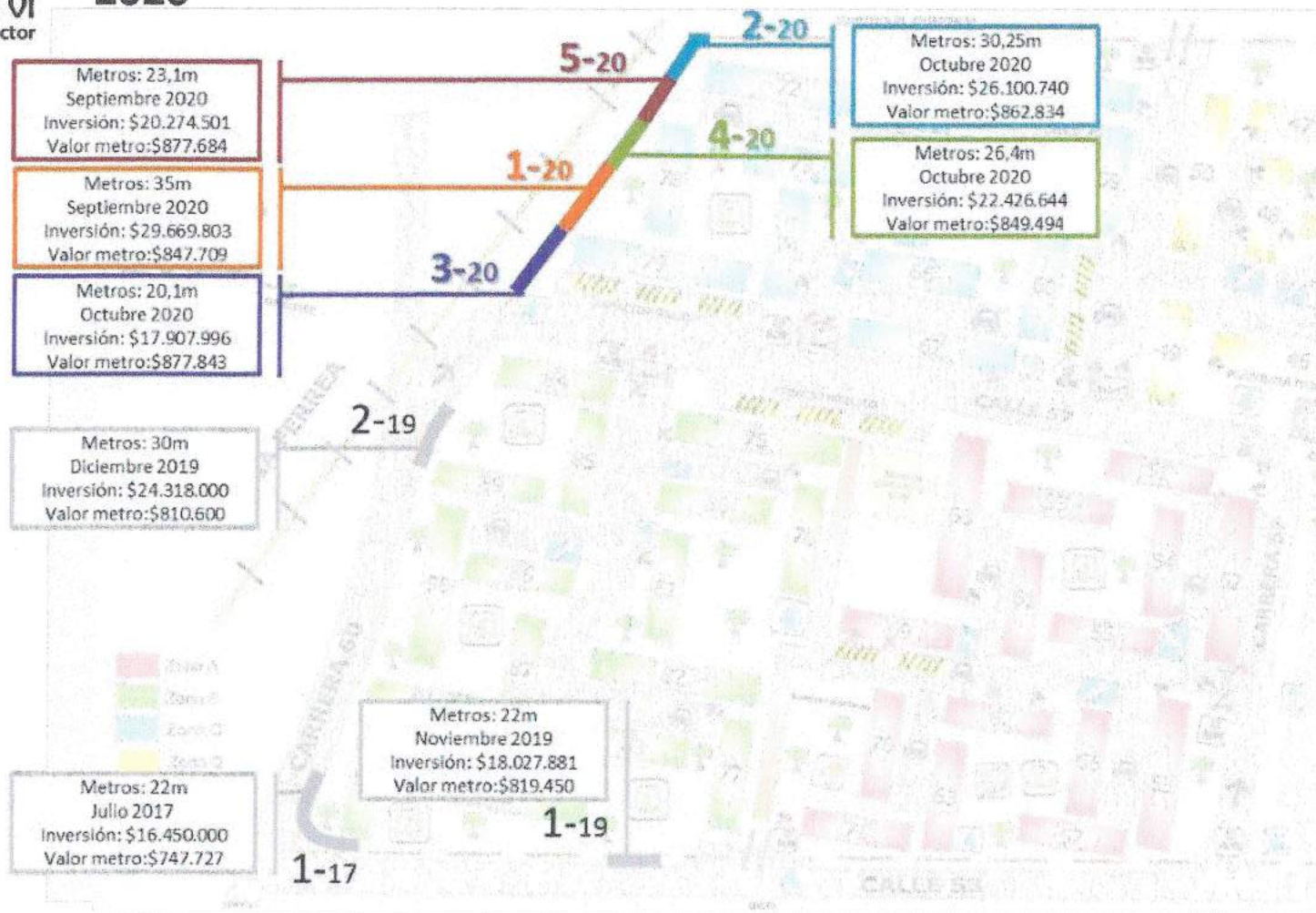
Tramo	Modulos	Mano de obra	Materiales e Insumos	Total	Promedio Metro
Tramo 1 35 mts	12.729.600	12.154.340	4.785.863	\$ 29.669.803	\$ 847.709
Tramo 2 30,25 mts	11.783.316	10.968.757	3.348.667	\$ 26.100.740	\$ 862.834
Tramo 3 20, 1 mts	7.829.575	7.409.215	2.669.205	\$ 17.907.996	\$ 877.843
Tramo 4 26,4 mts	9.435.596	9.485.226	3.505.822	\$ 22.426.644	\$ 849.494
Tramo 5 23,1 mts	8.956.195	8.250.712	3.067.594	\$ 20.274.501	\$ 877.684
<b>TOTALES</b>					
<b>134,85</b>	<b>50.734.282</b>	<b>48.268.250</b>	<b>17.377.152</b>	<b>\$ 116.379.684</b>	<b>\$ 863.031</b>

Fecha	SMMLV	Valor * mt
jul-17		747.727
2017	7,00%	800.068
2018	5,90%	847.272
<b>2019</b>	<b>6,00%</b>	<b>898.109</b>
<b>2020</b>	<b>6,00%</b>	<b>951.995</b>





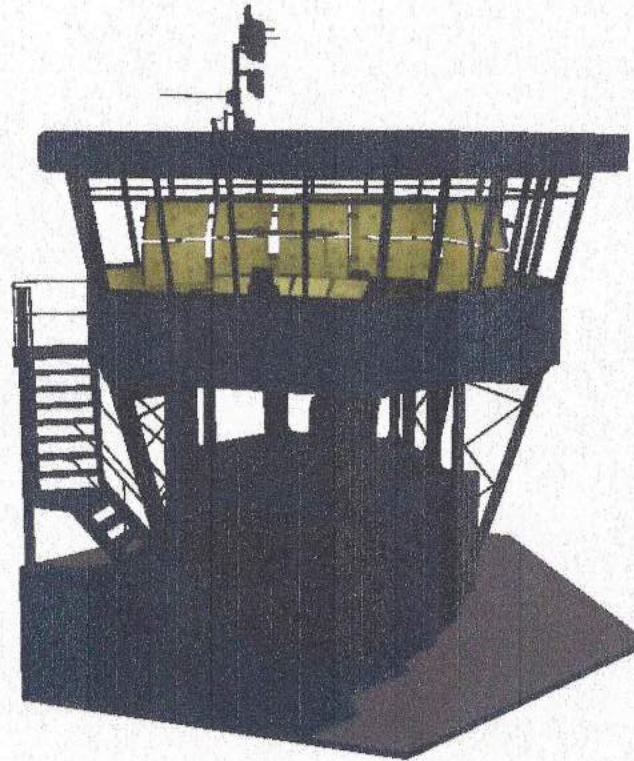
## Avance mantenimientos cerramiento 2020





## Centro general de monitoreo y control

Presupuesto Aproximado  
**\$ 89'000.000.00**  
+ - 10 %





## Talanqueras 2020



Comprobantes de egreso: 27090-27129-27232-27315



Derecho Y Desarrollo

**URBANO**

**BEATRIZ HELENA PRADA VARGAS**



Calle 54 No. 7-11 Oficina 1002 Bogotá



derechoydesarrollourbano@gmail.com



310 560 85 05

Bogotá D.C., Noviembre 20 de 2020.

Señores

**ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO SEXTO**

**Atn.: Gonzalo Rondón Pataquiva**

Ciudad

**Asunto: Opinión jurídica sobre reparaciones locativas en muro perimetral.**

Estimados señores:

Respetados señores:

He recibido la consulta sobre las condiciones y requerimientos en materia de licencia de construcción, para adelantar el mantenimiento preventivo y correctivo del muro perimetral del conjunto residencial.

Para resolver esta inquietud es necesario precisar algunos elementos antecedentes:

1. El muro perimetral del Conjunto residencial Paulo Sexto Segundo Sector se encuentra aprobado desde el loteo del predio de mayor extensión, y ratificado en la licencia de urbanismo del proyecto residencial.
2. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, DADEP, conceptuó hacia el año 2015 en documento que reposa en los archivos de la administración, que el muro perimetral del Conjunto Residencial no hace parte del espacio generado por cesiones públicas al momento de aprobarse el urbanismo del conjunto residencial, por lo que debe constituir espacio privado.

Ahora bien, las actuaciones adelantadas por el conjunto residencial están directamente relacionadas con el mantenimiento, reparación y reemplazo de un cerramiento o muro perimetral existente desde el año 1986 aproximadamente y es importante definir que tipo de intervención constituyen dichas actividades.

El tema será abordado desde la siguiente estructura, con el ánimo de brindar la mayor claridad sobre el alcance del concepto y las autoridades competentes para su definición y para la inspección, vigilancia y control.



1. Definición de reparaciones locativas
2. Alcance del concepto reparaciones locativas
3. Competencia para definir y establecer alcance de reparaciones locativas
4. Competencia para actuaciones de inspección, vigilancia y control sobre las reparaciones locativas.

### **1. Definición de reparaciones locativas.**

La definición de reparaciones locativas en nuestra normatividad tiene su asiento en el derecho civil colombiano, Ley 57 de 1887, específicamente en las normas sobre arrendamiento:

“...

**ARTICULO 1985. RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA.** La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aún a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieron de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

**ARTICULO 1986. LIMITES A LAS REPARACIONES.** El arrendador, en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no pueden sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entre tanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento. El arrendatario tendrá, además, derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

...

**ARTICULO 1998. REPARACIONES LOCATIVAS.** El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas. Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.”.



Más adelante, y con el desarrollo del ordenamiento y el urbanismo como áreas del desarrollo económico y social de los territorios, las reparaciones locativas han sido definidas y establecido su alcance en normas de nivel nacional que constituyen determinantes de superior jerarquía que deben ser no solo incorporadas en las regulaciones locales, sino cumplidas a cabalidad por las autoridades administrativas responsables del control de la norma urbanística.

En Bogotá con la expedición del Acuerdo 6 de 1990 se logra una definición básica muy ligada aún al Código Civil, y se establece la exigencia de licencias o permisos.

#### **Acuerdo 6 de 1990.**

**Artículo 540°.-** Licencias de reparación. Las licencias para adelantar obras de reparación de edificaciones se denominan "Licencias de Reparación".

Las reglamentaciones urbanísticas indicarán cuales de las reparaciones locativas requerirán licencia de reparación.

Se entiende por reparación o reforma locativa, el proceso de sanear o reparar una edificación, sin alterar su diseño estructural y usos vigentes y en general, sin que la obra sea calificable de ampliación o modificación.

Más adelante, con la expedición de la Ley 810 de 2003 se precisó el concepto y se eliminó la exigencia de licencias o permisos. En esta norma se clasifican las infracciones a las normas urbanísticas, dejando por fuera de la competencia de las autoridades territoriales las reparaciones locativas, y teniendo la misma autoridad la carga de a prueba cuando se trate de demostrar que no lo son.

#### **Ley 810 de 2003**

**Artículo 8°.** *Licencias para cerramientos de obra y reparaciones locativas.* Las reparaciones o mejoras locativas, consideradas como aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato, sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales y formales, y/o volumetría no requieren licencia de construcción.

En la actualidad nuestro marco normativo es el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 que compila todas las normas urbanísticas generales y estructurales dispersas y que sobre el tema de reparaciones locativas mantiene la orden de excluirlas de licencias o permisos y precisa un poco más su alcance:

#### **Decreto 1077 de 2015**

**ARTÍCULO 2.2.6.1.1.10 Reparaciones locativas.** Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. No requerirán licencia de construcción las reparaciones o mejoras locativas a que hace referencia el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.



Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, las siguientes obras: el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas. Sin perjuicio de lo anterior, quien ejecuta la obra se hace responsable de:

1. Cumplir con los reglamentos establecidos para la propiedad horizontal y las normas que regulan los servicios públicos domiciliarios.
2. Prevenir daños que se puedan ocasionar a terceros y en caso de que se presenten, responder de conformidad con las normas civiles que regulan la materia.
3. Cumplir con los procedimientos previos, requisitos y normas aplicables a los inmuebles de conservación histórica, arquitectónica o bienes de interés cultural.

## **2. Alcance concepto reparaciones locativas.**

Para la situación que nos ocupa, la reparación y reemplazo de tramos deteriorados de un muro de cerramiento perimetral, se considera que nos encontramos ante un claro caso de reparaciones locativas, toda vez que estas son acciones de mantenimiento y preservación que ya hemos observado fundamentan este concepto.

De acuerdo con las normas transcritas, dentro de las reparaciones locativas se encuentran todas las obras que se ejecutan para mantener un inmueble las condiciones óptimas de higiene y aspecto, sin que con ello se afecte la estructura portante, el diseño y distribución interior, las características funcionales, formales y/o volumétricas.

Esto quiere decir que cualquier actividad que modifique arquitectónicamente, en áreas y diseños y en estructura un inmueble, requiere la licencia respectiva.

El Decreto Nacional 1077 de 2015, retrotrae el artículo 8 de la Ley 810 de 2003 y lo deja vigente, cuando establece que: *Se entiende por reparación o reforma locativa, el proceso de sanear o reparar una edificación, sin alterar su diseño estructural y usos vigentes y en general, sin que la obra sea calificable de ampliación o modificación.*

## **3. Competencia para definir que son reparaciones locativas.**

Existe un nivel de competencia en las autoridades del orden nacional, quienes expiden normas que constituyen determinantes de superior jerarquía en materia urbanística, tributaria, ambiental, todas ellas que inciden de manera directa en las



decisiones que están facultadas para tomar las entidades territoriales en materia de ordenamiento y urbanismo.

De acuerdo con la Constitución Política, la Ley 9 de 1989 y la Ley 388 de 1997, los municipios tienen la facultad de ordenar el territorio y para ello formulan sus Planes de Ordenamiento y dictan normas urbanísticas generales y estructurales.

Los departamentos hoy tienen competencias en la ordenación del suelo, pero limitadas jurisdiccionalmente y a materias como medio ambiente y movilidad.

De acuerdo con lo anterior, solo los entes territoriales tienen competencia para definir el alcance de temas como las reparaciones locativas, y en la actualidad se encuentran definidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015, norma compilatoria en materias urbanísticas y que constituye determinante de superior jerarquía para los municipios y las autoridades territoriales.

Esto quiere decir que ninguna autoridad territorial puede interpretar liberalmente esta definición o su alcance y que no pueden definir por fuera de la norma lo que significan las reparaciones locativas.

#### **4. Inspección, Vigilancia y Control**

Con la expedición de la Ley 1801 del 26 de julio de 2016 y su entrada en vigencia en febrero del año 2017, el panorama de la inspección, vigilancia y control sobre el cumplimiento de las normas urbanísticas cambió de manera radical.

Desde que existen normas urbanísticas, ha existido la competencia de inspección, vigilancia y control que es la facultad de hacer control de cumplimiento y sancionar incumplimiento que constituye las denominadas infracciones urbanísticas.

La Ley 9 de 1989 y posteriormente la Ley 388 de 1997, desarrollaron de manera amplia las conductas que constituyen infracciones a las normas urbanísticas y establecieron sanciones diferenciadas.

La Ley 810 de 2003 consolidó esta categorización de las infracciones y las multas y demás sanciones generadas, definiendo además un esquema procesal básico y esclareciendo las competencias en cabeza de los Alcaldes Municipales (distritales y autoridades de ETIS).



En Bogotá, esta función se encontraba delegada en los Alcaldes Locales y se ejecutaba en las Oficinas Asesoras de Obras y Jurídica en el caso de establecimientos de comercio y espacio público.

A partir de la entrada en vigencia de la Ley 1801 de 2016, esta competencia está en cabeza de los inspectores de policía urbanos y la categorización y sanciones tiene un segmento especial en el Código, que las convierte en infracciones especiales con unas multas que se encuentran tipificadas pro estrato socio económico.

En este orden de ideas, las Alcaldías Locales y sus oficinas de obras solo actúan por delegación de las inspecciones de policía encargadas de los temas urbanísticos, y su función es realizar las visitas administrativas mediante las cuales se verifica si existe mérito para iniciar un procedimiento policivo sancionatorio por infracciones a las normas urbanísticas, o si no existe mérito y se archiva los expedientes.

De acuerdo con la Ley 1801 de 2016, ni los funcionarios de las alcaldías locales ni los funcionarios de las inspecciones de policía tienen facultad para determinar el alcance de las normas urbanísticas. En caso de no estar clara la existencia de una infracción, deben recurrir a las autoridades en la materia, en el caso de reparaciones locativas pueden recurrir a las Curadurías Urbanas o directamente a la Secretaría Distrital de Planeación, quien puede conceptuar válidamente sobre el alcance del concepto.

Para el caso en mención, no puede predicarse del mismo que sea una modificación que requiera licencia, pues el Decreto nacional 1077 de 2015 es claro al definir que dentro del paquete amplio de reparaciones locativas se encuentra la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, pintura en general, y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

Si alguna autoridad local considera que esto no cumple las condiciones del Decreto Nacional 1077 de 2015, tiene la obligación de demostrar porque no cumple, antes de imputar cargos de infracción, pues no es dable que esto se haga a partir de meras presunciones de las autoridades.

Como conclusión, y en calidad de abogada especializada en instrumentos de ordenamiento urbano, experta en esta materia, me permito manifestar que las obras adelantadas en el Conjunto Residencial Paulo Sexto segundo Sector se ajustan a la definición y alcance de las reparaciones locativas de la Ley 810 de





Derecho Y Desarrollo  
**URBANO**

**BEATRIZ HELENA PRADA VARGAS**



Calle 54 No. 7-11 Oficina 1002 Bogotá



derechoydesarrollourbano@gmail.com



310 560 85 05

2003 y del Decreto 1077 de 2015 (quien hace remisión expresa a la norma anterior) y que no requieren licencia urbanística en ninguna de sus modalidades.

Cordialmente,

**Beatriz Helena Prada Vargas**  
**Abogada**  
**Especialista en Instrumentos de Ordenamiento Urbano**

Derecho y Desarrollo URBANO Derecho y Desarrollo URBANO Derecho y Desarrollo URBANO  
Derecho y Desarrollo URBANO Derecho y Desarrollo URBANO Derecho y Desarrollo URBANO