

**CONTRATO DE TRANSACCIÓN PARA LA REGULACIÓN DE SERVIDUMBRE DE  
TRÁNSITO COMPARTIDA Y OBLIGACIONES RECÍPROCAS**

LA AUTENTICACIÓN SE REALIZA  
A SOLICITUD DEL INTERESADO

ENTRE EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA VERDE P.H., persona jurídica constituida bajo el régimen de propiedad horizontal, identificada con NIT 900.041.729-0, representada legalmente por GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 80.225.817, en adelante VILLA VERDE, Y EL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA, persona jurídica constituida bajo el régimen de propiedad horizontal, identificada con NIT 900.647.002-7, representada legalmente por DIANA MARCELA TIRIAT AVENDAÑO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 52.449.086, en adelante MONTEVERDE. (En conjunto denominadas LAS PARTES)

**CONSIDERANDOS**

1. Que LAS PARTES son personas jurídicas sometidas al régimen de propiedad horizontal, regulado por la Ley 675 de 2001, cuyo objeto es administrar eficazmente los bienes y servicios comunes y garantizar la seguridad y la convivencia pacífica.
2. Que entre los predios de CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE y CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA, existe una servidumbre de tránsito vehicular y peatonal, constituida mediante Escritura Pública No. 1390 del 20 de mayo de 2003 otorgada en la Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C., la cual representa un gravamen sobre un predio en utilidad del otro.
3. Que es voluntad de LAS PARTES, en aplicación de los principios de convivencia pacífica y solidaridad social que orientan el régimen de propiedad horizontal, establecer relaciones de cooperación para el uso, goce y mantenimiento de la servidumbre compartida.
4. Que las Asambleas Generales de Propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA (30 de agosto de 2025) y del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE (18 de octubre de 2025) han aprobado los términos generales del presente acuerdo, dotando a sus administradores y consejos de administración de la facultad para suscribirlo.
5. Que LAS PARTES desean precaver litigios futuros y regular de manera definitiva sus derechos y obligaciones recíprocos respecto de la servidumbre, mediante el presente contrato de transacción.

En virtud de lo anterior, LAS PARTES han acordado celebrar el presente Contrato de Transacción, el cual se registrará por las siguientes cláusulas:





## CLÁUSULAS

### CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO.

El objeto de este contrato es regular de manera integral y definitiva los derechos y obligaciones de LAS PARTES derivados de la servidumbre de tránsito compartida, estableciendo las condiciones para la distribución de costos de vigilancia y mantenimiento, el pago de servicios públicos, la realización de adecuaciones de infraestructura y la formalización jurídica de la servidumbre peatonal.

### CLÁUSULA SEGUNDA: DISTRIBUCIÓN DE COSTOS DE VIGILANCIA (PRORRATA).

LAS PARTES acuerdan que la contribución a los costos del servicio de vigilancia privada para la servidumbre compartida se distribuirá de la siguiente manera:

- CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA: Doce punto cinco por ciento (12.5%).
- CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE: Ochenta y siete punto cinco por ciento (87.5%).

**Parágrafo Primero:** Dicha prorrata se calcula con base en el número de unidades habitacionales existentes y predios adyacentes de cada copropiedad, como manifestación de la autonomía de la voluntad y en aplicación de los principios de solidaridad social y primacía de la realidad sobre las formalidades, considerando cincuenta (50) unidades para CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA y trescientas cincuenta y seis (356) para CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE.

**Parágrafo Segundo:** Esta obligación entrará en vigor el día 14 de marzo de 2026. A partir de esa fecha, se suscribirá un otro sí al contrato de vigilancia de CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE para incluir al CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA, extendiendo todos los servicios y beneficios de dicho contrato a ambas copropiedades en las proporciones aquí pactadas. De igual manera se efectuará el pago del mes de marzo del 2026, proporcional a la fecha de la firma del otro sí.

### CLÁUSULA TERCERA: DISTRIBUCIÓN DE COSTOS DE MANTENIMIENTO (PRORRATA).

Los costos asociados al mantenimiento, reparación y conservación de la zona común de servidumbre serán asumidos bajo la misma prorrata establecida en la Cláusula Segunda. Esta obligación se fundamenta en el deber de los propietarios de contribuir a las expensas necesarias para la conservación de los bienes comunes.

**Parágrafo Único (Compensación):** A título de compensación excepcional y por única vez, EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE asumirá el costo total del mantenimiento de la cubierta de la caseta de portería que se realice hasta el 20 de febrero de 2026, el cual



se realizará por única vez, los siguientes mantenimientos de dicha cubierta se regirá por la prorrata general establecida en esta cláusula.

#### **CLÁUSULA CUARTA: PAGO DE SERVICIOS PÚBLICOS.**

Los costos generados por el consumo de servicios públicos (energía, agua, etc.) en la zona de servidumbre compartida serán asumidos en partes iguales, correspondiendo un cincuenta por ciento (50%) al CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE y un cincuenta por ciento (50%) al CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA. Esta cláusula comenzará a regir a partir del 1 de febrero del 2026.

#### **CLÁUSULA QUINTA: ADECUACIÓN DE REJAS DEL SENDERO PEATONAL.**

EL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA se obliga a adecuar la reja existente en el sendero peatonal, limitando su longitud hasta el final de la jardinera y añadiendo una cerca viva, conforme al diseño previamente aprobado por los consejos de administración y administradores de LAS PARTES. El desmonte de la reja se realizará el 9 de febrero de 2026, en cuanto a la cerca viva se realizará antes del 10 de marzo del 2026.

#### **CLÁUSULA SEXTA: TRASLADO DE PUERTA VEHICULAR.**

EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE se obliga a trasladar la puerta vehicular de su propiedad para ser instalada en la entrada principal de la servidumbre vehicular compartida. Los costos de desmontaje, traslado, adecuación e instalación serán asumidos en partes iguales por ambas copropiedades.

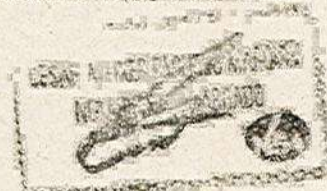
**Parágrafo Único (Condición de Ejecución):** La ejecución de esta cláusula está condicionada al inicio de la obra descrita en la Clausula Quinta (9 de febrero del 2026).

#### **CLÁUSULA SÉPTIMA: OBLIGACIÓN DE USO Y GOCE PERMANENTE**

En concordancia con la naturaleza de la servidumbre predial, LAS PARTES se obligan de forma permanente a no cerrar, obstruir, impedir o alterar el tránsito por el sendero peatonal y la vía vehicular compartidos. El incumplimiento de esta obligación dará lugar a la aplicación de la penalidad correspondiente, sin perjuicio de las acciones legales para restablecer el derecho.

#### **CLÁUSULA OCTAVA: FORMALIZACIÓN Y REGISTRO DE LA SERVIDUMBRE PEATONAL.**

LAS PARTES se obligan a formalizar la **servidumbre de tránsito peatonal de hecho** que existe actualmente, mediante escritura pública. La Ley establece que "la tradición de un derecho de servidumbre se efectuará por escritura pública, debidamente registrada". Dicha escritura deberá ser inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria de todos los predios de las copropiedades involucradas para garantizar su oponibilidad y permanencia jurídica.





**Parágrafo Único (Condición de Ejecución):** Esta obligación será exigible una vez el CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA culmine el proceso de titulación que adelanta ante la Caja de Vivienda Popular. A partir de la resolución favorable de dicho trámite, el CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA se compromete a iniciar de manera inmediata y conjunta con el CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE los trámites notariales y registrales necesarios.

**CLÁUSULA NOVENA: CLÁUSULA PENAL.**

Con el fin de asegurar el cumplimiento de las obligaciones adquiridas y como tasación anticipada de perjuicios, LAS PARTES acuerdan las siguientes penalidades, las cuales se han diseñado para proteger los intereses de ambas partes y asegurar una relación contractual justa y equilibrada.

**1. Por Incumplimiento Económico:** El retardo en el pago de las obligaciones económicas (prorratas, servicios públicos, costos de adecuaciones) causará intereses de mora equivalentes a la tasa máxima legal permitida, de conformidad con lo establecido en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001. Adicionalmente, se generará una penalidad del diez por ciento (10%) sobre el valor adeudado.

**2. Por Incumplimiento de Obras:** Si una de las partes incumple con la ejecución de las obras o adecuaciones acordadas (rejas, puerta), deberá asumir el costo total de la obra pendiente y pagar a la otra parte una penalidad equivalente al cinco por ciento (5%) del valor total de dicha obra.

**3. Por Obstrucción de la Servidumbre:** El incumplimiento a la obligación de garantizar el uso y goce permanente de la servidumbre (Cláusula Séptima) generará una multa sucesiva equivalente a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) por cada día que persista la infracción. Esta sanción se impone en concordancia con la facultad de establecer multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarías, según el artículo 59 de la Ley 675 de 2001.

**4. Por Incumplimiento en la Formalización de la Servidumbre:** Si, una vez cumplida la condición establecida en el parágrafo de la Cláusula Octava, el CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA retrasa injustificadamente el inicio de los trámites de formalización, incurrirá en una penalidad de dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV) por cada día de mora, al CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE.

**Parágrafo Único:** El pago de las penalidades aquí pactadas no exime a la parte incumplida del cumplimiento de la obligación principal.

**CLÁUSULA DÉCIMA: COMODATO SOBRE CASETA DE VIGILANCIA**

LAS PARTES declaran que la garita, caseta y/o puesto de vigilancia ubicado en el acceso principal a la servidumbre compartida es un bien común de propiedad exclusiva del CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA.



En virtud del presente acuerdo y para facilitar la prestación del servicio de vigilancia conjunto, EL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA entrega al CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE, a título de comodato o préstamo de uso gratuito, el uso compartido de la mencionada caseta de vigilancia. Este comodato se regirá por las siguientes condiciones:

**Objeto:** El préstamo de uso recae exclusivamente sobre el espacio físico de la caseta de vigilancia para los fines de control de acceso y seguridad de ambas copropiedades.

**Carácter Gratuito:** El presente comodato es de naturaleza gratuita, en concordancia con lo establecido en el artículo 2200 del Código Civil. En consecuencia, EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE no pagará al CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA canon o contraprestación alguna por el uso de la caseta.

**Mera Tenencia:** EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE reconoce expresamente que el CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA es el único propietario del bien objeto de este comodato y que, por tanto, su derecho se limita al uso y goce en calidad de mero tenedor, en los términos del artículo 775 del Código Civil. En ningún caso esta tenencia generará posesión ni dará lugar a la prescripción adquisitiva de dominio.

**Obligaciones del Comodatario:** EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE se obliga, de manera conjunta con EL CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA, a emplear el mayor cuidado en la conservación de la caseta y a utilizarla únicamente para el fin convenido. Los costos de mantenimiento, reparación y servicios públicos de la misma se regirán por lo pactado en las Cláusulas Tercera y Cuarta de este contrato.

**Restitución:** El bien será restituido al CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA a la terminación del presente contrato de transacción por cualquier causa, o al finalizar el uso para el cual fue prestado. Sin que ello afecte el tránsito peatonal y vehicular dentro de la servidumbre compartida, por parte de los propietarios y/o residentes del CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA VERDE.

#### CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: MECANISMO DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Las controversias, diferencias o reclamaciones que llegaren a surgir entre LAS PARTES con ocasión de la interpretación, ejecución, cumplimiento, incumplimiento, terminación o liquidación del presente contrato de transacción, así como aquellas relacionadas con el uso, goce, mantenimiento, administración y operación de la servidumbre de tránsito compartida, se resolverán de manera preferente, progresiva y obligatoria, conforme a los siguientes mecanismos:

1. **Arreglo Directo:** En primera instancia, LAS PARTES se obligan a procurar la solución de cualquier diferencia mediante **arreglo directo**, a través de





reuniones conjuntas entre los administradores y/o los consejos de administración de ambas copropiedades, en observancia de los principios de convivencia pacífica, solidaridad y buena fe que rigen el régimen de propiedad horizontal.

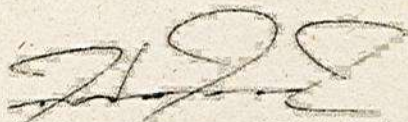
La parte que considere existente una controversia deberá notificarlo por escrito a la otra, exponiendo de manera clara los hechos y sus pretensiones. A partir de dicha comunicación, LAS PARTES dispondrán de un término de quince (15) días hábiles para intentar una solución concertada.

2. **Conciliación Extrajudicial en Derecho:** Si transcurrido el término anterior no se logra un acuerdo, LAS PARTES acuerdan acudir de manera obligatoria a una audiencia de conciliación extrajudicial en derecho, ante un centro de conciliación legalmente autorizado o ante la autoridad competente, de conformidad con la Ley 640 de 2001 y las normas que la modifiquen o sustituyan.
3. **Jurisdicción Competente:** En el evento en que la controversia no sea resuelta mediante conciliación, LAS PARTES podrán acudir a la jurisdicción ordinaria, siendo competentes los jueces civiles del circuito del lugar donde se encuentran ubicados los predios y la servidumbre objeto del presente contrato, renunciando expresamente a cualquier otro fuero que pudiera corresponderles.

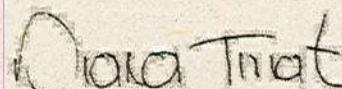
**Parágrafo Primero:** La activación de los mecanismos de resolución de conflictos aquí previstos no suspende ni exonera a LAS PARTES del cumplimiento de las obligaciones claras, expresas y exigibles contenidas en el presente contrato, salvo acuerdo escrito en contrario o decisión de autoridad competente.

**Parágrafo Segundo:** LAS PARTES reconocen y reiteran que el presente contrato tiene naturaleza jurídica de transacción, en los términos del artículo 2469 y 2483 del Código Civil, y en consecuencia hace tránsito a cosa juzgada respecto de los asuntos expresamente regulados, sin perjuicio de las controversias que se deriven de su ejecución futura.

Para constancia de lo anterior, se firma en la ciudad de Bogotá D.C., a los veintiún (21) días del mes de enero de 2026. (se emiten dos (2) ejemplares iguales para las dos partes)



GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL  
C.C. 80.225.817  
Representante Legal  
CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA VERDE P.H.



DIANA MARCELA TIRIAT AVENDAÑO  
C.C. 52.449.086  
Representante Legal  
CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE



**NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

Al despacho notarial compareció  
**ARIAS DONCEL GIOVANNI ANDRES**  
 Identificado con C.C. 80225817

declaró que la firma puesta en él es suya.  
 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. Ingrese a [www](http://www.notariaenlinea.com)  
[notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este  
 documento.

Cod. 102uod

Registro D.C. el día 2025-01-21 09:31:01

Firma

**CESAR ALEJANDRO PACHECO MARQUEZ**  
 NOTARIO (E) 54 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
 2025-02-05-6 del 22 de diciembre-2025

**NOTARIA CINCUENTA Y CUATRO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.**  
**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO**  
 Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012

Al despacho notarial compareció  
**TIRIAT AVENDAÑO DIANA MARCELA**  
 Identificado con C.C. 52449086

declaró que la firma puesta en él es suya.  
 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. Ingrese a [www](http://www.notariaenlinea.com)  
[notariaenlinea.com](http://www.notariaenlinea.com) para verificar este  
 documento.

Cod. 102ulk

Registro D.C. el día 2025-01-21 09:31:01

Firma

**CESAR ALEJANDRO PACHECO MARQUEZ**  
 NOTARIO (E) 54 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ  
 2025-02-05-6 del 22 de diciembre-2025





SECRETARÍA  
GOBIERNO

Radicado No. 20255430423521

Fecha: 17/12/2025 3:10:52 p. m.



ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL  
DESPACHO ALCALDE LOCAL

Bogotá D.C.,

EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE SAN CRISTOBAL

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 109 del 17 de Febrero de 2021, fue inscrita por la Alcaldía Local de SAN CRISTOBAL, la Personería Jurídica para el (la) CONJUNTO RESIDENCIAL MONTE VERDE 1 RA ETAPA - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la TV2A#18A-30SUR 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. 3501 del 2 de Diciembre de 2003, corrida ante la Notaría 48 del Circulo Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50S40323451. 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. 1 del 24 de febrero de 2025 se eligió a:  
DIANA MARCELA TIRIAT AVENDAÑO con CÉDULA DE CIUDADANÍA 52449086, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 24 de febrero de 2025 al 23 de febrero 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.

CARLOS HERNANDO MACÍAS MONTOYA  
ALCALDE(SA) LOCAL DE SAN CRISTOBAL

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 8° 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



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

8/38



**BOGOTÁ**

SECRETARÍA  
GOBIERNO

Radicado No. 20255430423521

Fecha: 17/12/2025 3:10:52 p. m.



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 17/12/2025 3:10:52 p. m.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

9/38



ALCALDIA LOCAL DE SAN CRISTOBAL  
DESPACHO ALCALDE LOCALBogotá D.C.,  
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE SAN CRISTOBAL

## HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 84 del 6 de Agosto de 2021, fue inscrita por la Alcaldía Local de SAN CRISTOBAL, la Personería Jurídica para el (la) CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAVERDE - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la TV2A#18A-30SURIN1 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. 0710 del 6 de Abril de 2004, corrida ante la Notaría 48 del Circuito Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50N40419096. 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. 9 del 29 de septiembre de 2025 se eligió a:  
GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL con CÉDULA DE CIUDADANÍA 80225817, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 1 de octubre de 2025 al 30 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.

CARLOS HERNANDO MACÍAS MONTOYA  
ALCALDE(SA) LOCAL DE SAN CRISTOBAL

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







SECRETARÍA  
GOBIERNO

Radicado No. 20265430016611

Fecha: 23/01/2026 9:06:58 a. m.



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 23/01/2026 9:06:58 a. m.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

1/28



**ACTA DE REUNIÓN:**  
**SOCIALIZACIÓN Y APROBACION DEL CONTRATO DE**  
**TRANSACCIÓN - VILLAVERDE Y MONTEVERDE**

Siendo las 7:00 p.m. del día jueves 15 de enero de 2026, se dio inicio a la reunión con los Consejos de administración y administradores de los Conjuntos Residenciales Monteverde y Villa Verde PH, la cual fue convocada por el Conjunto Monteverde, con el siguiente orden del día:

- 1-Verificación del Quórum.**
- 2-Objeto de la reunión.**
- 3-Desarrollo y Acuerdos por Cláusula.**
- 4-Conclusiones.**

**Desarrollo de la Reunión:**

**1.Verificación del Quórum:**

Se verifica la asistencia de 4 consejeros de Monteverde y la Sra. Administradora Diana Marcela Tiriát, y de 7 consejeros de Villa Verde y el Sr. Administrador Giovanni Arias Doncel. Por tanto, se cumple con el quorum requerido para continuar con la reunión

<b>Nombre</b>	<b>Rol</b>
Giovanni Arias	Administrador Conjunto Villaverde
Angélica María Pérez	Presidenta
Cristian Romero	Vicepresidente
Hernando Orozco	Tesorero
Manuel Rodríguez	Secretario
Luis Páez Vargas	Consejero
Amanda Peña	Consejera
Gildardo Guayara	Consejero
Diana Marcela Tiriát Avendaño	Administradora Conjunto Monteverde
Luz Dary Castellanos	Vicepresidente
Johan Mateus	Presidente
Carlos Portilla	Consejero
Erika Monroy	Consejera



## **2. Objeto de la Reunión.**

El propósito del encuentro fue socializar, ajustar y tomar decisiones finales respecto al **"Contrato de transacción para la regulación de servidumbre de tránsito compartida y obligaciones recíprocas"**, con el fin de evitar litigios futuros y regular los derechos y obligaciones de ambas copropiedades.

## **3. Desarrollo y Acuerdos Por Cláusulas.**

A continuación, se da lectura de cada una de las cláusulas y de su contenido con el fin de aprobarlo o incluir términos o cláusulas que se consideren pertinentes para el presente contrato, conforme se expone de la siguiente manera:

### **Cláusula Primera a Tercera: Objeto y Distribución de Costos.**

- **Objeto:** Regular integralmente los derechos derivados de la servidumbre de tránsito vehicular y peatonal (Escritura Pública 1390 de la **Notaría 48 del Círculo de Bogotá D.C.**).
- **Vigilancia (Prorrata):** Se establece una contribución del **12.5% para Monteverde** (50 unidades) y del **87.5% para Villaverde** (356 unidades). Esta obligación inicia el **14 de marzo de 2026**, realizando un pago proporcional por los días restantes del mes de marzo.
- **Mantenimiento:** Los costos se asumirán bajo la misma prorrata (12.5% / 87.5%).
- **Compensación Excepcional:** Villaverde asumirá el 100% del costo del mantenimiento de la cubierta de la caseta de portería (impermeabilización) por única vez, con fecha límite al **20 de febrero de 2026**.

### **Cláusula Cuarta: Servicios Públicos**

- Los costos de energía y agua de la zona de servidumbre se dividirán en **partes iguales (50% cada uno)**. Estos pagos comenzarán a regir a partir del **1 de febrero de 2026**.

### **Cláusula Quinta y Sexta: Adecuación de Infraestructura y Traslado de Puerta**

- **Rejas y Cerca Viva (Monteverde):** El desmonte de la reja actual del sendero peatonal iniciará el **9 de febrero de 2026**. La adecuación total, incluyendo la instalación de una cerca viva (materas con pinos o similar), deberá estar terminada el **10 de marzo de 2026**.



- **Traslado de la Puerta Vehicular (Villaverde):** Se acuerda trasladar la puerta de Villaverde a la entrada principal de la servidumbre. Los costos de desmontaje e instalación se dividirán **50/50**. La ejecución iniciará de forma paralela el **9 de febrero de 2026**.

- **Especificaciones Técnicas de la Puerta:** Se trasladará tal como está actualmente. Será **automática para el manejo del guarda y manual para los residentes** inicialmente, como medida de disciplina y control. Se buscará la asesoría de un experto ornamentador para evaluar si puede ser abatible en caso de emergencias (ambulancias).

#### **Cláusula Séptima y Octava: Uso y Formalización Jurídica**

- Se prohíbe permanentemente obstruir o alterar el tránsito por la servidumbre.
- Se formalizará la **servidumbre peatonal de hecho** mediante escritura pública una vez que Monteverde culmine su proceso de titulación ante la **Caja de Vivienda Popular**.

#### **Cláusula Novena: Régimen Sancionatorio (Penalidades)**

- **Incumplimiento económico:** 10% sobre el valor adeudado más intereses legales.

- **Incumplimiento de obras:** 5% del valor de la obra.

- **Obstrucción de la servidumbre:** Multa de **dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)** por cada día que persista la infracción.

- **Retraso en formalización:** Multa de **Dos (2) Salarios mínimos mensuales legales vigentes (SMMLV)** por cada día de retraso injustificado tras cumplirse la condición de titulación.

#### **Cláusula Décima: Comodato de la Caseta de Vigilancia.**

- Monteverde (propietario de la caseta) entrega a Villaverde el uso compartido de la misma a título de **comodato gratuito** para fines de seguridad. **Se aclara que esto no afecta el derecho de tránsito de los residentes de Villaverde.**

#### **Cláusula Undécima: Resolución de Conflictos**

Se establece un proceso progresivo:

- **Arreglo directo:** Entre administradores y consejos (plazo de 15 días hábiles).
- **Conciliación extrajudicial:** Ante autoridad competente o centros gratuitos (como Casa de Justicia) para evitar costos adicionales.




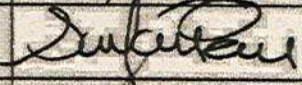

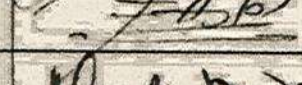


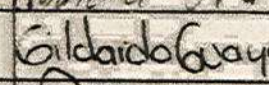
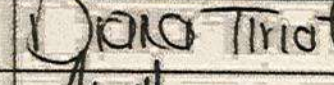



- **Jurisdicción Ordinaria:** Jueces civiles del circuito de Bogotá.

### 3. Conclusiones:

Las partes manifiestan su satisfacción por el acuerdo alcanzado durante los meses (desde el mes de julio 2025 a la fecha) de negociaciones, destacando que el contrato busca garantizar la convivencia pacífica, solidaridad social y la seguridad de ambas copropiedades frente a posibles conflictos internos o de terceros.

Conforme lo anterior el contrato de transacción es aprobado por unanimidad por los Consejos de Monteverde y Villa Verde. El documento final será ajustado con estas precisiones para su posterior firma, en el menor tiempo posible, se espera se perfeccione durante la semana del 19 al 23 de enero de 2026.

Siendo las 8:20 PM, se da por finalizada la reunión de aprobación del **contrato de transacción respecto a la Servidumbre de tránsito Compartida**, de los **Conjuntos residenciales Monteverde y Villaverde PH**.

Nombre	Rol	Firma
Giovanni Arias	Administrador Conjunto Villaverde	
Angélica María Pérez	Presidenta	
Cristian Romero	Vicepresidente	
Hernando Orozco	Tesorero	
Manuel Rodríguez	Secretario	
Luis Páez Vargas	Consejero	
Amanda Peña	Consejera	
Gildardo Guayara	Consejero	
Diana Marcela Tiriát Avendaño	Administradora Conjunto Monteverde	
Luz Dary Castellanos	Vicepresidente	
Johan Mateus	Presidente	



Carlos Portilla	Consejero	<i>Carlos Portilla</i>
Erika Monroy	Consejera	<i>Erika Monroy</i>



**ACTA No 004- 2025**  
**18 de octubre 2025**  
**PRIMERA CONVOCATORIA A LA ASAMBLEA**  
**EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS DE FORMA VIRTUAL AÑO 2025**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA VERDE P.H.**

En cumplimiento de las facultades conferidas por la Ley 675 de 2001 y el Reglamento de Propiedad Horizontal, se convocó a todos los **COPROPIETARIOS A LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**, a realizarse, el **sábado 18 de octubre 2025, a las 6:00 P.M.**, de forma virtual

El señor **GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL**, administrador, informó que la convocatoria se hizo para abordar temas urgentes e impostergables que afectan los intereses comunes de la copropiedad.

De igual manera, se recordó que el registro de asistencia se iniciará a la 06:00 pm y se cerrará a las 06:30 pm, pasado este horario no se aceptarán registros de ingreso, salvo la asamblea extraordinaria determine lo contrario.

Se recordó que, en caso de no poder asistir a la Asamblea, el propietario podrá delegar su asistencia mediante poder especial o general, utilizando el formato disponible para tal fin. Los poderes deben ser entregados en la oficina de administración a más tardar el 17 de octubre. Están impedidos para ejercer este derecho de representación los actuales miembros de Consejo, el Revisor Fiscal, el Administrador y los empleados directos o indirectos de la Copropiedad.

Se comunicó que registro de ingreso, se tomará registro con el llamado a lista a la salida de la misma, recordando que se darán como asistentes los representantes de los inmuebles que constaten con su firma en los dos momentos, es decir, tanto al ingreso como a la salida de la misma.

Ningún asistente podrá representar a más de tres copropietarios del Conjunto Residencial. Todo poder deberá estar firmado por la persona que lo otorga y aceptado por su apoderado y deberá ser presentado debidamente diligenciado al ingreso de la asamblea.

Se indicó en la convocatoria que solo se tratarán los temas para lo que fue convocada la reunión u orden del día.

El asistir a la asamblea es responsabilidad exclusiva del copropietario o de su apoderado y que se chequeará que el registro sea de esta forma y si el asistente a la Asamblea fuera alguien distinto a estos dos daría lugar a la multa por inasistencia.

Además, se comunicó a la asamblea que se procederá a grabar la reunión como apoyo para transcribir adecuadamente el contenido del acta y dejar evidencia de las decisiones tomadas en la asamblea. Señaló que, si algún asambleísta en lo que tiene que ver con la política de datos, no está de acuerdo con la grabación, al momento de intervenir, solicita la palabra e informa no estar de acuerdo que lo graben, se procederá a suspender la grabación.

**DESARROLLO DE LA ASAMBLEA GENERAL EXTRAORDINARIA**  
**EN FORMA VIRTUAL EN PRIMERA CONVOCATORIA**  
**CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA VERDE P.H.**



Se reunieron en asamblea general extraordinaria de forma virtual, en primera convocatoria a los 18 días del mes de octubre 2025, a las siete y veintinueve (7:29 PM), dando cumplimiento a lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y la Ley 675 del 2001, conformando al iniciar la reunión un quórum del 51% de coeficientes representados.

Se realizó lectura de la convocatoria y estuvieron presentes copropietarios y mandatarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL VILLA VERDE P.H.**, ubicado en la ciudad de la Diagonal 18 A No. 2A -31 sur en la ciudad de Bogotá, para desarrollar el siguiente orden del día.

#### ORDEN DEL DIA.

1. Verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección del presidente y secretario de la Asamblea y Comisión Verificadora del acta de asamblea extraordinaria.
4. Elección revisor fiscal 2025.
5. Informe de conciliación servidumbre compartida VILLA VERDE -MONTE VERDE.
6. Registro de salida.

El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, realizó la siguiente pregunta a la asamblea.

Pregunta. ¿Aprueba que los propietarios que se encuentran en la sala de espera, ingresen en este momento a la asamblea?

PREGUNTA: ¿Aprueba que los propietarios que se encuentran en la sala de espera, ingresen en este momento a la asamblea?			% VOTACION
ITEM			
1	SI		90%
2	NO		10%
3	TOTAL		100%

#### 1. VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM.

Se hizo la verificación de asistencia se hizo de manera adecuada, cumpliendo con los requisitos de ley, llevando un registro de Asistentes, revisando los poderes concedidos por los copropietarios a sus representantes y sus facultades dadas.

DETALLES DE ASISTENTE				
NOMBRE	APELLIDO	CASA	MANZANA	USTED ES:
MARCELA	FORERO	307	13	PROPIETARIO
SANDRA	MARIN	276	276	PROPIETARIO
OSCAR JULIAN	UNIVIO AMAYA	19	N/A	PROPIETARIO
DIANA MARITZA	RODRÍGUEZ ESQUIBEL	191	9	PROPIETARIO
EDWIN.	QUIJANO MARIN	289	12	PROPIETARIO
MAURICIO	BALLESTEROS SILVA	210	10	PROPIETARIO



DETALLES DE ASISTENTE				
NOMBRE	APELLIDO	CASA	MANZANA	USTED ES:
LAURA	MONTOYA	45	1	PROPIETARIO
LUZ ANDREA	RUIZ GALICIA	230	230	PROPIETARIO
LUIS ALBERTO	LEGUIZAMON PINILLA	357	15	PROPIETARIO
CLAUDIA	TAVERA	335	335	PROPIETARIO
LILIANA	PARRA FORERO	16	1	PROPIETARIO
INDIRA	LOPEZ ARIAS	286	1	PROPIETARIO
MARLENE	CASTIBLANCO	130	5	PROPIETARIO
CATHERINE PAOLA	BALLESTEROS MORENO	273	2	PROPIETARIO
CRISTIAN	ESPINOSA	33	1	PROPIETARIO
MIGUEL ÁNGEL	MORÁN RODRÍGUEZ	203	9	PROPIETARIO
MARIBEL	GUEVARA LÓPEZ	39	1	PROPIETARIO
SONIA	CHÁVES BARÓN	131	SUPER MANZANA 3	APODERADO
ELIZABETH	LEGUIZAMON NEIRA	144	6	PROPIETARIO
JULIE	AYALA	262	1	PROPIETARIO
HELBER	CHILA	314 302	1	PROPIETARIO
MILENA	VARELA	156	7	PROPIETARIO
ESPERANZA	CRISTANCHO	121	121	PROPIETARIO
RUBBY	MUTIS	205	9	PROPIETARIO
STIVEN	OSORIO	236	0	PROPIETARIO
LEÓN GUILLERMO	CORREA	66	INT 1	PROPIETARIO
LILIANA	CASTAÑEDA	359	15	PROPIETARIO
CLAUDIA	VELANDIA	282	12	PROPIETARIO
GLORIA	MORENO	287	5	ADMINISTRACIÓN
JOSÉ LEONARDO	SABOGAL ARDILA	57	UNO	PROPIETARIO
BRIGITTE	VARGAS	322	13	PROPIETARIO
CRISTIAN	ROMERO	46	1	PROPIETARIO
KAREN	MONTOYA	291	291	PROPIETARIO
CLIDEN AMANDA	PEREIRA BOLAÑOS	25	1	PROPIETARIO
MARTHA	GUTIERREZ	330	13	PROPIETARIO
AYDE	GUZMÁN	92	3	PROPIETARIO
SONIA	DAZA	224	.	PROPIETARIO
GERALDINE	AMADO QUIÑONEZ	256	11	PROPIETARIO
GREIDIN ANTONIO	RINCON CORTES	122	5	PROPIETARIO
PAOLA	NIETO	86	3	PROPIETARIO
RUBY	ARCILA	304	12	PROPIETARIO
NANCY	ROJAS	326	1	PROPIETARIO
MARYITH ALEJANDRA	PENA SILVA	27	1	PROPIETARIO
DIANA	PARRA	10	.	PROPIETARIO
GLADYS	SARMIENTO CASTILLO	242	11	PROPIETARIO
SANDRA PATRICIA	PEREA	283	12	PROPIETARIO
LILY	BORDA	146	1	PROPIETARIO
NORA	GALLEGO	235	6	PROPIETARIO
ADRIANA	RANGEL	171	8	PROPIETARIO

19/38



DETALLES DE ASISTENTE				
NOMBRE	APELLIDO	CASA	MANZANA	USTED ES:
GLADYS	SARMIENTO CASTILLO	242	11	PROPIETARIO
SANDRA PATRICIA	PEREA	283	12	PROPIETARIO
LILY	BORDA	146	1	PROPIETARIO
NORA	GALLEGO	235	6	PROPIETARIO
ADRIANA	RANGEL	171	8	PROPIETARIO
ANGELICA	ARIZA	85	6	PROPIETARIO
ARMANDO EMILIO	ACOSTA CASTRO	246	.	PROPIETARIO
LEONARDO FABIO	AHUMADA BRIÑEZ	34	1	PROPIETARIO
CLAUDIA YANETH	VARGAS CIPRIAN	36	1	PROPIETARIO
MYRIAM	RUBIO	82	3	PROPIETARIO
NÉSTOR IVAN	ARIZA LANDINEZ	68	1	PROPIETARIO
SANDRA	TRIVIÑO	53	1	PROPIETARIO
JUAN MANUEL	NOY HILARION	111	4	PROPIETARIO
YEIMI	MOYA	141	6	PROPIETARIO
JESUS	GUZMAN CUELLAR	127	3	PROPIETARIO
LUIS	MORENO	165	1	PROPIETARIO
CAROL	MURILLO	149	7	APODERADO
SANDRA	RODRÍGUEZ	257	1	PROPIETARIO
ALEJANDRO	FRANCO PORRAS	208	INT 10	PROPIETARIO
CLAUDIA CONSUELO	RODRIGUEZ RINCÓN	162	7	PROPIETARIO
CARLOS	CUESTAS	2	11	PROPIETARIO
CARLOS ALBERTO	BOHORQUEZ SIERRA	7	1	PROPIETARIO
MARIA BEATRIZ	TORRES DE CUESTAS	267	11	PROPIETARIO
MARTHA NUBIA	VERGARA H.	142	6	PROPIETARIO
MARIA ESTHER	RIVEROS B.	119	5	PROPIETARIO
MARIA CLAUDIA	BEJARANO M.	140	6	PROPIETARIO
SOL	NIETO	37	1	PROPIETARIO
MERCEDES	RINCÓN RODRÍGUEZ	360	0	PROPIETARIO
LUZ MARINA	VARGAS GONZALEZ	351	15	PROPIETARIO
MARIA GILMA	LEON	76	NA	PROPIETARIO
LUIS RICARDO	MALDONADO RAMIREZ	332	13	PROPIETARIO
ELIZABETH	HERNÁNDEZ	317	13	PROPIETARIO
BLANCA	ROMERO	232	10	PROPIETARIO
ELIZABET	ARCILA	282	12	PROPIETARIO
WILLIAM	ARANA	80	0	PROPIETARIO
SAMUEL	ZULUAGA	41	1	PROPIETARIO
ALBA	ORTEGON	69	2	PROPIETARIO
RUTH MIREYA	PIRATOVA BELTRÁN	6	1	PROPIETARIO
HELVER	JOYA	217	10	PROPIETARIO
DALIA	YEPES	108	4	PROPIETARIO
	RODRIGUEZ			
LERSY	JARAMILLO	321	13	PROPIETARIO
ZORAIDA	MOTENO	145	6	PROPIETARIO



DETALLES DE ASISTENTE				
NOMBRE	APELLIDO	CASA	MANZANA	USTED ES:
ANDRÉS	CRUZ	74	OCASIONALMENTE	PROPIETARIO
MARIELA	BRAVO TOLOSA	344	7	PROPIETARIO
DULLY	BURITICA	132	6	PROPIETARIO
ROSALBA	NARANJO	316	13	PROPIETARIO
AÍDA	GARZÓN	178	1	PROPIETARIO
MARY	CAMACHO	18	1	PROPIETARIO
JEIMMY	RODRÍGUEZ	180	180	PROPIETARIO
SANDRA	LEGUIZAMON	137	6	PROPIETARIO
NICOLAS	TORRES	87	3	PROPIETARIO
EDITH	GALVIS	153	1	PROPIETARIO
NÉSTOR	MIKLY	97	1	PROPIETARIO
EDNA MARGARITA	GALINDO FRANCO	227	10	PROPIETARIO
YONNY ALEXANDER	SAAVEDRA SILVA	84	3	PROPIETARIO
ADRIANA	BECERRA	198	9	PROPIETARIO
CARLOS	CRISTANCHO	138	6	PROPIETARIO
ANDRÉS	CAMARGO	338	14	PROPIETARIO
HERNANDO	OROZCO	258	11	PROPIETARIO
CAMILO ANDRES	JIMENEZ AVILA	207	10	PROPIETARIO
MERY EUGENIA	ORTIZ CAICEDO	26	1	PROPIETARIO
MARILU	NAJAR PACHON	200	9	PROPIETARIO
DIANA PAOLA	VANEGAS ALVARADO	100 204	4	PROPIETARIO
SHIRLEY DAYANA	MIRANDA	269	11	PROPIETARIO
SORAYA	DUQUE	105	4	PROPIETARIO
ANGELA ROCÍO	GÓMEZ RODRÍGUEZ	313	13	PROPIETARIO
IVAN ALEXANDER	SUÁREZ	10	INTERIOR 1	PROPIETARIO
CARLOS JULIO	GOMEZ	90	1	PROPIETARIO
KAROL	ESCOBAR ORTIZ	22	1	OTRO
YAZMIN	ACOSTA	334	14	PROPIETARIO
MANUEL EDGAR	LOPEZ PEÑA	81	3	PROPIETARIO
JOHN GILMER	TORRES SÁNCHEZ	87	3	PROPIETARIO
DIANA ANDREA	GÓMEZ GUTIERREZ	212	212	PROPIETARIO
MARÍA	PINEDA	168	8	PROPIETARIO
LIGIA	BECERRA RODRÍGUEZ	329	3	PROPIETARIO
LUZ MARINA	BARRIGA	231	10	PROPIETARIO
ANA JULIA	MORA	188	9	PROPIETARIO
OMAR	CABRERA	107	4	PROPIETARIO
JAIR	MARÍN RODRÍGUEZ	38	1	PROPIETARIO
LUIS ANDRES	LOPEZ DIAZ	11	1	PROPIETARIO
HENIER	ESCOBAR	337	14	PROPIETARIO
LILIANA	PÉREZ DIAZ	206	9	PROPIETARIO
YOLIMA	BECERRA RODRIGUEZ	155	7	PROPIETARIO
MARIA ANGÉLICA	ALMECIGA GOMEZ	129	7	PROPIETARIO
JAIRO	GÓMEZ	222	10	PROPIETARIO



DETALLES DE ASISTENTE				
NOMBRE	APELLIDO	CASA	MANZANA	USTED ES:
TATIANA	DIMAS	195	NO SE	PROPIETARIO
JOSÉ MAURICIO	SÁNCHEZ MARTÍNEZ	278	12	PROPIETARIO
CAROLINA	VERANO	243	11	APODERADO
ANGELA YOLIMA	BOHADA ARIAS	8	1	PROPIETARIO
MARGARITA	VERGARA BERNAL	239	11	APODERADO
CARLOS ALBERTO	RAMÍREZ GUZMÁN	109	4	PROPIETARIO
YANIT	GARCÍA	284	12	PROPIETARIO
ALMEIDA	CARDENAS CHAVEZ	249	11	PROPIETARIO
ANA ELSY	REINA CELY	346	14	PROPIETARIO
OMAR	RAMIREZ	58	1	PROPIETARIO
DIANA	MORENO	290	290	PROPIETARIO
JEIMY	RUBIO	288	.	PROPIETARIO
GIOVANNI	ARIAS	0	0	ADMINISTRACIÓN
DAIRO	CAICEDO	240	11	PROPIETARIO
VIVIANA	CAMACHO	318	INTERIOR 13	APODERADO
MONICA	AVILA	99	4	PROPIETARIO
CRISTINA	SILVA	21	0	PROPIETARIO
MARÍA DEL CARMEN	BERNAL	110	1	PROPIETARIO
VIVKY	CORTES	339-340	1	PROPIETARIO
ANGIE PAOLA	QUINTERO	199	13	PROPIETARIO
MARIELA	GUAYACAN	358	15	PROPIETARIO
MARISOL	RONCANCIO	220	10	PROPIETARIO
LUIS ALEXANDER	ZAMORA SÁNCHEZ	152	7	PROPIETARIO
WILMER DAVID	GOMEZ FAJARDO	164	7	PROPIETARIO
ROSA HELENA	BONILLA ACOSTA	183	1	PROPIETARIO
CARLOS ARTURO	HURTADO CAÑON	CASA199	9	PROPIETARIO
LUCILA	PAIPILLA	133	INT5	PROPIETARIO
GRISEY	VIZCAINO	55	1	PROPIETARIO
DIANA	CUBILLOS	343	14	PROPIETARIO
GLADYS	SISA BLANCO	126	5	PROPIETARIO
TERESA	CHAVES	162	8	PROPIETARIO
ORFA	MORA RODRIGUEZ	185	9	PROPIETARIO
YOLANDA	CUEVAS	128	5	PROPIETARIO
CARLOS	MONTENEGRO	279	12	PROPIETARIO
CAMILO ANDRES	SUAREZ LOZANO	24	1	PROPIETARIO
VERONICA	LOZANO	98	4	PROPIETARIO
ROSALBA	GARCES	292	11	PROPIETARIO
OSCAR ALEXANDER	BERMEJO	181	8	PROPIETARIO
ÁNGELA	VEGA	134	5	PROPIETARIO
CRISTIAN FERNANDO	ROCHA VERA	5	1	PROPIETARIO
WILLIAM	ALFONSO	48	1	PROPIETARIO
LUZ	RODRÍGUEZ	277	11	APODERADO
PATRICIA	PATRICIA	196 Y 84	0	APODERADO

22/30



DETALLES DE ASISTENTE				
NOMBRE	APELLIDO	CASA	MANZANA	USTED ES:
CONSUELO	SOLANO DIAZ	315	13	PROPIETARIO
JANETH	QUEVEDO	101	4	PROPIETARIO
ELIZABETH	BURGOS	4	1	PROPIETARIO
RUBIELA	JARAMILLO	52	1	PROPIETARIO
FLOR MARIA	PEREZ QUINTERO	116	5	PROPIETARIO
PAULA LILIANA	CALDERÓN CALDERON	150	INTERIOR 7	PROPIETARIO
FREDY ORLANDO	MARIN GÓMEZ	163	INTERIOR 7	PROPIETARIO
EGNA M.	ROJAS	ABOG	ABOG	OTRO
ANGÉLICA	PÉREZ	345	14	PROPIETARIO
FERNANDO	MEDINA FERNANDEZ	13	1	PROPIETARIO
OSCAR	RIVERA	75	1	PROPIETARIO
ORLANDO	BAUTISTA	327	13	PROPIETARIO
RICARDO	GORDILLO	356	15	PROPIETARIO
GUILLERMO	ERNESTO	186	9	PROPIETARIO
HILDEBRANDO	MORENO	250		APODERADO
JOHANNA MARCELA	PINZÓN DEL VALLE	9	1	PROPIETARIO
NANCY	HERNÁNDEZ	43	1	PROPIETARIO
OMAIRA	RODRÍGUEZ VERA	353	3	APODERADO
LUIS ALEXANDER	ZACIPA MORENO	274	1	PROPIETARIO
MARÍA AURELINA	BENÍTEZ MENDIVELSO	115	5	PROPIETARIO
MARTHA	MORENO	23	1	PROPIETARIO
JOSÉ	JIMÉNEZ	207	10	PROPIETARIO
AZAZEL	GARZÓN	266	2	PROPIETARIO
SANDRA	SEGURA	301	301	PROPIETARIO
GRACIELA	SALAMANCA	190	1	PROPIETARIO
NELSON	SANCHEZ	154	7	PROPIETARIO
MANUEL	RODRIGUEZ	211	10	PROPIETARIO
JACKELINE	CARDOZO	336	14	PROPIETARIO
MARIA JAQUEINE	ACOSTA PINZON	0	0	OTRO
GUSTAVO	SUAREZ	172	8	APODERADO
JHON FREY	NOPE NOPE	251	11	PROPIETARIO
OMAR	CHAVARRO	123	123	PROPIETARIO
CRISTIAN MAURICIO	ZAMORA GALEANO	254	1	APODERADO
DIANA	PATIÑO	247	3	PROPIETARIO
JOHANNA	GONZALEZ	44	2	PROPIETARIO
WENDY	MOSQUERA	0	0	ADMINISTRACIÓN
ISMENIA	GOMEZ	15-29	1	PROPIETARIO
BÁRBARA	NÚÑEZ	63	0	PROPIETARIO
MARTHA	CORTES	50	1	PROPIETARIO
ALBA LUCIA	ROMERO	61	61	PROPIETARIO
LUZ ANGELA	ARIAS	218		PROPIETARIO
RAFAEL	CRISTANCHO	136	6	PROPIETARIO
LUIS	PAEZ	167	8	PROPIETARIO

22/3/89



DETALLES DE ASISTENTE				
NOMBRE	APELLIDO	CASA	MANZANA	USTED ES:
ANDRES	PEREZ	209	9	APODERADO
ANA FLORINDA	HERNANDEZ	67	2	PROPIETARIO
PAULA	DAZA	260	6	APODERADO
MARÍA STELLA	ESCOBAR	104	4	PROPIETARIO
CLAUDIA	OLAYA	312	1	PROPIETARIO
DEISY	AMADO	233	11	APODERADO
MARÍA PAZ	PORTELA TORRES	28	1	PROPIETARIO
MÓNICA	ÁVILA	99	3	PROPIETARIO
CÉSAR EDUARDO	ROJAS CORONADO	265	10	PROPIETARIO
LUIS	LEON	0	0	OTRO
ADRIANA	MÜLLER	51 Y 268	NO APLICA	PROPIETARIO
GLORIA	MORENO	287	3	OTRO
MARIA HELENA	HERNANDÉZ	237 223 261	1	PROPIETARIO
YOVANNI	MARIN	244	11	PROPIETARIO
ALBA NATIVIDAD	BEJARANO HORMAZA	275	12	PROPIETARIO
GLADIS	DIAZ	296	12	PROPIETARIO
DIANA	MARTINEZ LOPEZ	117	5	PROPIETARIO
LUZ MARINA	GUERRERO	54	1	PROPIETARIO
YOLANDA	SOLORZANO	40	1	PROPIETARIO
JAVIER CAMILO	RESTREPO ORTIZ	31	1	PROPIETARIO
LUZ NANCY	GOMEZ	325	12	PROPIETARIO
JOHANNA	FLOREZ	95 Y 306	2	PROPIETARIO
ELSA	BERNAL	193	8	PROPIETARIO
DANILO	RESTREPO	352	ULTIMA	PROPIETARIO
MARÍA	BARBA	280	11	PROPIETARIO
MARISOL	AMARILES	216	10	PROPIETARIO
ABRAHAM	MONTAÑEZ NIÑO	259	11	PROPIETARIO
LUZ MILA	BUITRAGO AGUIRRE	311	13	PROPIETARIO
CLAUDIA	RAVELO HERRERA	341	14	PROPIETARIO
YEIMI	ARIAS	120	NO SE	PROPIETARIO
ALEXANDRA	BECERRA	12	1	PROPIETARIO
ALIRIO	SALINAS	329	13	PROPIETARIO
LEYLA	BARRERA	328	13	PROPIETARIO
RAÚL	MORALES	176	8	PROPIETARIO
WILLIAM	VARON	179	8	PROPIETARIO
ASAMBLEAS	ONLINE	0	0	OTRO
CÉSAR	VARGAS	100 - 204	4	PROPIETARIO
JUAN	SIERRA	187	7	APODERADO
ESPERANZA	CRISTANCHO	121	121	PROPIETARIO

24/3



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

El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, sometió a consideración de la asamblea la aprobación del orden del día, para lo cual realizó la siguiente pregunta.

Pregunta. ¿Aprueba usted el Orden del Día?

PREGUNTA: ¿Aprueba usted el Orden del Día?		
ITEM		% VOTACION
1	SI	97%
2	NO	3%
3	TOTAL	100%

Por mayoría en la votación se aprobó el orden del día presentado por la administración.

## 3. ELECCIÓN DEL PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA Y COMISIÓN VERIFICADORA DEL ACTA DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA.

El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, hizo el llamado para que las personas interesadas a postularse como presidente de la Asamblea. Se informó en forma general en la convocatoria, las funciones que debe realizar el presidente de la Asamblea; además, otorgó un tiempo prudencial para que las personas interesadas se postulen.

Se postularon las siguientes personas para presidente de la Asamblea:

ITEM	POSTULANTE	UNIDAD PRIVADA
1	CARLOS CRISTANCHO	Casa 138
2	SANDRA LEGUIZAMON	Casa 137

Se sometió a votación de la asamblea la siguiente pregunta. Se tiene un quórum del 53,37%

Pregunta. ¿Aprueba como presidente de esta asamblea a?:

- CARLOS CRISTANCHO
- SANDRA LEGUIZAMON

PREGUNTA: ¿Aprueba como presidente de esta asamblea a?:		
ITEM		% VOTACION
1	CARLOS CRISTANCHO	52%
2	SANDRA LEGUIZAMON	48%
3	TOTAL	100%



Por mayoría en la votación la asamblea estuvo de acuerdo con que el señor CARLOS CRISTANCHO, sea el presidente de la asamblea. Las funciones de secretaria de la asamblea las asumirá la señora SANDRA LIGUIZAMON, quien aceptó su postulación.

El presidente de la asamblea, se hizo el llamado por parte de la presidente de la asamblea, para que las personas interesadas a postularse como miembros de la comisión verificadora del acta, lo puedan hacer saber. Que sean personas que tengan la disponibilidad de tiempo y la disposición para poder realizar la revisión del acta y su respectiva aprobación, dando fe de lo escrito fue como se desarrolló la asamblea.

Se postulan las siguientes personas para pertenecer a la comisión verificadora del acta,

ITEM	POSTULANTE	UNIDAD PRIVADA
1	HERNANDO OROZCO	Casa 258
2	CRISTIAN ROMERO	Casa 46
3	MARILU NAJAR	Casa 200

El presidente sometió a votación, la siguiente pregunta.

Pregunta. ¿Aprueba el comité verificador del acta postulado previamente?

ITEM	PREGUNTA: ¿Aprueba el comité verificador del acta postulado previamente?	% VOTACION
1	SI	94%
2	NO	6%
3	TOTAL	100%

Por mayoría en la votación la asamblea estuvo de acuerdo con los nombres de los postulantes para conformar el comité verificador del acta.

#### 4. ELECCIÓN REVISOR FISCAL 2025.

Tomó el uso de la palabra el señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, quien proyectó documento sobre la convocatoria que se realizó para la elección del revisor fiscal por el periodo 2025-2026, entre el 11 de julio del 2025 hasta el 31 de julio del 2025. Comunicó que se amplió la fecha hasta el 15 de agosto del 2025, por la no presentación de hojas de vida.

Informó que se recibieron 5 hojas de vida, de las cuales desistieron 3, quedando únicamente 2 personas. Estas personas son:

- MARIA JAQUELINE ACOSTA
- LUIS EDUARDO LEON.

Se autorizó por parte del presidente para que procedieran a realizar su presentación, demostrando sus estudios, conocimientos y experiencias desempeñando el cargo de revisor fiscal.



La señora MARIA JAQUELINE ACOSTA, confirmó que actualmente realiza la labor de revisor fiscal en 4 copropiedades.

A través del chat, preguntaron a la señora MARIA JAQUELINE ACOSTA, sobre cómo se enteró de la convocatoria. Manifestó que una amiga le envió un registro fotográfico de la convocatoria publicada en la cartelera del conjunto. Señaló que se postuló en el mes de julio del 2025.

Se procedió a entregar el uso de la palabra al señor LUIS EDUARDO LEON, para que realizara su presentación.

Se otorgó el uso de la palabra al señor LUIS ALBERTO LEGUIZAMON, casa 357, recordó que las revisorías fiscales contratadas, no han aportado mucho al conjunto. Manifestó que están limitadas a presentar denuncia ante la Fiscalía sobre los manejos de los recursos, no obstante, nunca se presentaron resultados.

Informó que el reglamento de propiedad horizontal del conjunto, manifiesta que no se tenga revisoría fiscal, por la condición de residencial. Propuso que los recursos que se le cancelan al revisor fiscal, se puedan utilizar en la mejora del conjunto. Señaló que es necesario realizar la actualización del reglamento de propiedad horizontal del conjunto.

El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, comunicó que el objetivo del revisor fiscal es la de realizar una revisión de todas las actividades del conjunto, si en su revisión no encuentra nada anómalo, pues el dictamen al final lo que indicará que se cumplen con todas las normas establecidas. Pero es la asamblea la que decide si se contrata o no la revisoría fiscal.

El señor LUIS ALBERTO LEGUIZAMON, casa 357, ratificó su propuesta de no contratar una revisoría fiscal, y las funciones las asumieran varios propietarios con el concomitamiento, e invertir los recursos en la mejorar la copropiedad. Más cuando para el próximo año no se contará con la cuota de la ETB, que son alrededor de \$15.000.000 al año, valor que debe asumir los propietarios a través de la cuota de administración. Solicitó colocar a consideración de la asamblea su propuesta.

Se acordó que, para la asamblea ordinaria, se tendrá en cuenta lo manifestado por el señor LUIS ALBERTO LEGUIZAMON.

El presidente de la asamblea, sometió a votación la siguiente pregunta.

Pregunta. ¿Aprueba como Revisor Fiscal 2025 a?:

- MARIA JAQUELINE ACOSTA
- LUIS EDUARDO LEON.

ITEM	PREGUNTA. ¿Aprueba como Revisor Fiscal 2025 a?	% VOTACION
1	MARIA JAQUELINE ACOSTA	61%
2	LUIS EDUARDO LEON.	39%
3	TOTAL	100%

Por mayoría en la votación, se aprobó el nombre de la señora MARIA JAQUELINE ACOSTA, para ejercer las funciones de revisora fiscal año 2025.



## **5. INFORME DE CONCILIACIÓN SERVIDUMBRE COMPARTIDA VILLA VERDE -MONTE VERDE.**

Se concedió el uso de la palabra al señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, quien presentó informe de los avances en la conciliación de servidumbre compartida con el conjunto MONTE VERDE, realizado por el consejo de administración y administración.

Recordó la conformación del comité de conciliación, compuesta por 5 propietarios, para iniciar de forma formal para tratar el tema de la servidumbre de paso compartido por ambos conjuntos, entregando el 16 de mayo del 2025 una propuesta al representante legal del conjunto MONTE VERDE, buscando un acuerdo definitivo.

En el comunicado se relacionaron varios puntos a conciliar.

1. Conocer los gastos en que estaría incurriendo el conjunto VILLA VERDE
2. Establecer la fecha en que volverán a restablecer el paso peatonal
3. Vincular el reglamento de servidumbre a los respectivos manuales de convivencia
4. Conciliar sobre el contrato de vigilancia
5. Determinar la cuota la cuota que debe cancelar el conjunto MONTE VERDE, por los gastos en que se incurre por el mantenimiento de la servidumbre

En el documento se plasmó todas las actividades realizadas por el comité, como los inconvenientes que se presentaron a nivel interno, lo que incidió en la continuidad de los trabajos. Por lo tanto, el nuevo consejo de administración, asumió dichas funciones a partir del mes de julio del 2025.

La mesa de dialogo se siguen adelantando, a través de las personas encargadas por cada conjunto, como son los representantes legales, abogados designados por cada conjunto y miembros del consejo de administración. La idea es buscar un consenso que beneficie a cada una de las partes.

Se otorgó el uso de la palabra a la señora EGNA ROJAS, abogada contratada por la copropiedad para adelantar el proceso de conciliación

La señora EGNA ROJAS, procedió a mostrar la gestión adelantada, iniciando con instaurar la acción de tutela, la cual fue negada en primera instancia. Posteriormente se concedió, con una vigencia hasta agosto del 2025. Señaló que algunos copropietarios de VILLA VERDE, colocaron una querella policiva, la cual fue admitida en el mes de julio del 2025.

- INSPECTOR 4B LOCAL DE POLICÍA
- PROCESO 2025544490100207E
- Estado Actual: Pendiente cierre periodo probatorio y decisión.

Recordó que la querella se puso, debido a que el conjunto MONTE VERDE, de manera abrupta cerró el paso peatonal, colocando en riesgo las personas que se dirigían o vivían en el conjunto VILLA VERDE.



Señaló que posteriormente hubo una audiencia de conciliación, asistiendo a la diligencia que hubo con la inspección de policía y ver la real situación. Se colocó la fecha de cierre del proceso el 9 de septiembre del 2025.

Dentro de las reuniones sostenidas desde el mes de julio, se ha podido llegar a un pre acuerdo, por lo que se solicitó a la inspección de policía, para aplazar la audiencia por llegarse a una posible conciliación. Se está pendiente a la nueva fecha.

La señora EGNA ROJAS, presentó los puntos que se estudiaron dentro del pre acuerdo.

1. Fijación de la prorrata referente al pago del servicio de vigilancia. El 12.5% para el conjunto MONTE VERDE y el 87,5% para el conjunto VILLA VERDE
- Fijación de la prorrata para el mantenimiento de la zona de servidumbre, en las mismas proporciones
2. Costos que se generen por concepto de servicios públicos, de la zona de servidumbre. Cada conjunto con el 50% del valor de los servicios
3. Adecuación de las rejas del sendero peatonal. El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, informó que logró que se modificara las dimensiones de la reja colocada por el conjunto MONTE VERDE.
4. Puerta principal de la entrada vehicular, servidumbre compartida. Se consideró la posibilidad de trasladarla

La señora EGNA ROJAS, manifestó que todo debe hacerse a través de un Contrato de Transacción. Este contrato permite que las partes puedan terminar extrajudicialmente el litigio pendiente o eviten un litigio eventual.

*El Contrato de Transacción, se encuentra regulado en el Código Civil, entre los artículos 2469 y 2487. Los efectos principales que tiene es los temas tratados se tiene como cosa juzgada, extinción de las obligaciones y efectos vinculantes. Si alguna de las partes no cumple, se puede ejercer una acción ejecutiva, en donde se puede demandar la parte que no cumplió y cobrar los valores que se acordaron dentro del Contrato de Transacción.*

Se concedió el uso de la palabra al señor CRISTIAN ROMERO, casa 46, comunicó sobre el respeto institucional básico que debe tenerse en la copropiedad. Manifestó que las decisiones tomadas anteriormente no tuvieron en cuenta el reglamento, ni la mayoría calificada.

Se otorgó el uso de la palabra a l señor CRISTIAN ZAMORA, casa 254, preguntó sobre la posibilidad que existe de realizar un estudio de la servidumbre jurídica del conjunto, y ver que decisiones se pueden tomar, con el fin de no quedar subyugado o dependiente de las decisiones del otro conjunto.

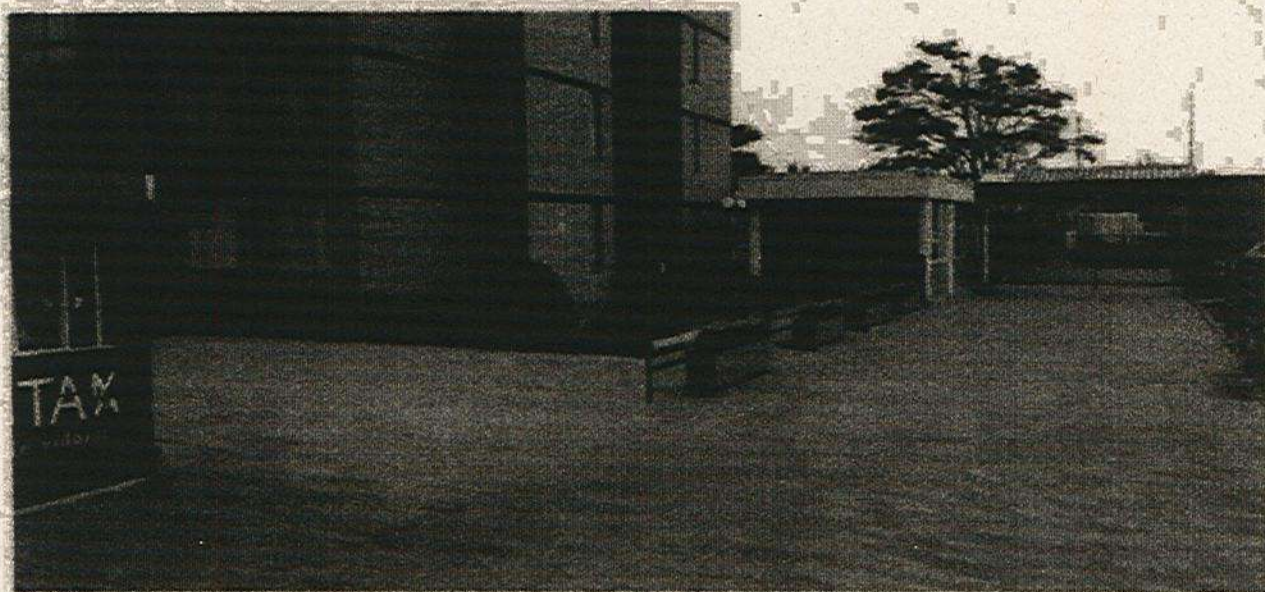
El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, indicó que el trabajo se adelantó con el anterior consejo de administración, sin embargo, los espacios alrededor del conjunto hacen parte de la CAJA DE VIVIENDA POPULAR. Existe un espacio entre METROPOLITANO 2 y el conjunto, que es un área peatonal. Por lo tanto, la constructora lo que hizo fue colocar la servidumbre de los 2 conjuntos, como se encuentra actualmente. Las constructoras en las escrituras adjuntaron los manuales de cada conjunto. Notificó que la CAJA DE VIVIENDA POPULAR, solicitaron que se realizara un requerimiento por parte del conjunto, para ver cómo pueden ceder el espacio peatonal y el poder tener la entrada totalmente independiente, no obstante, es un tema que tiene su tiempo. Propuso a la asamblea, realizar el trámite necesario ante la CAJA DE VIVIENDA POPULAR,

Se concedió el uso de la palabra al señor OSCAR BERMEJO, casa 181, preguntó sobre la autonomía que tendrá el conjunto sobre la servidumbre, teniendo en cuenta que se aportará el 87.5%, sobre el servicio de mantenimiento y el 12,5% que cancela el conjunto MONTE VERDE, es sobre el servicio de vigilancia o sobre un solo celador.



El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, manifestó que, a lo largo de los años, han venido cancelando un 10%, y a través de las negociaciones se logró subir al 12,5%, los cuales se imputarán a los servicios de mantenimientos y vigilancia de la zona de servidumbre.

Se mostró registro fotográfico sobre el espacio de servidumbre que compartirían los 2 conjuntos, los cuales quedarán pactados en el Contrato de Transacción, además, sobre las obligaciones que tiene cada conjunto y las sanciones a que deben cancelar en caso de incumplimiento.



El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, recordó que el reglamento informa que deben cancelar el 25%, sin embargo, aclaró que ese porcentaje es sobre 120 apartamentos y no sobre 40 que tienen actualmente. Señaló que se está cobrando sobre 10 apartamentos más.

La señora EGNA ROJAS, procedió a dar lectura de las escrituras del conjunto, sobre el tema de la servidumbre y la franja de terreno que la constituye.

Tomó el uso de la palabra el señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, expuso el abuso que han tenido algunos propietarios del conjunto MONTE VERDE. Señaló que se le informó al consejo de administración del conjunto MONTE VERDE, que es necesario que tengan un buen comportamiento sobre los espacios que tiene el conjunto VILLA VERDE. Declaró que se mostraron varios videos del mal comportamiento que presentaron algunos propietarios, sin embargo, se les indicó que podían ingresar para ir a las tiendas, siempre y cuando tengan un buen comportamiento. Comunicó también que se debe tener un buen comportamiento y un buen manejo de las mascotas en los 2 conjuntos por parte de los propietarios. Estos puntos quedarían estipulados en el acuerdo y teniendo en cuenta los manuales de convivencia de cada conjunto.

El señor GIOVANNI ANDRES ARIAS DONCEL, comunicó el problema que se ha tenido con el comportamiento que han tenido los propietarios con el manejo de la puerta de acceso peatonal y vehicular del conjunto. Propuso realizar el traslado de la puerta.

Se sometió a votación de la asamblea, la siguiente pregunta.



Pregunta: ¿Está de acuerdo en que se traslade la puerta vehicular actual a la portería de Monteverde?

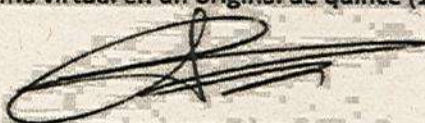
ITEM	PREGUNTA. ¿Está de acuerdo en que se traslade la puerta vehicular actual a la portería de Monteverde?	% VOTACION
1	SI	75%
2	NO	25%
3	TOTAL	100%

Por mayoría en la votación, quedó aprobado el traslado de la puerta vehicular actual a la portería de Monteverde.

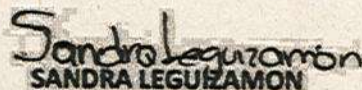
NOTA: Hace parte de esta acta como archivo adjunto copia del chat en su totalidad

Se deja como constancia que agotado el orden del día se finaliza la reunión de asamblea extraordinaria de forma virtual a las 9:17 PM, del día 18 de octubre del 2025.

Para Constancia se firma la presente acta por parte el presidente y la secretaria de la Asamblea de copropietarios de forma virtual en un original de quince (15) folios.

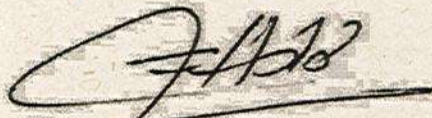


CARLOS CRISTANCHO  
PRESIDENTE ASAMBLEA



SECRETARIA

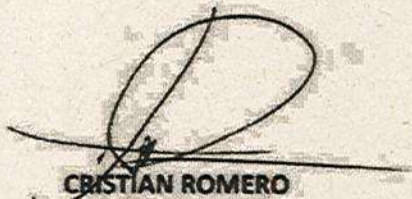
COMISION VERIFICADORA DE ACTA



HERNANDO HOROZCO  
CASA 258

MARILU NAJAR  
CASA 200

No firmo el acta porque no han incluido lo informado por la abogada en el minuto 3:02 del audio. Y lo he solicitado en varias oportunidades y correos. Al igual que lo dicho por el Admon y el Sr. Cristian o Mauricio Zamora.



CRISTIAN ROMERO  
CASA 46





# MONTEVERDE CONJUNTO RESIDENCIAL

## ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE PRIMERA ETAPA

ACTA

En la ciudad de Bogotá, el día sábado 30 de agosto del 2025, siendo las 05:05 p.m., se reunieron en el salón social del Conjunto Residencial Monteverde 1ra etapa ubicado en la diagonal 18 A Sur No. 2A 31 para llevar a cabo LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS previa primera convocatoria hecha por la administración mediante comunicación a cada uno de los propietarios copropietarios y/o residentes conforme a los estatutos y a la Ley, para desarrollar el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quorum
2. Lectura y aprobación del orden del día
3. Elección y nombramiento del presidente y secretario de la asamblea
4. Avance de la gestión que se ha venido realizando entre el Conjunto Residencial Monteverde Primera Etapa y el Conjunto Residencial Villaverde con respecto al uso de servidumbre, y presentación de las propuestas correspondientes al acuerdo del uso de la servidumbre.
5. Votación propuesta acuerdo uso de la servidumbre entre el Conjunto Residencial Monteverde y el Conjunto Residencial Villaverde
6. Promulgación y aprobación del Manual del Uso de la Servidumbre entre el Conjunto Residencial Monteverde y el Conjunto Residencial Villaverde
7. Cierre

### DESARROLLO

Siendo las 5:05 p.m. del sábado 30 agosto de 2025 se dio inicio a la Asamblea Extraordinaria de Copropietarios del Conjunto Residencial Monteverde Primera Etapa con el siguiente orden del día:

#### 1. LLAMADO A LISTA Y VERIFICACION DEL QUORUM

La señora Diana Marcela Tiriat procedió a llamar a lista a cada uno de los propietarios asistentes, constatando que los que firmaron la asistencia estuvieron presentes

Una vez verificado el quórum, se informó que se encontraban presentes 37 de los 40 propietarios con un porcentaje del 93% de los copropietarios como se evidencia en la siguiente tabla:

Diagonal 2ª No. 18ª - 30 sur - Barrio Velódromo





## **MONTEVERDE CONJUNTO RESIDENCIAL**

cumplimiento tanto para los presentes como para los ausentes. Se prosiguió con la reunión.

### **2. LECTURA Y APROBACION DEL ORDEN DEL DIA**

Se dio lectura al orden del día y es aprobado por unanimidad

### **3. ELECCION Y NOMBRAMIENTO DEL PRESIDENTE Y SECRETARIA DE LA ASAMBLEA**

Se postularon para cargo de presidente de la asamblea el señor Otoniel Bernal propietario del apartamento 501 de la torre 2 y como secretaria la señora Isabel Jimenez Leguizamon propietaria del apartamento 302 torre 1, se realizó votación abierta y fueron elegidos por UNANIMIDAD.

### **4. ELECCION COMITÉ VERIFICADOR DEL ACTA**

Se postularon al cargo el señor Camilo Daza propietario del apartamento 503 torre 2, el señor Elkin Patiño propietario del apartamento 101 torre 1 y el señor Johan Mateus propietario del apartamento 104 torre 2

Se sometió a consideración de la asamblea y fueron elegidos por unanimidad.

### **5. INFORME DE LA FIRMA ARCOS, CONJUNTO RESIDENCIAL MONTEVERDE Y EL CONJUNTO RESIDENCIAL VILLAYERDE CON RESPECTO A USO DE LA SERVIDUMBRE**

Tomó la palabra la señora Diana Marcela Tiriát, administradora e hizo la aclaración que de acuerdo con la decisión tomada por unanimidad en la asamblea extraordinaria del día 17 de mayo del 2025, con respecto a: (1. Seguir con el proceso jurídico con la firma de abogados ARCOS; y 2. continuar con la vía de conciliación con el Conjunto Residencial Villaverde). Informo que: El Conjunto Residencial Villaverde realizó una asamblea extraordinaria en la cual se cambiaron a todos los integrantes del consejo de administración y como presidenta de consejo había quedado la señora Angelica María Pérez, la cual había solicitado estar presente en la asamblea extraordinaria del Conjunto Residencial Monte Verde con el fin de que se aclararan algunas dudas y manifestar algunas solicitudes.

Se hizo presente la señora Angelica Pérez, presidenta del consejo del Conjunto Residencial Villaverde.

Tomó la palabra el señor Otoniel Bernal, presidente de la asamblea extraordinaria y dio lectura al informe enviado por la firma de abogados con respecto a la gestión realizada. (este informe se adjunta al acta).

Diagonal 2ª No. 18ª - 30 sur - Barrio Velódromo





# MONTEVERDE CONJUNTO RESIDENCIAL

SI  
NO  
% de ASISTENCIA  
37  
3  
93%

T	APTO	PROPIETARIO	
1	101	ELKIN PATINO	VERDADERO
1	102	RUTH JANETH TRUJILLO NOGUERA	VERDADERO
1	103	HECTOR ZALAZAR CARDENAS	FALSO
1	104	LUZ ADRIANA RODRIGUEZ ESPITIA	VERDADERO
1	201	ROBINSON DE JESUS SILDARRIAGA CASTRILLON	VERDADERO
1	202	OTONIEL BARAJAS	VERDADERO
1	203	LUZ ANGELA BUITRAGO CASTRO	VERDADERO
1	204	EQUIN ALBERTO GONZALEZ	FALSO
1	301	MARIA BETRIZ SUAREZ MORALES	VERDADERO
1	302	ISABEL JIMENEZ LEGUIZAMON	VERDADERO
1	303	ANGELLO MAURICIO RODRIGUEZ LOZANO	VERDADERO
1	304	JANETH SANCHEZ ROCHA	VERDADERO
1	401	DIANA MARCELA TELLEZ MOLANO	VERDADERO
1	402	WILLITON MEDINA PALACIOS	VERDADERO
1	403	JOSE BENJAMIN ROMERO ROMERO	VERDADERO
1	404	MARTHA JANET AMAYA MORERA	VERDADERO
1	501	MERCEDES BAHAMON LEON	VERDADERO
1	502	LUIS EDUARDO CHITIVA LOPEZ	VERDADERO
1	503	HAMILTON LEON BOHORQUEZ	VERDADERO
1	504	MARISOL PANADERO GARZON	VERDADERO
2	101	MARIA ISABEL DAZA CARO	VERDADERO
2	102	CARLOS JAVIER PORTILLA MARIN	VERDADERO
2	103	MARIA DEYANIRA CALLEJAS DE BLANCO	VERDADERO
2	104	JOHAN ANDRES MATEUS MORENO	VERDADERO
2	201	GONZALO RODRIGUEZ MANRIQUE	VERDADERO
2	202	FABIO ANDRES FORERO TRIANA	VERDADERO
2	203	SINDY CAROLINA RONCANCIO DAZA	VERDADERO
2	204	INGRID ALEJANDRA TORRES HURTADO	VERDADERO
2	301	MARIA ORFILA RIVERA RIVERA	VERDADERO
2	302	RICHARD WILSON ROZO MENDOZA	VERDADERO
2	303	OSCAR JAVIER CALDERON OSPINA	VERDADERO
2	304	SANDRA PATRICIA ESPINOSA	FALSO
2	401	MARIA EXCEY GLAYDS LOZANO DE RODRIGUEZ	VERDADERO
2	402	OSCAR JAVIER CEPEDA HURTADO	VERDADERO
2	403	NELLY PATRICIA CAMARGO	VERDADERO
2	404	MILAGROS RAMOS ERAZO	VERDADERO
2	501	OTONIEL BERNAL PEÑA	VERDADERO
2	502	JULIO VICENTE COCA CADENA	VERDADERO
2	503	JOHN CAMILO DAZA AMAYA	VERDADERO
2	504	EVA AMAYA DE DAZA	VERDADERO

Se constató que había quórum deliberatorio y decisorio y se informó a los  
asambleístas que las decisiones tomadas en la asamblea serian de estricto

Diagonal 2ª No. 18ª - 30 sur - Barrio Velódromo





## MONTEVERDE CONJUNTO RESIDENCIAL

Tomó la palabra el señor Hamilton León y informó que él había hecho parte del comité de Villaverde, esto teniendo en cuenta que también es propietario de una casa de esta copropiedad, manifiesta que está de acuerdo con la conciliación que se está llevando entre las dos copropiedades.

Tomó la palabra la señora Administradora Diana Marcela Tiriat, quien hizo la presentación de la señora Angelica Maria Pérez presidenta del consejo de administración de Villaverde.

La señora administradora Diana Marcela Tiriat hizo una aclaración con respecto al orden del día. En el punto 5 se dará lectura al Manual del Uso de la Servidumbre y en el punto 6 se dará inicio a la votación para su aprobación. En ese orden de ideas y por indicaciones de las copropiedades y de los abogados se sugiere que este Manual solo sea anunciado a los asambleístas, que sea explicado y aclarado con el fin de que la asamblea de un abal de aprobación, esto teniendo en cuenta que este Manual quedará ligado a un contrato de transacción entre las dos copropiedades y muy seguramente puede llegar a cambiar en algún punto. (se aclara que de dar el abal la asamblea, el manual final será enviado a los asambleístas por correo electrónico con el fin de que todo sea más transparente).

La señora administradora Diana Marcela le dio la palabra a la presidenta del Conjunto Residencial Villaverde, Angelica Maria Pérez, la cual explicó que este contrato está aun en negociaciones, que es necesario que las dos copropiedades cuenten con los mismos derechos y deberes, el señor Hamilton León y el señor Camilo Daza preguntan ¿este manual debe ir elevado a Escritura Pública incluyendo el Reglamento de Propiedad Horizontal de las dos Copropiedades?, la señora Angelica responde que si se quiere protocolizar mediante Escritura Pública, pero que en estos momentos las dos copropiedades siguen en negociaciones junto con los dos abogados y que de llegar finalmente a un acuerdo se realizara un contrato de transacción, en ese contrato deberían quedar claros los derechos y deberes de cada copropiedad y en porcentajes con respecto a las prorratas teniendo en cuenta las unidades habitacionales existentes. La señora administradora Diana Marcela Tiriat tomó la palabra y le dio respuesta a la pregunta del señor Camilo Daza, debido a que el Conjunto Residencial Monteverde no ha sido entregado legalmente y teniendo en cuenta que en la Escritura Publica Reposan 120 unidades esta modificación tendría un valor muy alto, nos tendríamos que hacer responsables de 80 unidades más que no existen físicamente, pero que más sin embargo este contrato tendrá un valor Legal y Judicial y el cual no podrá modificarse a menos de que las dos copropiedades estén en mutuo acuerdo.

Tomo la palabra la señora Angelica Pérez e informo que hay una querella pendiente la cual tiene citación el 9 de septiembre del 2025, pero en común acuerdo con los representantes de las dos copropiedades y los abogados, se presentó a la inspección un memorial solicitando un aplazamiento de esa diligencia, esto con el fin de culminar las negociaciones. Terminadas estas negociaciones y firmado el contrato, se llevará a la nueva citación la cual no ha sido fijada en la inspección y

Diagonal 2ª No. 18ª - 30 sur - Barrio Velódromo





## MONTEVERDE CONJUNTO RESIDENCIAL

ya con esto se cerraría la etapa de procesos y querellas. La señora Angelica Maria Pérez aclaró que la comunidad de Villaverde quiere que se agote la vía de conciliación, quieren que se llegue a un acuerdo, pero resaltó que aún existía un grupo pequeño que es la oposición, pero que más del 90% están de acuerdo con la vía conciliatoria.

### 6. SE DIO LECTURA AL MANUAL DEL USO DE LA SERVIDUMBRE

La señora administradora Diana Marcela Tiriat dio lectura al manual del uso de la servidumbre, el señor Otoniel hizo una intervención solicitando plena atención a la lectura de este manual, ya que lo que se pretende es legalizarlo.

La señora administradora Diana Marcela Tiriat informo que es el mismo Manual que dejo la constructora (APRONAPI) en el año 2003 y que solo fueron consignados los acuerdos negociados por las dos copropiedades. (se adjunto en esta acta el manual leído a los asambleístas).

La señora administradora Diana Marcela Tiriat aclaro a los asambleístas que el prorrato negociado con el Conjunto Residencial Villaverde con respecto a la vigilancia fue 40 unidades habitacionales más 10 unidades, esto teniendo en cuenta que el Conjunto Residencial Monteverde cuenta con una zona de parqueaderos amplia, las dos partes estuvieron de acuerdo y el porcentaje aprobado fue del 12.5%. Se aclaró de igual manera que ya que Monteverde cuenta con un equipo de conserjería propio, que no está utilizando los servicios de la empresa de vigilancia de Villaverde y que la caseta de vigilancia pertenece a Monteverde, Villaverde debería ofrecer un valor agregado por la utilización de este lugar, se llegó a un acuerdo con Villaverde y ofrecieron el arreglo de la cubierta de la portería ya que es un arreglo urgente.

El señor Hamilton León pidió la palabra y manifestó que se debía hacer una asamblea extraordinaria con el fin de ser aprobado el acuerdo antes de llevarlo a escritura, la sra administradora Diana Marcela Tiriat responde que el acuerdo debe ser aprobado de una vez ya que no justifica hacer otra asamblea, más sin embargo si se llegase hacer alguna modificación a este acuerdo se notificaría a los asambleístas con un correo electrónico o vía WhatsApp.

El señor Camilo Daza pregunto, si bien es cierto que se aprobó un porcentaje del 12.5% teniendo en cuenta 10 unidades mas las cuales corresponden a la zona de los parqueaderos, ¿si en dado caso que no se llegase a ningún acuerdo con la Caja de Vivienda Popular y si desaparecen estos parqueaderos, el porcentaje cambiaria? La señora administradora Diana Marcela Tiriat respondió que en el contrato va haber una cláusula que aclara, si las unidades llegasen a cambiar ya sea que el Conjunto Residencial Monteverde aumentara sus unidades habitacionales o si se llegasen a disminuir, este porcentaje sería ajustado a las unidades habitacionales reales.

Diagonal 2ª No. 18ª - 30 sur - Barrio Velódromo





## MONTEVERDE CONJUNTO RESIDENCIAL

La señora Administradora Diana Marcela Tiriat dio a consideración de la asamblea los siguientes:

- a. Están de acuerdo con el porcentaje del 12.5% del valor de la vigilancia y con las cláusulas consignadas en el contrato de transacción en donde se especifica que de haber una modificación en las unidades habitacionales este porcentaje se incremente o disminuya? los asambleístas por unanimidad respondieron que sí.
- b. Los costos que se originen para la zona de servidumbre de paso activa que comprenden la portería del Conjunto Residencial Monte Verde Primera Etapa, así como el mantenimiento y cualquier otro tipo de erogación que tenga origen por la zona de servicio de servidumbre fueron calculados por prorrata así: el 10.13% lo asumirá el Conjunto Residencial Monte Verde Primera Etapa y el 89.87% lo asumirá el Conjunto Residencial Villaverde para un total del 100% la prorrata se calculó teniendo en cuenta 40 unidades habitacionales del Monte Verde y 356 unidades habitacionales de Villaverde. Se aclaró que estos costos deben ir reflejados en los presupuestos de cada copropiedad. La señora Angelica Maria Pérez pidió la palabra y dejó una nota en la que estos valores deben ser revisados ya que en la conciliación no se habló del 10.13% si no del 12.5%. se dejó este porcentaje para revisión. El señor Hamilton León tomó la palabra y manifestó que se dejara el porcentaje del 10.13% ya que los mantenimientos de este lugar corrian directamente por el Conjunto Residencial Monte Verde Primera Etapa, el señor Camilo Daza tomó la palabra y afirmó que está de acuerdo con el señor Hamilton León. Se llevo a consideración de los asambleístas ratificando que posiblemente podría haber una modificación del 12.5%, los asambleístas por unanimidad respondieron que sí.
- c. Los gastos que se generen correspondientes a los servicios públicos (luz y agua) serán cancelados en porcentajes iguales, 50/50 para un total del 100% los asambleístas por unanimidad respondieron que sí.
- d. Si algún daño en la servidumbre fuere imputable en forma directa por algún propietario o residente de alguna de las dos copropiedades será este el que asuma directamente los gastos respectivos a los arreglos u obras sin que sea aplicable la prorroga a distribuciones de costos. los asambleístas por unanimidad respondieron que sí.
- e. Se aclaró que las demás normas que contemplan este manual están registradas en el manual adjunto en esta acta. Por otro lado, La sra Diana Marcela Tiriat hace una observación con respecto a la tenencia de mascotas y el aseo, surgió que era importante que en este manual repose una clausula para que cada persona se haga responsable de sus mascotas. El señor Camilo Daza está de acuerdo y sugiere que este manual debería estar sujeto a unas normas. La señora Angelica Maria Pérez manifestó que este punto

Diagonal 2ª No. 18ª - 30 sur - Barrio Velódromo






# MONTEVERDE

## CONJUNTO RESIDENCIAL

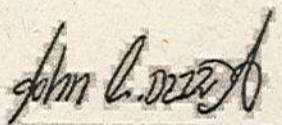
- f. lo llevará a reunión de consejo de su copropiedad, por lo tanto, el tema de las mascotas quedaría pendiente por aprobación. Se lleva a consideración de los asambleístas por unanimidad y todos respondieron que sí.
- g. Con respecto a la reja la cual delimita la copropiedad del Conjunto Residencial Monteverde, el consejo de administración de Villaverde hizo dos solicitudes: 1. Retirla 2. bajarla a 90 centímetros, esto con el fin de que la copropiedad se vea más estética. La señora Angelica Maria Pérez manifestó que por delimitación estuvo muy bien hecha pero que fue una obra que no se realizó por mutuo acuerdo entre las copropiedades, más sin embargo solicita reconsiderar una reducción de la reja y una remodelación, (sugiere que se retire un tramo). Los asambleístas manifiestan que esta reja hace parte del alindamiento de la copropiedad y de la protección y seguridad de los peatones, tanto niños como adultos mayores. La señora administradora informa que este punto quedará pendiente y se llevará a la mesa de trabajo la cual tendrá lugar el 3 de septiembre del 2025 con los representantes de cada copropiedad. Por lo tanto, en cuanto se defina una solución para la modificación de la reja se les informará a los asambleístas.

### 7. CIERRE

Siendo las 7:25 p.m. del mismo día, se da por terminada la asamblea extraordinaria de copropietarios y como prueba de aceptación y cumplimiento es firmada por quienes en ella intervinieron, presidente, secretaria y veedores.

  
TONIEL BERNAL  
Presidente Asamblea

  
ISABEL JIMENEZ  
Secretaria

  
CAMILO DAZA  
Comité Verificador

  
ELKIN PATIÑO  
Comité Verificador

  
JOHAN MATEUS  
Comité Verificador

Diagonal 2ª No. 18ª - 30 sur - Barrio Velódromo