	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

CONSTANCIA

CENTRO DE CONCILIACIÓN CÓDIGO Nro. 3282 PROCURADURÍA DELEGADA PARA ASUNTOS CIVILES	
Solicitud de Conciliación Nro.	E-2024-355780
Convocante	AXA COLPATRIA SEGUROS S.A.
Convocado	EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL – PH
Fecha de Solicitud	20 DE MAYO DE 2024

El suscrito **JAMES ALFREDO VALLEJO OBREGÓN**, Conciliador adscrito al Centro de Conciliación de la **Procuraduría General de la Nación**, identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1.061.691.649, asignado como Conciliador en las presentes diligencias de Conciliación Extrajudicial en Derecho, una vez agotado el respectivo trámite y en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley 2220 de 2022 y demás normas concordantes,

HACE CONSTAR

1. El día veinte (20) de mayo de dos mil veinticuatro (2024), María Camila Agudelo Ortiz identificada con cédula de ciudadanía Nro. 1.016.094.369 actuando como apoderada de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. y tarjeta profesional Nro. 347.291 del C.S. de la Judicatura, promovió trámite de audiencia de Conciliación Extrajudicial en Derecho ante el Centro de Conciliación de la **Procuraduría General de la Nación**. mediante remisión de la solicitud de conciliación a la dirección de correo electrónico conciliacioncivil.cali@procuraduria.gov.co.


Es convocado: EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL

2. Admitida la solicitud se fijó como fecha y hora para la celebración de la audiencia el día veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024) a las diez y veinte de la mañana (10:20 a.m.). El conciliador remitió a las direcciones de correo electrónico de las partes la respectiva citación, manifestando de manera expresa que la audiencia se llevará a cabo por medios virtuales tal y como se establece en la ley 527 de 1999 y el artículo 55 de la ley 2220 de 2022.

HECHOS


1. El Edificio Santa Mónica Central ubicado en la calle 22 Norte No. 6 AN – 24 del 7° de la ciudad de Cali se encuentra constituido como propiedad



	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

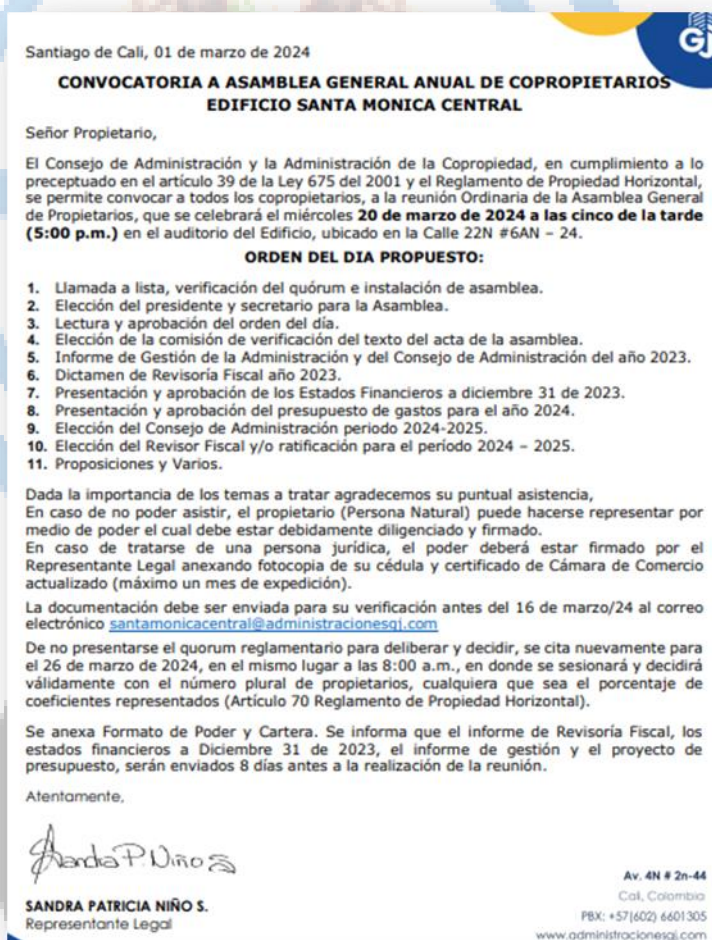
horizontal, tal como consta en la escritura pública número 4.520 de 28 de noviembre de 2008, de la Notaría Trece del Círculo de Cali.

2. Dentro del Edificio Santa Mónica Central se encuentra la oficina 702 del piso 7 o también denominada oficina 2 del piso 7, cuyos propietarios son Ameral SAS y John Bernard Rabab.
3. El 12 de noviembre de 2021 las sociedades Axa Colpatria Seguros S.A. (como arrendatario) y por otro lado Ameral S.A.S. y John Bernard Rabab (como arrendadora) celebraron un contrato de arrendamiento sobre la Oficina 702 que se encuentra ubicada en la piso del Edificio Santa Mónica Central en la ciudad de Cali.
4. Axa Colpatria S.A. como tenedora de la oficina 702 antes referida, se encuentra desarrollando en dicha unidad privada las actividades de comercialización del seguro obligatorio de accidentes de tránsito-Soat, actividad para la cual se encuentra debidamente autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
5. El reglamento de propiedad horizontal no contempla restricciones frente al tipo de actividad comercial permitida en la oficina 702 del piso 7 del Edificio, ni la ley proscribía la venta de este tipo de seguros en las copropiedades con destinación comercial, por lo que la actividad desarrollada por la convocante se encuentra dentro del marco jurídico.
6. El 22 de septiembre de 2023 la administración de la propiedad horizontal comunicó a Axa Colpatria Seguros S.A. el inicio de un proceso sancionatorio presuntamente por violación al reglamento de propiedad horizontal, a su juicio porque existía un alto tráfico de visitantes en la unidad privada.
7. En aras de mantener relaciones cordiales con la administración de la propiedad horizontal, y pese a que no han existido aglomeraciones, motines o situaciones de riesgo, la convocante, entre otras opciones, decidió utilizar un local externo en el mismo Edificio para efectuar la venta del Soat.
8. La propiedad horizontal nunca impuso sanción alguna a cargo de Axa Colpatria Seguros S.A. por los supuestos hechos de infracción a los estatutos.
9. El miércoles 20 de marzo de 2024 a las cinco de la tarde (5:00 p.m.) se llevó a cabo en las instalaciones del edificio, la reunión ordinaria de la asamblea general de copropietarios.
10. Axa Colpatria Seguros S.A. no fue convocada a la reunión ordinaria mencionada en el numeral anterior, pese a que allí se presentarían y


	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

aprobarían decisiones que afectaron a la convocante en su calidad de tenedora de una unidad privada, como se precisará más adelante.

11. Por medio del derecho de petición Axa Colpatria Seguros S.A. solicitó a la administración de la propiedad horizontal que compartiera el documento de la convocatoria realizada y el acta de la reunión. Estos documentos fueron suministrados mediante misiva del 19 de abril de 2024.
12. De los documentos aportados por la administración, se encuentra una citación con fecha del 1 de marzo de 2024, contentiva de la convocatoria a la reunión ordinaria a celebrarse el 20 de marzo de 2024, tal como se muestra:



13. De la revisión de la convocatoria se advierte que no cumplió lo dispuesto en el parágrafo 1 del artículo 67 del reglamento de la propiedad horizontal, que dispone:

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

*“(...) toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible a la entrada del Edificio. **El aviso de convocatoria a la Asamblea General Ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de reunión y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios para su examen, en las oficinas de la administración durante ocho horas hábiles cada día (...)**” (énfasis propio)*


14. La administración del Edificio Santa Mónica Central P.H. en contravía de la disposición estatutaria, y del derecho legal de inspección, informó en la misma convocatoria que *“el informe de Revisoría Fiscal, los estados financieros a Diciembre 31 de 2023, el informe de gestión y el proyecto de presupuesto, **serán enviados 8 días antes a la realización de la reunión.**”* (énfasis propio). Como se puede apreciar, la convocatoria del 2 de marzo de 2024 no se realizó como disponen los estatutos.

15. El hecho derivado de la convocatoria sin el cumplimiento de los requisitos estatutarios limitó y/o cercenó el derecho de inspección, toda vez que dichos documentos e información debían estar a disposición para su inspección en las oficinas de la Administración durante todo el plazo que transcurrió entre la fecha de la convocatoria y la de la reunión de la Asamblea General de Copropietarios, durante ocho horas hábiles cada día.

16. La administración del Edificio Santa Mónica Central P.H. tiene conocimiento desde noviembre de 2021 que mi representada es arrendataria y, en consecuencia, tenedora y/o moradora de la unidad privada Oficina 702 del piso 7.

17. En la reunión de la Asamblea General de Copropietarios del 20 de marzo de 2024, la administración de la P.H. sometió a consideración del órgano de administración, la propuesta de aprobar la aplicación del “Módulo de Contribución Especial” que afectaría directamente a mi representada. La propuesta se presentó durante la etapa de proposiciones y varios, en los siguientes términos:

“Presentación del Presupuesto del Módulo de Contribución Especial que sólo aplica a la oficina 702 piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1: De acuerdo con el artículo 31 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Santa Mónica Central, se presenta a consideración de la Asamblea la aplicación del Módulo de Contribución Especial a la oficina 702

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

piso 7 y a la oficina 1003 piso 10 de la Torre 1, para la vigencia abril -2024 - abril - 2025:

* Valor mensual por Módulo de Contribución Especial a cargo de la Oficina 702 Piso 7 \$9.931.412

Valor mensual por Módulo Contribución Especial a cargo de la Oficina 1003 Piso (sic) \$6.044.991”

18. Según consta en el acta número 19 del 20 de marzo de 2024, el valor del Módulo de Contribución Especial se divide, así:

CONCEPTO	VALOR MES		VALOR UNITARIO MENSUAL
CUATRO GUARDAS DE APOYO De Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.	\$	13.139.488	\$ 3.284.872
RECEPCIONISTA De Lunes a Viernes de 7:30 am a 5 p.m.	\$	2.836.916	\$ 2.836.916

	OFICINA 702		OFICINA 1003		AREA TOTAL	
AREA M2	254	62,16%	154,89	37,84%	409,36	100%
COSTO CUATRO GUARDAS MES	\$	8.167.899,93	\$	4.971.588,07		\$ 13.139.488
COSTO RECEPCIONISTA MES	\$	1.763.512,09	\$	1.073.403,91		\$ 2.836.916
TOTAL POR MES	\$	9.931.412,02	\$	6.044.991,98		\$ 15.976.404


4 GUARDAS EXCLUSIVOS VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7 am a 5 p.m.
1 RECEPCIONISTA EXCLUSIVO VISITANTES SOAT OFICINAS 702 Y 1003 TORRE 1 - Horario de Lunes a Viernes de 7:30 a.m. a 5:00 p.m.
VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 702 \$9.931.412
VALOR MENSUAL A CARGO DE LA OFICINA 1003 \$6.044.991

19. Lo anterior implica que a cargo de la unidad privada 702 del piso 7 hay unas expensas ordinarias mensuales por la suma de \$4.270.387 y una contribución especial por valor mensual de \$9.931.412, para un total de \$14.201.799 mensuales, que están siendo facturados a cargo de Axa Colpatría Seguros S.A.

20. Aunque la administración de la propiedad horizontal sabía que en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 presentaría una propuesta para aplicar una contribución especial a la oficina 702 del piso 7, no efectuó la citación a la arrendataria Axa Colpatría, tal como dispone la sentencia C-318 de 2002 por medio de la cual se efectuó el control de constitucionalidad al parágrafo 1 del artículo 39 de la ley 765 de 2011, que en cuanto al deber de citación a la reunión ordinaria establece lo siguiente:

“PARÁGRAFO 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio o conjunto, a la última



	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.”

El apartado subrayado fue declarado exequible por la Corte Constitucional “bajo el entendido de que los moradores no propietarios de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán ejercer ante las autoridades internas del mismo el derecho de petición, **así como el de ser oídos en las decisiones que puedan afectarlos(...)**” (negrilla y subrayado propio). Es decir que necesariamente la administración debió convocar a la convocante a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que se desconoció completamente.

21. El artículo 44 de la ley 675 de 2001 dispone que cuando alguno de los propietarios de una unidad privada o también los moradores no propietarios, como se prevé en la sentencia C-318 de 2002, no participen en la reunión, las decisiones serán ineficaces.


22. La consecuencia de que un propietario o morador de una unidad privada no participe en la reunión en la cual la asamblea general de copropietarios adoptó determinada decisión, comporta la ineficacia conforme a la norma transcrita en el numeral anterior. Es decir, la falta de citación a Axa Colpatria Seguros S.A. implicó que aquella no pueda participar en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que deriva en la ineficacia de las decisiones aprobadas, especialmente aquella correspondiente a la aprobación de la aplicación de una contribución especial a cargo de la oficina 702 del piso 7.

23. Según información, los dos propietarios de la oficina 702, Ameral S.A.S. y John Bernard Rabab, no fueron citados a la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, situación que incluso comporta la nulidad de las decisiones ahí adoptadas porque se transgrede el artículo 39 de la ley 765 de 2001 y del artículo 67 de los estatutos de la copropiedad.

24. De acuerdo con el artículo 38 de la ley 675 de 2001 la asamblea general de propietarios tiene como funciones:

“ARTÍCULO 38. Naturaleza y funciones. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

2. *Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.*

3. *Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial.*

4. *Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.*

5. *Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año.*

6. *Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.*

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

8. *Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la presente ley.*

9. *Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.*


10. *Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.*

11. *Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la presente ley.*

12. *Las demás funciones fijadas en esta ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. (...)*"

Ninguna de las funciones previstas en la ley le permite a la asamblea establecer contribuciones especiales a cargo de una o unas determinadas unidades privadas por el solo hecho de estar desarrollando en ellas el objeto social del propietario o tenedor de aquellas. Entonces cuando en la reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024 se aprobó la imposición de una contribución especial a cargo de la oficina 702 por el simple hecho de desarrollar en ella una actividad lícita y reglada como la venta del Soat, la asamblea violó el artículo 38 de la ley 675 de 2001 al exceder las facultades que le confiere la norma.

25. El artículo 25 numeral 3 de la ley 675 de 2001 dispone que:

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

"Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán:

(...)

*3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, **salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución** en la forma señalada en el reglamento. (énfasis propio)*


26.1. Según el artículo 31 de los estatutos que fue reformado mediante la escritura pública No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaria 13 de Cali, las expensas comunes en el Edificio Santa Mónica Central se determinan de acuerdo con los módulos de contribución.

EL ARTÍCULO 31, QUEDA ASÍ: -----
 "ARTÍCULO 31. - CONCEPTO DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN Y CRITERIOS PARA SU CÁLCULO Y APLICACIÓN. Los Módulos de Contribución son los índices que establecen la participación con la que cada uno de los propietarios de bienes privados del Edificio debe contribuir a las expensas comunes necesarias causadas por la administración de los bienes y servicios comunes. Estos MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN se clasifican en seis (6), a saber: -----

26.2. Los módulos de contribución especial que tiene el edificio Santa Mónica se dividen en 6 a saber:

1. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I Y SEGUNDA TORRE o TORRE II) -----
2. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
3. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
4. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR COMERCIO (PRIMERA TORRE o TORRE I) -----
5. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DE LAS UNIDADES PRIVADAS (SEGUNDA TORRE o TORRE II) -----
6. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL. -----

26.3. El módulo de contribución de expensas comunes necesarias generales (primera torre o torre I y segunda Torre o torre II) se aplica a la totalidad de las unidades privadas del Edificio y sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

carácter general tales como los gastos del personal de la oficina de administraciones, la vigilancia de parqueaderos, como se muestra:


1) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, GENERALES (PRIMERA TORRE Y SEGUNDA TORRE O TORRE II):** Se aplica a la totalidad de las unidades privadas del Edificio y sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general, tales como: Honorarios o salarios del Administrador, del Revisor Fiscal, del Asesor Jurídico y del personal de la oficina de administración; la contabilidad de la copropiedad; la papelería; los servicios públicos de la oficina de la administración; las primas de seguros obligatorios de la Edificación y el Fondo de Imprevistos; los costos de vigilancia de los parqueaderos; el mantenimiento, reparación y reposición de los siguientes bienes: a) el ascensor N° 4, localizado al lado de la escalera de emergencia; b) el tanque de reserva de agua potable; c) el sistema de bombeo y presión constante; d) el tanque y la red contra incendio; e) el pozo de succión de aguas lluvias con sus bombas; f) el Cuarto de comunicaciones localizado en el segundo piso de la Primera Torre. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, GENERALES (PRIMERA TORRE Y SEGUNDA TORRE O TORRE II) no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto deberán considerarse dentro de este Módulo, los bienes y servicios comunes que sirvan o beneficien a la totalidad de las unidades privadas del Edificio, sin importar la Etapa, TORRE o SECTOR al que pertenezcan.

26.4. El módulo de contribución de expensas comunes necesarias generales (primera torre o torre I) se aplica a la totalidad de las unidades privadas de la primera torre del edificio y sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general, lo que incluye entre otros el servicio de vigilancia del primer piso:

2) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I).** Se aplica a la totalidad de las unidades privadas de la primera Torre del Edificio y sirve para calcular la proporción con la que cada propietario contribuirá al pago de las expensas comunes necesarias de carácter general de los bienes ubicados en dicha torre, tales como: el mantenimiento y vigilancia de las zonas comunes del primer piso (excluyendo el hall de ascensores que sirve a las oficinas); el mantenimiento y administración de los parqueaderos, la escalera de emergencia y su sistema de ventilación; los bienes y equipos comunes localizados en los sótanos de la Primera Torre; el mantenimiento, reparación y reposición de la planta eléctrica y de la infraestructura general del sistema de aires acondicionados (torres de enfriamiento, bombas, tubería de conducción, etc.) y el mantenimiento y reparación de las fachadas y cubiertas de la Primera Torre del EDIFICIO. Su cálculo se hizo con base en el área privada de cada unidad de dominio particular o exclusivo. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE) no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto, deberán considerarse dentro de este Módulo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de las unidades privadas de la Primera Etapa del Edificio, sin importar el sector al que pertenezcan.

26.5. El Módulo 3 de contribución de expensas comunes necesarias del sector oficinas (primera torre o torre I) se aplica a la totalidad de las unidades privadas




	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

denominadas oficinas de la primera torre y cubre los gastos entre otros de vigilancia:

3) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS (PRIMERA TORRE o TORRE I).** Este Módulo se aplica a la totalidad de las unidades privadas denominadas OFICINAS de la Primera Torre, cubre los gastos específicos de dicha torre, tales como: aseo, vigilancia, servicios públicos y el mantenimiento de bienes, equipos y zonas comunes, destinados a uso de las OFICINAS, tal es el caso de los tres ascensores localizados en esta Torre y de las áreas de circulación que sirven a las oficinas; las áreas de soporte conformadas por salones, depósitos, cocinetas, circulación y baterías de baños de cada piso, siempre y cuando su uso exclusivo no haya sido asignado a una oficina en particular. Cubre también las primas de seguros de los equipos y máquinas comunes cuyo uso exclusivo corresponde al SECTOR DE OFICINAS de dicha Torre. Su cálculo se hizo con base en el área de cada unidad privada. **PARÁGRAFO:** Dado que la enumeración de los gastos que constituyen el MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN EXPENSAS COMUNES NECESARIAS DEL SECTOR OFICINAS (PRIMERA TORRE) no es taxativa, para efectos de la elaboración del presupuesto de gastos de este Módulo, deberán considerarse dentro del mismo, los bienes y servicios comunes que beneficien a la totalidad de las unidades privadas que comprenden el sector Oficinas de la Primera Torre. -----

26.6. El módulo 6 correspondiente al módulo de contribución especial no define el sector al que se aplica, es decir si a oficinas o locales, tampoco la ubicación de las unidades, ni mucho menos la actividad que se desarrolle en la unidad privada:

6) **MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL: MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL:** Este módulo se aplica a aquellas unidades privadas en las que se llegue a desarrollar actividades que por su naturaleza, condición, volumen, intensidad, cantidad y frecuencia, generen un impacto en la Copropiedad a cualquier nivel, seguridad, logística, aseo, tráfico de visitantes, seguros, que sobrepasen la capacidad instalada del Edificio, en términos de recurso humano, instalaciones, recursos ordinarios, de funcionamiento, operación, sostenimiento y mantenimiento existentes y determinados en el presupuesto anual de ingresos y egresos, o que requieran la implementación, instalación de equipos electrónicos, eléctricos o mecánicos, la ejecución de obras de adecuación en zonas comunes, la instalación o prestación de servicios de administración adicionales, diferentes o complementarios a los que ordinariamente presta el Edificio. El valor de la contribución correspondiente a este Módulo será calculado por el Administrador considerando los servicios, obras y costos adicionales que deban sufragar los propietarios o usuarios de las respectivas unidades privadas, y será presentado como un anexo al presupuesto anual de ingresos y gastos para su aprobación por parte de la Asamblea, bien sea en la sesión anual ordinaria o en una extraordinaria." -----

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

26. Los módulos de contribución especial de conformidad con el artículo 31¹ de la ley 675 de 2001 tienen razón de ser cuando se trata de edificios de uso comercial o mixto, de tal manera que las expensas comunes necesarias sean sufragadas de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

27. Por su parte el artículo 3 de la ley 675 de 2001 contempla la definición de los módulos de contribución e indica que corresponden a los *“Índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto de uso comercial o mixto.”* Es decir, en los estatutos de la copropiedad debe definirse los sectores que tiene el edificio para así fijar los módulos de contribución, los cuales deben corresponder a los índices de participación porcentual en los que cada propietario de la unidad privada debe concurrir al pago de las expensas causadas.

28. El parágrafo del artículo 12 de los estatutos que fue modificado mediante escritura pública No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaría 13 de Cali dispone que el Edificio se compone de dos sectores: sector oficinas y sector comercio. En la primera etapa el sector oficinas está conformado por 51 unidades privadas distribuidas en los pisos 2 al 12 y el sector comercio que lo conforman 3 locales ubicados en el primer piso y en el mezzanine. En la segunda etapa o torre II, el sector oficinas se compone de 3 unidades privadas distribuidas en los pisos 3,4 y 5 y el sector comercio lo conforman dos locales ubicados en los pisos 1 y 2.

PROCURADURIA

¹ **ARTÍCULO 31. Sectores y módulos de contribución.** Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o conjuntos de uso comercial o mixto deberán prever de manera expresa la sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas, en razón a su naturaleza, destinación o localización.

Las expensas comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los propietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de contribución respectivos, calculados conforme a las normas establecidas en el reglamento de propiedad horizontal.

Los recursos de cada sector de contribución se precizarán dentro del presupuesto anual de edificio o conjunto, conjunto de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación específica.





CONSTANCIA DE NO ACUERDO
CONCILIACIÓN

Versión

1

Fecha

29/05/2024

Código

CN-F-27


PARÁGRAFO: SECTORES. El Edificio está constituido por dos sectores a saber: SECTOR OFICINAS y SECTOR COMERCIO. En la Primera Etapa, el SECTOR OFICINAS lo conforman Cincuenta y una (51) unidades privadas, distribuidas en los pisos Segundo (2º) al Décimo Segundo (12º) y el SECTOR COMERCIO lo conforman tres (3) Locales comerciales, ubicados en el primer piso y en el Mezzanine. -----
En la Segunda Etapa o TORRE II, el SECTOR OFICINAS lo conforman tres (3) unidades privadas, distribuidas en los pisos Tercero (3º), Cuarto (4º) y Quinto (5º) y el SECTOR COMERCIO lo conforman dos (2) Locales comerciales, distribuidos en los pisos Primero (1º) y Segundo (2º).*

29. El artículo 32 del reglamento de la propiedad horizontal Edificio Santa Mónica Central que fue modificado mediante escritura pública No. 2859 del 27 de diciembre de 2021 de la Notaria 13 de Cali prevé los índices de participación porcentual para los 5 primeros módulos de contribución, veamos un ejemplo:


EL ARTÍCULO 32, QUEDA ASÍ: "ARTÍCULO 32. - PORCENTAJES DE LOS MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los porcentajes de los Módulos de Contribución para el pago de expensas comunes serán los que se indican a continuación, los cuales se calcularon con base en el área privada de cada unidad de dominio particular. -----

1. MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN DE EXPENSAS COMUNES NECESARIAS GENERALES (PRIMERA TORRE o TORRE I Y SEGUNDA TORRE o TORRE II). -----

PISO/ UNIDAD PRIVADA	PISO 1/ M2.	MEZZANINE/ M2	ÁREA TOTAL/ M2.	PORCENTAJE/ %		
PISO 1						
Local 1	232,58	125,01	357,59	4,1791		
Local 2	194,48	92,57	287,05	3,3547		
Local 3			150,97	1,7644		
PISO 2						
Oficina 1			185,85	2,1720		
Oficina 2			191,40	2,2369		
Oficina 3			109,58	1,2807		
Oficina 4			78,44	0,9187		
Oficina 5			84,49	0,9874		
PISO 3						
Oficina 1			52,27	0,6109		
Oficina 2			52,78	0,6146		
Oficina 3			47,33	0,5531		
Oficina 4			49,95	0,5838		
Oficina 5			106,54	1,2451		
Oficina 6			85,94	1,0058		
Oficina 7			85,93	1,0057		
Oficina 8			86,22	1,0073		
Oficina 9			84,93	0,9958		
PISO 4						
Oficina 1			52,59	0,6146		
Oficina 2			52,75	0,6185		
Oficina 3			47,33	0,5531		
Oficina 4			49,95	0,5838		
Oficina 5			106,54	1,2451		
Oficina 6			85,94	1,0058		
Oficina 7			85,93	1,0057		
Oficina 8			86,22	1,0073		
Oficina 9			84,93	0,9958		
PISO 5						
Oficina 1			52,59	0,6146		
Oficina 2			52,75	0,6185		
Oficina 3			47,33	0,5531		
Oficina 4			49,95	0,5838		
Oficina 5			106,54	1,2451		
Oficina 6			85,94	1,0058		
Oficina 7			85,93	1,0057		
Oficina 8			86,22	1,0073		
Oficina 9			84,93	0,9958		
PISO 6						
Oficina 1			52,59	0,6146		
Oficina 2			52,75	0,6185		
Oficina 3			47,33	0,5531		
Oficina 4			49,95	0,5838		
Oficina 5			106,54	1,2451		
Oficina 6			85,94	1,0058		
Oficina 7			85,93	1,0057		
Oficina 8			86,22	1,0073		
Oficina 9			84,93	0,9958		
PISO 7						
Oficina 1			222,79	2,6037		
Oficina 2			254,47	2,9740		
Oficina 3			133,81	1,5638		
PISO 8						
Oficina 1			614,65	7,1834		
PISO 9						
Oficina 1A			107,74	1,2592		
Oficina 1B			106,92	1,2729		
Oficina 2			269,67	3,1516		
Oficina 3			133,81	1,5638		
PISO 10						
Oficina 1			106,71	1,2471		
Oficina 2			96,39	1,1265		
Oficina 3			154,89	1,8102		
Oficina 4			66,45	0,7771		
Oficina 5			66,49	0,7771		
Oficina 6			112,81	1,3184		
PISO 11						
Oficina 1			614,65	7,1834		
PISO 12						
Oficina 1			121,31	1,4177		
Oficina 2			185,46	2,1675		
Oficina 3			173,70	2,0300		
ETAPA 2						
Piso 1						
Local 1A			180,24	2,1085		
Piso 2						
Local 2A			261,32	3,0540		
Piso 3						
Oficina 1A			261,32	3,0540		
Piso 4						
Oficina 1A			258,66	3,0229		
Piso 5						
Oficina 1A			258,66	3,0229		
TOTAL			8.554,55	100,0000		

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

- 30.** Aunque los 5 primeros módulos de contribución previstos en los estatutos contemplan el índice porcentual sobre el cual se calculará el porcentaje de participación de cada unidad privada en las expensas comunes, lo cierto es que el módulo 6 relativo al “módulo de contribución especial” no contempla cuales son las unidades privadas a las que se aplicará, ni tampoco el índice porcentual de participación, es decir que la decisión de la asamblea de copropietarios es violatoria del artículo 3 y artículo 25 de la ley de propiedad horizontal, en la medida en que, primero, la finalidad de los módulos es dividir los sectores que tiene el edificio y segundo aquel debe imperiosamente definir cuál es el índice aplicable a cada unidad. Por lo tanto, va en contra de la norma aprobar una contribución especial a la oficina 702 del piso 2 solo por el hecho de comercializar ahí el soat, pues esta unidad no representa un sector diferente a los dos existentes (oficinas y comercio) y el módulo tampoco tiene definido un índice para determinar el valor porcentual de contribución en las expensas.
- 31.** Los módulos de contribución sirven para calcular el valor de las expensas comunes de cada unidad privada en atención a criterios como el piso donde aquella se ubique, teniendo en cuenta si usa o no ascensor, considerando si las unidades tienen acceso exclusivo a unos determinados bienes comunes, para que de esa manera se pueda diferenciar los costos que aplican a unas u a otras unidades, pero el módulo de contribución especial no podía aplicarse a la oficina 702 del piso 7 por el simple hecho de que Axa ejerce las actividades de su objeto social como la venta del Soat.
- 32.** La contribución especial se finca exclusivamente en el hecho de que en la oficina 702 del piso 7 se desarrolla la actividad de venta del soat, situación que a juicio de la administración implica la necesidad de contratar 4 guardas de seguridad y una recepcionista. Sin embargo, estos costos son propios de los gastos comunes y por ende son servicios que ya se incluyen en los módulos de contribución aplicables a la oficina ocupada por Axa Colpatría Seguros S.A.
- 33.** El hecho de aprobar una contribución especial desconoce que los gastos de vigilancia y recepción ya hacen parte de los módulos de expensas comunes necesarias generales y las expensas comunes necesarias del sector oficinas, por lo tanto, aprobar una contribución especial que incluye gastos comunes de seguridad y recepción, implica realizar un doble cobro exclusivamente a cargo de dos unidades, entre ellas la oficina 702 del piso 7.
- 34.** Incluso en la hipótesis de que el estatuto avalara la aprobación de la contribución especial, de todos modos, ese tipo de contribución no está prevista en la ley, es discriminatoria y por lo tanto está viciada de nulidad y sobre esa base no puede crearse contribuciones que estén gravando a

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27


un bien privado por el ejercicio de una actividad lícita y que además se trata de un servicio público, de interés general que no puede ser restringido con intereses particulares.

35. La llamada contribución especial que se está imponiendo es violatoria del derecho al ejercicio de la actividad comercial, porque la ley no la prevé, tan es así que esa contribución no se enmarca en los conceptos de expensas ordinarias ni extraordinarias, que son las únicas regladas en la ley de propiedad horizontal, y por lo tanto la asamblea no puede apartarse de la ley para imponer una contribución que lo único que hace es gravar una actividad lícita del sector asegurador, que es tan lícita que no cumplir esa actividad lo hace acreedor de investigaciones, sanciones y multas por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia por expresa disposición del 192 del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 9 de la ley 2161 de 2021.

36. La llamada contribución especial es producto del capricho de la propiedad horizontal y la asamblea de propietarios no podía aprobar el cobro de un excesivo monto a cargo de la oficina 702 del piso 7, máxime cuando la definición del módulo de contribución especial previsto en los estatutos no define con precisión y claridad las unidades a las que se aplicará y deja en completa discrecionalidad la valoración de los criterios para la imposición de obligaciones pecuniarias que por ley deben estar expresamente reguladas mediante la definición de los índices de participación contenidos en el módulo, como imperativamente obliga los artículos 2 y 25 de la ley 675 de 2001.

37. La aprobación del módulo de contribución especial no tuvo si quiera un estudio previo contundente que permitiera entender la necesidad, pertinencia y legalidad de aquella decisión, pues ninguno de los elementos que se especifican en el artículo 31 de los estatutos fue debidamente motivado. Frente a ellos uno a uno se puede decir que:


- ✓ El concepto "Actividades que, por su naturaleza, condición, volumen, intensidad, cantidad y frecuencia, generen un impacto en la Copropiedad a cualquier nivel": La determinación de qué actividades generan un impacto significativo en la copropiedad no está claramente definida, ya que carece de criterios objetivos que permitan establecer con certeza la magnitud de dicho impacto. El criterio del volumen no se establece con que aspecto está vinculado. Además, no se especifica con qué estándares se comparan las actividades para determinar si su impacto es alto o bajo, dejando esta evaluación a la percepción subjetiva del individuo que la realiza.
- ✓ Los conceptos "Seguridad, logística, aseo, tráfico de visitantes, seguros": Estos términos son amplios y pueden ser interpretados de manera diferente según quien los aplique, lo que conlleva a

	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

decisiones arbitrarias. Además, tampoco se ha probado que las actividades de la convocante estén generando incrementos en las primas de seguro de la copropiedad, tampoco se define que es logística para dichos efectos, por lo que la decisión adoptada luce arbitraria.


- ✓ "Que sobrepasen la capacidad instalada del Edificio": La definición de qué constituye una sobrecarga en la capacidad del edificio no existe en la ley ni en los estatutos, y por lo tanto es susceptible de interpretaciones diversas que se utilicen de manera unilateral según la conveniencia como se hizo en este evento, con el único fin de gravar el ejercicio de las actividades comerciales de la convocante, que están ligadas con fines de interés general como la expedición de seguros de accidentes de tránsito.
- ✓ "Recurso humano, instalaciones, recursos ordinarios, de funcionamiento, operación, sostenimiento y mantenimiento existentes y determinados en el presupuesto anual de ingresos y egresos": La evaluación de si los recursos existentes son adecuados o insuficientes puede depender de criterios subjetivos porque no existe en los estatutos una definición de aquellos, pero en todo caso Axa Colpatría lo único que ha realizado es el ejercicio lícito de su actividad aseguradora con fines de interés general, en cuanto el giro de sus negocios incluye la venta del Soat que busca amparar a las víctimas de accidentes de tránsito y que por lo tanto es obligatorio para los usuarios de vehículos automotores y de obligatoria expedición para la aseguradora.
- ✓ "Implementación, instalación o prestación de servicios de administración adicionales, diferentes o complementarios a los que ordinariamente presta el Edificio": La determinación de qué servicios adicionales son necesarios quedan a la discrecionalidad de la administración, que para el caso concreto se trata de seguridad y recepcionista que son servicios usuales y normales en una copropiedad de las características que nos ocupan. Por lo anterior, cuando estos servicios son para beneficio de todas las unidades privadas no es posible imputar la obligación exclusivamente a una o dos unidades por el hecho de vender el Soat.
- ✓ La disposición consistente en que "El valor de la contribución correspondiente a este Módulo será calculado por el Administrador considerando los servicios, obras y costos adicionales": El cálculo del valor de la contribución queda a la entera discrecionalidad del administrador, quien de manera abusiva pretendió fincarse en la definición del módulo de contribución especial, sin presentar soportes o estudios que lo justifiquen, es decir no hay objetividad en los presupuestos para imponer tal contribución, pues se itera dicha



	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

obligación se impuso a cargo de las unidades privadas donde se vende el Soat, es decir se grava una actividad reglada, atentando contra el derecho a la igualdad y la prerrogativa de explotar libremente y en condiciones de igualdad el derecho sobre una unidad privada ubicada en un edificio con destinación comercial.

- 38.** En gracia de discusión la administración no respaldó su propuesta de la aplicación del Módulo de contribución especial con un estudio de mercado ni con un informe sustentado que determinara los criterios para considerar qué actividades generan un impacto significativo en la copropiedad en términos de volumen, intensidad, cantidad y frecuencia. Tampoco se emplearon fórmulas o criterios comparativos para evaluar el tráfico generado por las actividades de otras unidades inmobiliarias en comparación con la de mi representada. De esta manera, la administración no se esforzó por aclarar o definir los conceptos vagos e imprecisos involucrados, lo que inevitablemente condujo a una decisión que, además de privar a mi representada de su derecho a ser escuchada, carece de fundamentos sólidos, por lo que se basa únicamente en el criterio unilateral y subjetivo de la administración.
- 39.** Además, la ley de propiedad horizontal en sus artículos 3, 25 y 31 explica que los módulos de contribución aplican para los propietarios, situación que no puede ser desconocida por los estatutos ni por la asamblea de copropietarios.
- 40.** Contrario a lo anterior, la administración de Santa Mónica Central PH a partir del mes de abril de 2024 empezó a facturar a cargo de Axa Colpatria Seguros S.A. el valor mensual de \$9.931.412,02 por concepto del módulo de contribución especial aprobado en la asamblea del 20 de marzo de 2024. Desconociendo que el reglamento de la propiedad horizontal no faculta a la Asamblea ni a la administración para actuar más allá de lo que la misma ley contempla, es decir, el módulo de contribución especial no está avalado por la ley, no puede ser discriminatorio, no podía aplicarse porque no contiene criterios objetivos para su imputación, tampoco contempla el índice porcentual y las unidades a las que se aplica y NO puede ser atribuido a los tenedores de las unidades privadas.
- 41.** Aunado a todas las ilegalidades enrostradas se resalta que incluso si se pensara que la imposición de la contribución especial es procedente, de todos modos la decisión esta viciada de nulidad por cuanto en la votación se infringió el artículo 46 de la ley 675 de 2001 que exige una decisión con mayoría calificada para aprobar expensas comunes diferentes de las necesarias, veamos:

	<p style="text-align: center;">CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN</p>	Versión	<p style="text-align: center;">1</p>
		Fecha	<p style="text-align: center;">29/05/2024</p>
		Código	<p style="text-align: center;">CN-F-27</p>

“ARTÍCULO 46. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

(...)

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. (...)”

42. En el acta de la asamblea del 20 de marzo de 2024 nada se especifica respecto a la mayoría calificada para aprobar dicha contribución.

43. En la reunión ordinaria la asamblea de copropietarios aprobó la imposición de la contribución especial para sufragar gastos de contratación de 4 vigilantes que prestarían el servicio a través de la empresa de vigilancia “Seguridad SJ” pero lo cierto es que varios propietarios de unidades privadas del Edificio Santa Mónica son accionistas de dicha sociedad, pero ninguno declaró el evidente conflicto de interés que ello revela, por lo tanto las decisiones adoptadas por votaciones con este tipo de conflicto de interés también se tornan nulas.


I. PRETENSIONES

Que se convoque a la audiencia de conciliación para que teniendo en cuenta que se reúnen los presupuestos de la ineficacia de la decisión aprobada en la reunión llevada a cabo el día 20 de marzo de 2024 y que consta en el Acta número 019, específicamente el cobro del Módulo de Contribución **para la Oficina 2 Piso 7 por valor mensual de \$9.931.412,** que la propiedad horizontal aquí convocada así lo reconozca y se abstenga de efectuar cobro alguno a la convocante o que se reconozca que la decisión de imponer una contribución especial es nula y en esa medida se abstenga de efectuar su cobro a la compañía Axa Colpatria Seguros S.A.

II. CUANTÍA

Por tratarse de un asunto que de no conciliarse llevaría a emprender el proceso de impugnación de decisiones de asamblea general de propietarios, el mismo no tiene cuantía ni para el trámite judicial ni extrajudicial. Ahora bien, de considerarse necesario establecer la cuantía se especifica que se pretende llegar a un acuerdo en donde la convocada no realice ningún cobro por la contribución especial aprobada en reunión ordinaria del 20 de marzo de 2024, que hasta la fecha corresponde a los meses de abril y mayo de 2024 por un valor total de \$19.862.824 (valor mensual de \$9.931.412).



	CONSTANCIA DE NO ACUERDO CONCILIACIÓN	Versión	1
		Fecha	29/05/2024
		Código	CN-F-27

ASISTENCIA


Por la parte **Convocante**: Asistió, Elisa Andrea Orduz Barreto identificada con cédula de ciudadanía Nro. 53.114.624, representante legal para asuntos judiciales de AXA COLPATRIA SEGUROS S.A. Acompañada de su apoderado Gustavo Alberto Herrera Ávila identificado con cédula de ciudadanía Nro. 19.395.114 C.S. de la Judicatura, adjuntó poder de sustitución y se reconoció personería para actuar.

Por la parte **Convocada**: Asistió, Sandra Patricia Niño Sánchez identificada con cédula de ciudadanía Nro. 52.104.140, representante legal de administraciones G J Ltda quien es administrador y representante legal de EDIFICIO SANTA MÓNICA CENTRAL - PROPIEDAD HORIZONTAL, y acompañada de su apoderada Elizabeth Torrente Cardona identificada con cédula de ciudadanía Nro. 38.552.845 y tarjeta profesional Nro. 126413 del C.S. de la Judicatura, a quien otorgaron poder en audiencia y se reconoció personería para actuar.

TRÁMITE

El Conciliador ilustró a las partes sobre la naturaleza, efectos y alcances de la conciliación, les puso de presente las ventajas y beneficios y los invitó a presentar las propuestas que estimaran pertinentes, tendientes a solucionar en forma definitiva las diferencias planteadas, advirtiendo que la diligencia se encuentra amparada en el principio de confidencialidad contenido en el artículo 4 de la ley 2220 de 2022.

Luego de dialogar sobre las diferentes alternativas y fórmulas de arreglo presentadas por las partes y las propuestas por el conciliador en la audiencia, éstas NO lograron llegar a un acuerdo conciliatorio; en consecuencia, se declaró FALLIDA la misma y AGOTADA la etapa conciliatoria. Se firma la constancia por parte del conciliador el veinticinco (25) de junio de dos mil veinticuatro (2024).


 JAMES ALFREDO VALLEJO OBREGÓN
 Conciliador
 Código 1.061.691.649

PROCURADURIA
 GENERAL DE LA NACION