

REPUBLICA DE COLOMBIA



CIRCULO DE SANTAFE DE BOGOTA

NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE

CALLE 143 No. 90-11 SUBA
TELS.: 681 00 24 - 681 51 59
SANTAFE DE BOGOTA, D.C.

PRIMERA Copia de la Escritura Pública No. 305

De fecha 14 de FEBRERO de 200 3

Acto : PROTOCOLIZACION

(Firma)

Matrícula Inmobiliaria No.: _____

BERNARDO CASTAÑEDA GIL.

Otorgante (s) : _____

Jorge Vélez Gutiérrez
Notario



ZZ 1378805

- 3 -

de la siguiente forma:

FUNCIÓN SOCIAL, ECOLÓGICA
NORMATTIVIDAD URBANÍSTICA.

disposiciones del presente reglamento respetan y
 garantizan la propiedad privada y los demás

derechos adquiridos con arreglo a las Leyes civiles, hará cumplir la función social de la propiedad, en concordancia con el Artículo 58 de la Constitución nacional, en donde el interés privado deberá ceder al interés público o social.

Igualmente, hace respetar la función ecológica consagrada en la Ley 99/94, procurando el respeto por la interrelación de las personas con los animales, materiales y vegetales, a fin de proteger el medio ambiente y la función urbanística.

2) CONVIVENCIA PACIFICA Y SOLIDARIDAD SOCIAL. Los propietarios y moradores deberán facilitar el establecimiento de relaciones pacíficas, de cooperación y solidaridad social, con base en la Constitución Nacional, artículo 22, que expresa: "La paz es un derecho y un deber de obligatorio cumplimiento". y el artículo 95 que manifiesta...." Toda persona esta obligada a respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios; obrar conforme al principio de solidaridad social, respondiendo con acciones humanitarias ante situaciones que pongan en peligro la vida o la salud de las personas...".

3) RESPETO DE LA DIGNIDAD HUMANA. El respeto de la dignidad humana, debe inspirar todas las actuaciones de los propietarios, moradores, visitantes, empleados, así como los integrantes de los órganos de dirección, administración y control de la Persona Jurídica, para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de este reglamento y de la Ley.

4) DERECHO AL DEBIDO PROCESO. Las actuaciones de la Asamblea General de Propietarios o del Consejo de Administración y/o

Administrador, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, deberán seguir el régimen disciplinario contemplando el debido proceso, el cual comprende el derecho a la defensa, a la contradicción y a la impugnación, teniendo en cuenta el respeto de los derechos fundamentales.

ARTÍCULO 5º.- DEFINICIONES.- Para los efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

- 1) **Régimen de la Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de la urbanización, construida o por construirse.
- 2) **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de la urbanización sometida al Régimen de la Propiedad Horizontal.
- 3) **Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al Régimen de la Propiedad Horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes.
- 4) **Urbanización:** Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.
- 5) **Urbanización de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.
- 6) **Urbanización de uso comercial:** Inmuebles cuyos bienes de



ZZ 1378803

NRO. INSTRUMENTO NUMERO: 3 0 5

TRESCIENTOS CINCO

FECHA FEBRERO, CATORCE (14) DEL AÑO

DOS MIL TRES (2.003) + + + + +

ACTO: PROTOCOLIZACION

OTORGANTE: BERNARDO CASTAÑEDA GIL

 JORGE VELEZ GUTIERREZ
 NOTARIO EN CUENTA PROPIA

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los CATORCE = ✓ = = = =

(14^o) días del mes de FEBRERO = del año dos mil tres (2003) ante mí,

JORGE VELEZ GUTIERREZ = = = = Notario Cincuenta y Nueve (59) del Circulo de Bogotá, se otorgó la presente escritura. - - - - -

Compareció **BERNARDO CASTAÑEDA GIL**, mayor de edad, vecino de Bogotá D. C. identificado con la cédula de ciudadanía Número 19.138.811 expedida en Bogotá, de estado civil

manifestó: a) Que obra en calidad de administrador URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37

; b) Que obrando en tal carácter y de conformidad con el Artículo cincuenta (50) de la Ley 675 de 2001, presenta para su protocolización en esta Notaria copia auténtica del acta de la Asamblea General Extraordinaria/ de propietarios celebrada el día 02 de 2.003 por medio de

la cual se aprobó la reforma del Reglamento de Copropiedad en los terminos de la Ley Seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y se aprobó el sometimiento del Edificio a dichas normas para la obtención de la Personería Jurídica de la URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37 para su sometimiento al régimen de la ley 675 de 2001 a la cual se acogen expresamente los propietarios de las unidades privadas, razón por la cual el presente reglamento regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia

pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como garantizar la función social y ecológica de la propiedad. Extracto del Acto de Asamblea General/Extraordinaria de propietarios celebrada el día 02-02-03 de por medio de la cual se aprobó la reforma del reglamento de propiedad horizontal del URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37. El texto literal del Nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal del URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37 aprobado por la Asamblea General de Copropietarios con el quórum reglamentario, es el siguiente:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37

CAPITULO I

MARCO LEGAL

ARTÍCULO 1º.- OBJETO DEL REGLAMENTO: Este reglamento establece el sometimiento a la forma especial de dominio de la propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2001, así como a las demás normas que la modifiquen, complementen o reglamenten, a los inmuebles que conforman la urbanización de uso residencial que se denomina **URBANIZACION RINCON DE SANTA INES, MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37, ubicadas en COMPARTIR SUBA, en las CALLES 151C, 151D Y 151F y entre las TRANSVERSALES 118 Y 120 de la ciudad de Bogotá D.C. y en consecuencia, determina:**

- 1) El objeto, los efectos, la normatividad legal de la propiedad horizontal, localización, linderos, tradición y títulos de propiedad del inmueble.
- 2) Contempla los principios orientadores de la Ley.
- 3) Determina la totalidad de bienes del inmueble, clasificación, destinación, constitución de la persona Jurídica y sus características.
- 4) Determina la destinación, uso, derechos y obligaciones recíprocas de los propietarios actuales, futuros y simples residentes de los bienes privados o de dominio particular y de los copropietarios de bienes comunes.



ZZ 1378804

- 2 -

5) Establece los coeficientes de copropiedad, normas para expensas comunes necesarias para elaboración de presupuesto anual de ingresos y gastos.

6) Señala normas para la constitución y

funcionamiento de los órganos de dirección y administración de la persona jurídica, asamblea, consejo, administrador, del órgano de control a cargo del revisor fiscal, y del Comité de Convivencia.

7) Las normas para la extinción de la propiedad horizontal, la reconstrucción del edificio y los seguros.

8) Procedimiento para sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

ARTÍCULO 2º.- EFECTOS: Las disposiciones de este reglamento del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división de la propiedad y la memoria descriptiva, tendrán fuerza obligatoria tanto para los copropietarios, como en lo pertinente para los tenedores o simples residentes y en general, para las personas que a cualquier título o causa, usen o gocen cualquiera de los bienes de propiedad privativa en que el inmueble se divide. En toda operación que implique traspaso o constitución de cualquier otro derecho real o mera cesión a título legítimo del uso, o disfrute sobre un bien privado, se entiende de derecho incorporadas las disposiciones de este reglamento. Sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores.

ARTÍCULO 3º. - NORMATIVIDAD DEL RÉGIMEN LEGAL: Por acuerdo voluntario de los propietarios de las unidades privadas que conforman la urbanización de uso residencial **URBANIZACION RINCON DE SANTA INES**, adoptado en Asamblea Extraordinaria de Propietarios con el lleno de formalidades legales y reglamentarias, especialmente las contenidas en la Ley 675 del tres (03) de agosto de dos mil uno (2001), así como los decretos que la reglamenten y las sentencias que emita la Corte

Constitucional sobre el régimen especial de la propiedad horizontal. Cuando en este reglamento no se encuentre norma expresa aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán los ordenamientos que las Leyes de la República o en este reglamento regulen casos o materias análogas, en el siguiente orden:

- 1) Las demás normas complementarias y los procedimientos internos que establezca la administración que regulen casos o situaciones análogas.
- 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de la Propiedad Horizontal
- 3) Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del capítulo III título XXXIII, libro cuarto del Código Civil acerca del régimen de comunidad, y las disposiciones del Capítulo II, Título XXIII del Código de Procedimiento Civil - C.P.C. - Proceso Verbal Sumario, para la solución de conflictos y controversias, cuando se acuda a las instancias judiciales.
- 4) Las disposiciones vigentes del Código Civil, el C.P.C y Leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.
- 5) Las disposiciones vigentes del Código de Policía.
- 6) Las disposiciones vigentes del Código de Comercio y Leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.
- 7) Las disposiciones vigentes del Código Penal, y demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

ARTÍCULO 4º.- PRINCIPIOS ORIENTADORES: En todos los actos que realicen los propietarios y residentes de la urbanización de uso residencial **URBANIZACION RINCON DE SANTA INES**, a cualquier título, por los integrantes de los organismos de dirección y administración, control y del Comité de Convivencia y de la Persona Jurídica de que trata éste régimen, se aplicaran los principios orientadores establecidos en la Ley 675 de 2001 y la Constitución Política de Colombia,



ZZ 1378806

- 4 -

dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

JORGE GUTIERREZ
NOTARIO CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ

7) Urbanización de uso mixto: Inmuebles cuyos

bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente.

8) Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de una urbanización sometida al Régimen de la Propiedad Horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

9) Bienes comunes: Partes de la urbanización sometida al Régimen de la Propiedad Horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

10) Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la urbanización, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

11) Gastos comunes necesarios: Erogaciones necesarias

causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la urbanización. Para éstos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. En los edificios o urbanización de uso comercial, los costos de mercadeo tendrán el carácter de expensa común necesaria, sin perjuicio de las excepciones y restricciones que el Reglamento de Propiedad Horizontal respectivo establezca. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente Ley.

12) **Coefficientes de copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de la urbanización sometido al Régimen de la Propiedad Horizontal. Definen además su participación en la Asamblea General de Propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes de la urbanización, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o urbanizaciones de uso comercial o mixto.

13) **Módulos de contribución:** 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 de la urbanización de uso comercial o mixto.

14) **Propietario inicial:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al Régimen de la Propiedad Horizontal.

15) **Área privada construida:** Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.



ZZ 1378807

- 5 -

6) Área privada libre: Extensión superficialmente privada semi-descubierta o descubierta excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

ARTÍCULO 6º.- RÉGIMEN JURÍDICO.- La **URBANIZACION RINCON SANTA INES**, mediante éste instrumento público, queda sometido a las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001 y Decretos Reglamentarios que en el futuro se dicten y a las del presente reglamento.

PARAGRAFO.- Las normas contenidas en la presente reforma tienen fuerza obligatoria para los actuales, anteriores y posteriores propietarios de bienes de dominio privado de la "**URBANIZACION RINCON SANTA INES**", y también para los futuros adquirentes y para las personas que a cualquier título ocupen, gocen o disfruten dichos bienes, es decir, para todos los habitantes de la **URBANIZACION RINCON SANTA INES**, (propietarios, arrendatarios y residentes), visitantes y todos los trabajadores que desarrollen actividades relacionadas con la Administración (aseadoras, toderos, jardineros, vigilantes, contratistas, etc.) y para todas las personas que por uno u otro motivo tengan alguna relación o vínculo con la urbanización. En consecuencia, en todo acto que implique traspaso o enajenación del derecho de dominio sobre los bienes privados o la mera cesión a cualquier título, del uso y goce de ellos, se entienden incorporadas a las disposiciones del presente reglamento.

CAPITULO II

GENERALES

ARTÍCULO 7º.- NOMBRE DISTINTIVO DE LA URBANIZACIÓN.- La urbanización se llamará "**URBANIZACION RINCON SANTA INES, MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37**".

ARTÍCULO 8º.- OBJETO.- La "**URBANIZACION RINCON SANTA INES**". Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los

propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el presente Reglamento de la Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 9º.- NATURALEZA, CARACTERÍSTICAS Y DOMICILIO: La **URBANIZACION RINCON SANTA INES**, es una persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal, de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

El domicilio de la persona jurídica y de las instalaciones de la administración central estarán ubicadas en la ciudad de Bogotá, D.C., Calle 151C No. 118-60.

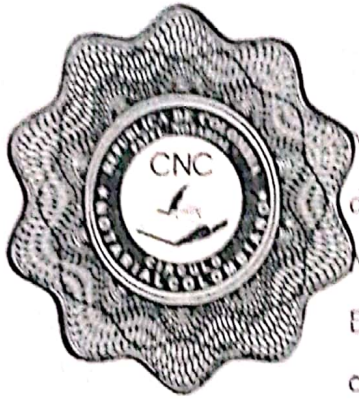
PARÁGRAFO.- La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 10º.- INSCRIPCION Y REPRESENTACIÓN LEGAL: La inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica, se efectuará ante el funcionario o entidad competente; mediante presentación del Acta de Consejo de Administración, según quien lo haya nombrado y copia de la Escritura Pública del Régimen de la Propiedad Horizontal y la aceptación escrita de quien ejerza la representación legal y las demás que dispongan las normas.

PARAGRAFO.- También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para certificar el estado de liquidación de la persona jurídica mediante presentación del Acta de la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 11º.- DETERMINACIÓN DEL TERRENO Y DE LA URBANIZACION RINCON SANTA INES.- La "URBANIZACION RINCON SANTA INES" se encuentra ubicada en CALLE 151C, 151D Y 151F entre la TRANSVERSAL 118 Y 120 de la ciudad de Bogotá D.C., y ha sido construida sobre parte del lote de terreno, cuyos linderos generales demarcantes son los siguientes:

El lote junto con la mayor extensión lo adquirió la FUNDACIÓN EMPRESA PRIVADA COMPARTIR, a los señores HERNAN RODRIGO Y FRANCISCO OSPINA HERNÁNDEZ, mediante Escritura Pública número Cuatro Mil



ZZ 1378808

- 6 -

Novcientos (4.900) del diecinueve (19) de julio de mil novecientos ochenta y siete (1987) de la Notaria Veintisiete (27) del Circulo Notarial de Bogotá, aclarada por Escritura Pública cuatro

JOSE GUTIERREZ GUTIERREZ
NOTARIO PUBLICO Y NUEVE

diecinueve (19) de junio de mil novecientos noventa (1990) en cuanto a linderos; anotadas a los folios de matricula inmobiliaria números 050-0488788 y 050-1088035 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Norte.

El lote de terreno identificado con el folio de matricula número 050-1088035 segregado de la mayor extensión o lote denominado "**RINCON SANTA INES**" situado en la zona de Suba, Distrito Especial de Bogotá, fue objeto a su vez de desenglobe mediante escritura número cuatro mil novecientos diecisiete (4.917) del seis (6) de julio de mil novecientos noventa (1990) en dos (2) lotes de terreno: El lote número uno (No.1) identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 050-20048986. El lote número dos (No.2) identificado con el folio de matricula inmobiliaria número 050-20048987 del cual hacen parte los edificios de las manzanas 35 costado sur, 36 y 37 que se escriben y se alinderan de la siguiente manera:

POR EL NORESTE: En una longitud de doscientos cincuenta y tres con cincuenta centímetros (253,50 mts), con la Calle 152C y ciento treinta y cinco metros (135 mts) con la futura Calle 152 A.

POR EL ORIENTE: En una longitud de sesenta metros (60 mts), con la futura Carrera 120 y ciento ochenta y ocho metros con cincuenta centímetros (188,50 mts) con la futura Carrera 118.

POR EL SUR: En una longitud de diecinueve metros (19 mts), con la futura Diagonal 147 B.

POR EL SUR-OESTE: En una longitud de cuatrocientos cincuenta y cuatro metros con ochenta y ocho centímetros (454,88 mts) con terrero de la misma finca que en la partición se adjudicó al señor LUIS EDUARDO

MENDEZ, y con terrenos que fueron de MANUEL ERNESTO LOZANO después de CARLOS MENDIETA y hoy de EDUARDO GUTIERREZ MENDEZ.

La **URBANIZACION RINCON SANTA INES** esta integrada por veintinueve (29) unidades, de tres (3) pisos y conformada por seis (6) apartamentos cada una, para un total de 174 bienes privados, los cuales se encuentran ubicados en el terrero descrito anteriormente y en el artículo 13 del presente reglamento se especifican.

ARTÍCULO 12º.- NOMBRE E IDENTIFICACION DE LOS PROPIETARIOS.- Los propietarios son los que aparecen en los respectivos folios de matrícula inmobiliaria de bienes privados que conforman la urbanización.

ARTÍCULO 13º.- IDENTIFICACIÓN DE BIENES PRIVADOS, DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.- La "URBANIZACION RINCON SANTA INES", está constituido por 174 unidades residenciales identificadas con las siguientes matrículas inmobiliarias, los cuales se encuentran localizados en las **MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37**, ubicadas en **COMPARTIR SUBA**, en las **CALLES 151C, 151D Y 151F** y entre las **TRANSVERSALES 118 Y 120** de la ciudad de Bogotá D.C.

UNIDAD PRIVADA		NÚMERO MATRICULA
		INMOBILIARIA
CALLE 151 C		MANZANA 37
UNIDAD 5		
APARTAMENTO 101		050 N 20061392
APARTAMENTO 102		050 N 20061393
APARTAMENTO 201		050 N 20061394
APARTAMENTO 202		050 N 20061395
APARTAMENTO 301		050 N 20061396
APARTAMENTO 302		050 N 20061397
UNIDAD 6		
APARTAMENTO 101		050 N 20061365



ZZ 1378809

- 7 -

APARTAMENTO 102 - 050N - 20061366

APARTAMENTO 201 - 050N - 20061367

JORGE FELIX GUTIERREZ
NOTARIO CUARENTA Y NUEVE

APARTAMENTO 202	050 N 20061368
APARTAMENTO 301	050 N 20061369
APARTAMENTO 302	050 N 20061370
UNIDAD 7	
APARTAMENTO 101	050 N 20061510
APARTAMENTO 102	050 N 20061511
APARTAMENTO 201	050 N 20061512
APARTAMENTO 202	050 N 20061513
APARTAMENTO 301	050 N 20061514
APARTAMENTO 302	050 N 20061515
UNIDAD 8	
APARTAMENTO 101	050 N 20061528
APARTAMENTO 102	050 N 20061529
APARTAMENTO 201	050 N 20061530
APARTAMENTO 202	050 N 20061531
APARTAMENTO 301	050 N 20061532
APARTAMENTO 302	050 N 20061533
CALLE 151 D MANZANA 37 - R.	
UNIDAD 1	
APARTAMENTO 101	050 N 20061492
APARTAMENTO 102	050 N 20061493
APARTAMENTO 201	050 N 20061494
APARTAMENTO 202	050 N 20061495
APARTAMENTO 301	050 N 20061496
APARTAMENTO 302	050 N 20061497

UNIDAD 2

APARTAMENTO 101

050 N 20061374

APARTAMENTO 102

050 N 20061375

APARTAMENTO 201

050 N 20061376

APARTAMENTO 202

050 N 20061377

APARTAMENTO 301

050 N 20061378

APARTAMENTO 302

050 N 20061379

UNIDAD 3

APARTAMENTO 101

050 N 20061356

APARTAMENTO 102

050 N 20061357

APARTAMENTO 201

050 N 20061358

APARTAMENTO 202

050 N 20061359

APARTAMENTO 301

050 N 20061360

APARTAMENTO 302

050 N 20061361

UNIDAD 4

APARTAMENTO 101

050 N 20061465

APARTAMENTO 102

050 N 20061466

APARTAMENTO 201

050 N 20061467

APARTAMENTO 202

050 N 20061468

APARTAMENTO 301

050 N 20061469

APARTAMENTO 302

050 N 20061470

CALLE 151 D**MANZANA 36****UNIDAD 8**

APARTAMENTO 101

050 - 20061519

APARTAMENTO 102

050 - 20061520

APARTAMENTO 201

050 - 20061521

APARTAMENTO 202

050 - 20061522

APARTAMENTO 301

050 - 20061523

APARTAMENTO 302

050 - 20061524

UNIDAD 9

APARTAMENTO 101

050 - 20061338

APARTAMENTO 102

050 - 20061339



ZZ 1378810

- 8 -

JORGE VILLALBA HERNANDEZ
NOTARIO CINCUENTA Y NUEVE

APARTAMENTO 201	050 - 20061340
APARTAMENTO 202	050 - 20061341
APARTAMENTO 301	050 - 20061342
APARTAMENTO 302	050 - 20061343
UNIDAD 10	
APARTAMENTO 101	050 - 20061320
APARTAMENTO 102	050 - 20061321
APARTAMENTO 201	050 - 20061322
APARTAMENTO 202	050 - 20061323
APARTAMENTO 301	050 - 20061324
APARTAMENTO 302	050 - 20061325
UNIDAD 11	
APARTAMENTO 101	050 - 20061401
APARTAMENTO 102	050 - 20061402
APARTAMENTO 201	050 - 20061403
APARTAMENTO 202	050 - 20061404
APARTAMENTO 301	050 - 20061405
APARTAMENTO 302	050 - 20061406
UNIDAD 12	
APARTAMENTO 101	050 - 20061311
APARTAMENTO 102	050 - 20061312
APARTAMENTO 201	050 - 20061313
APARTAMENTO 202	050 - 20061314
APARTAMENTO 301	050 - 20061315
APARTAMENTO 302	050 - 20061316

UNIDAD 13

APARTAMENTO 101	050 - 20061302
APARTAMENTO 102	050 - 20061303
APARTAMENTO 201	050 - 20061304
APARTAMENTO 202	050 - 20061305
APARTAMENTO 301	050 - 20061306
APARTAMENTO 302	050 - 20061307

UNIDAD 14

APARTAMENTO 101	050 - 20061383
APARTAMENTO 102	050 - 20061384
APARTAMENTO 201	050 - 20061385
APARTAMENTO 202	050 - 20061386
APARTAMENTO 301	050 - 20061387
APARTAMENTO 302	050 - 20061388

CALLE 151 F**MANZANA 36****UNIDAD 1**

APARTAMENTO 101	050 - 20061347
APARTAMENTO 102	050 - 20061348
APARTAMENTO 201	050 - 20061349
APARTAMENTO 202	050 - 20061350
APARTAMENTO 301	050 - 20061351
APARTAMENTO 302	050 - 20061352

UNIDAD 2

APARTAMENTO 101	050 - 20061419
APARTAMENTO 102	050 - 20061420
APARTAMENTO 201	050 - 20061421
APARTAMENTO 202	050 - 20061422
APARTAMENTO 301	050 - 20061423
APARTAMENTO 302	050 - 20061424

UNIDAD 3

APARTAMENTO 101	050 - 20061410
APARTAMENTO 102	050 - 20061411



ZZ 1378811

- 9 -

JORGE MILEN GARCERAN
NOTARIO CINQUESTA Y NUEVE

APARTAMENTO 201	050 - 20061412
APARTAMENTO 202	050 - 20061413
APARTAMENTO 301	050 - 20061414
APARTAMENTO 302	050 - 20061415
UNIDAD 4	
APARTAMENTO 101	050 - 20061428
APARTAMENTO 102	050 - 20061429
APARTAMENTO 201	050 - 20061430
APARTAMENTO 202	050 - 20061431
APARTAMENTO 301	050 - 20061432
APARTAMENTO 302	050 - 20061433
UNIDAD 5	
APARTAMENTO 101	050 - 20061501
APARTAMENTO 102	050 - 20061502
APARTAMENTO 201	050 - 20061503
APARTAMENTO 202	050 - 20061504
APARTAMENTO 301	050 - 20061505
APARTAMENTO 302	050 - 20061506
UNIDAD 6	
APARTAMENTO 101	050 - 20061329
APARTAMENTO 102	050 - 20061330
APARTAMENTO 201	050 - 20061331
APARTAMENTO 202	050 - 20061332
APARTAMENTO 301	050 - 20061333
APARTAMENTO 302	050 - 20061334

UNIDAD 7

APARTAMENTO 101	050 - 20061537
APARTAMENTO 102	050 - 20061538
APARTAMENTO 201	050 - 20061539
APARTAMENTO 202	050 - 20061540
APARTAMENTO 301	050 - 20061541
APARTAMENTO 302	050 - 20061542

CALLE 151 F**MANZANA 35****UNIDAD 8**

APARTAMENTO 101	050 - 20061614
APARTAMENTO 102	050 - 20061615
APARTAMENTO 201	050 - 20061616
APARTAMENTO 202	050 - 20061617
APARTAMENTO 301	050 - 20061618
APARTAMENTO 302	050 - 20061619

UNIDAD 9

APARTAMENTO 101	050 - 20061607
APARTAMENTO 102	050 - 20061608
APARTAMENTO 201	050 - 20061609
APARTAMENTO 202	050 - 20061610
APARTAMENTO 301	050 - 20061611
APARTAMENTO 302	050 - 20061612

UNIDAD 10

APARTAMENTO 101	050 - 20061600
APARTAMENTO 102	050 - 20061601
APARTAMENTO 201	050 - 20061602
APARTAMENTO 202	050 - 20061603
APARTAMENTO 301	050 - 20061604
APARTAMENTO 302	050 - 20061605

UNIDAD 11

APARTAMENTO 101	050 - 20061593
APARTAMENTO 102	050 - 20061594



ZZ 1378812

-10 -

JORGE VELAZ GUTIERREZ
NOTARIO DE LA CIUDAD DE NUEVA

APARTAMENTO 201	050 - 20061595
APARTAMENTO 202	050 - 20061596
APARTAMENTO 301	050 - 20061597
APARTAMENTO 302	050 - 20061598
UNIDAD 12	
APARTAMENTO 101	050 - 20061670
APARTAMENTO 102	050 - 20061671
APARTAMENTO 201	050 - 20061672
APARTAMENTO 202	050 - 20061673
APARTAMENTO 301	050 - 20061674
APARTAMENTO 302	050 - 20061675
UNIDAD 13	
APARTAMENTO 101	050 - 20061586
APARTAMENTO 102	050 - 20061587
APARTAMENTO 201	050 - 20061588
APARTAMENTO 202	050 - 20061589
APARTAMENTO 301	050 - 20061590
APARTAMENTO 302	050 - 20061591
UNIDAD 14	
APARTAMENTO 101	050 - 20061579
APARTAMENTO 102	050 - 20061580
APARTAMENTO 201	050 - 20061581
APARTAMENTO 202	050 - 20061582
APARTAMENTO 301	050 - 20061583
APARTAMENTO 302	050 - 20061584

ARTÍCULO 14º.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.- Para los efectos relacionados con el Régimen de la Propiedad Horizontal y en especial para lo consagrado en los artículos 25º y 26º de la Ley 675 de 2001 se le ha asignado un valor inicial equivalente al **100%** a la totalidad de apartamentos residenciales que integran la **URBANIZACION RINCON SANTA INES**, manzanas 35 costado sur, 36 y 37.

Los anteriores coeficientes de copropiedad se calcularon con base en el área privada de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada de la urbanización. Tales coeficientes serán tenidos en cuenta, entre otras funciones, para establecer:

- 1) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de la urbanización.
- 2) El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios.
- 3) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes de la urbanización, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

ARTÍCULO 15º.- MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: La Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la urbanización, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

- 1) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
- 2) Cuando la Urbanización se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
- 3) Cuando se extinga la propiedad horizontal con relación a una parte de la urbanización.
- 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si



ZZ 1378837

- 11 -

esta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes.

ARTÍCULO 16º.- DETERMINACIÓN DE BIENES COMUNES.- La "URBANIZACION RINCON SANTA INES", tiene bienes comunes esenciales y

exclusivos, que se mencionan de manera enunciativa pero no taxativa, a saber: Son bienes de la totalidad de los copropietarios, los que en continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

- 1) El terreno sobre el cual se levantan las 174 unidades residenciales, con que cuenta la agrupación, por sus linderos, extensión y demás datos suministrados en el artículo 11 de este reglamento.
- 2) Los cimientos, la estructura, la cubierta general, la placa de cubierta, los ductos, los halles de acceso, las escaleras, puntos fijos y las zonas de circulación peatonal.
- 3) Las instalaciones generales de alcantarillado, teléfono, acueducto, gas natural y energía, hasta el punto de separación o tramo de derivación hacia las distintas unidades de propiedad privada, los jardines, los entrepisos, los muros de fachada tanto internos como externos, los muros medianeros entre unidades privadas y entre estas y zonas comunes, los buitriones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y de ventilación, los bajantes de aguas lluvias y negras.
- 4) La portería.
- 5) En general, todas aquellas dependencias, cosas y/o servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las áreas de los principales bienes comunes, son por pisos las siguientes:

PISOS Y DEPENDENCIAS	CONSTRUIDO	LIBRE
	M2	M2
PRIMER PISO		
Área del lote		4.176,00
Hall de acceso y escalera	223,59	77,72
Muros divisorios y de fachada	271,44	
Muros interiores estructurales	155,73	
Ductos	25,52	
SEGUNDO PISO		
Hall de acceso y escalera	223,59	
Muros divisorios y de fachada	256,65	
Muros interiores estructurales	155,73	
Ductos	25,52	
TERCER PISO		
Hall de acceso y escalera	223,59	
Muros divisorios y de fachada	217,50	
Muros interiores estructurales	134,56	
Ductos	25,52	
Placa de cubierta		521,71
Cubierta general		3.224,51
TOTAL AREAS	1.938,94	7.999,94

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Fachadas: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir el número o modificar en alguna forma el diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo mayoritario de los copropietarios.



ZZ 1378930

- 12 -

ARTÍCULO 17º.- MODULOS

CONTRIBUCIÓN.- La "URBANIZACION RINCON SANTA INES", no tiene módulos de contribución debido a que sus unidades son de uso residencial exclusivamente.

ARTÍCULO 18º.- DESTINACION DE LOS BIENES PRIVADOS.- Los bienes privados de la "URBANIZACION RINCON SANTA INES", los apartamentos serán destinados exclusivamente para habitación residencial.

ARTÍCULO 19º.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.- La "URBANIZACION RINCON SANTA INES", tiene las siguientes especificaciones de construcción:

- 1) CIMENTACIÓN:** Los edificios están cimentados sobre una placa flotante, con vigas y lozas en concreto reforzado.
- 2) ESTRUCTURA:** Mampostería estructural y losas en concreto armado.
- 3) MUROS:** Interiores: En bloque y ladrillo tolete a la vista. Exteriores: En ladrillo tolete a la vista.
- 4) CUBIERTA:** Teja .
- 5) INSTALACIONES:** Las instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas y telefónicas son en tubería PVC y contadores independientes para cada apartamento
- 6) SEGURIDAD.-** Los muros en concreto no podrán ser tumbados total o parcialmente ya que se pondría en peligro la estabilidad de los edificios.

CAPITULO III**DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES**

ARTÍCULO 20º.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de la urbanización están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo

con el Reglamento de Propiedad Horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado con respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la urbanización se aplica aun cuando un propietario no ocupe el bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO TERCERO.- Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la **URBANIZACION RINCON SANTA INES**, podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

ARTÍCULO 21º.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.- El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de



ZZ 1378815

- 13 -

mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por Superintendencia Bancaria, sin exceder el límite de usura, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios establezca un interés inferior. Mientras

subsista el incumplimiento la administración podrá publicar la lista de los propietarios en mora en las instalaciones de la urbanización.

PARAGRAFO.- La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTÍCULO 22º.- MERITO EJECUTIVO.- En los procesos ejecutivos deberán ser entablados por el Representante Legal de la "URBANIZACION RINCON SANTA INES".

El Representante Legal deberá adelantar con profesional competente el proceso jurídico de cobro de la cartera en mora de las contribuciones comunes y cargas señaladas por el reglamento y la Asamblea General de Propietarios, cuando el deudor haya acumulado noventa y un días (91) de mora en el pago y/o acuerdo de pago, sin necesidad de autorización alguna.

Agotado el proceso anterior, el Representante Legal instaurará la respectiva demanda ante el Juez competente, cumpliendo con las disposiciones y requisitos legales para el merito ejecutivo.

PARAGRAFO PRIMERO.- La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la Ley.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Los gastos ocasionados como los honorarios de abogado u otros que resulten de la acción ejecutiva del cobro de las expensas en mora, serán asumidos en su totalidad por el deudor propietario.

ARTÍCULO 23º.- RECURSOS PATRIMONIALES.- Los recursos patrimoniales de la "URBANIZACION RINCON SANTA INES" estarán

conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, Fondo de Imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiriera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 24º.- FONDO DE IMPREVISTOS.- La "URBANIZACION RINCON SANTA INES" debe constituir un Fondo de Imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General de Propietarios considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO.- El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTÍCULO 25º.- ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO.- El Administrador junto con el Consejo de Administración deberán elaborar un proyecto de Presupuesto de Ingresos y Gastos del año antes del 15 de Enero. El proyecto del presupuesto deberá ser calculado de acuerdo con los métodos de proyección de los ingresos, gastos, reservas e inversiones comunes, que se vayan a causar en el año, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. Este proyecto debe ser presentado a la Asamblea General de Propietarios para la aprobación de acuerdo a las adiciones y ajustes necesarios que la asamblea determine para el presupuesto definitivo.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Este proyecto de presupuesto deberá ser publicado en las instalaciones de la administración y las carteleras de la urbanización, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en

ZZ 1378816

- 14 -



que se ha de reunir la Asamblea General
Propietarios en la sesión ordinaria.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- El proyecto
presupuesto durante los primeros meses del año
y/o días que transcurran entre su elaboración y la

celebración de la asamblea, para la administración será una herramienta
de ejecución temporal.

CAPITULO IV

DE LAS AREAS COMUNES

ARTÍCULO 26º.- ALCANCE Y NATURALEZA.- Los bienes, los elementos
y zonas de la urbanización que permiten o facilitan la existencia,
estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los
bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los
propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras
conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e
inembargables en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre
estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley y en el presente
Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Tendrán la calidad de comunes no solo los
bienes indicados de manera expresa en este reglamento, sino todos
aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de
construcción, o en el documento que haga sus veces.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Sin perjuicio de la disposición según la cual los
bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de
propiedad privada o particular, este reglamento autoriza la explotación
económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se
extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la
transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación
autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las
zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga
disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones

NOTARIO JORGE YBARRA CORTIARRAZ

económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes de la urbanización, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 27º.- DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO

ESENCIALES.- Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la urbanización, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al Régimen de la Propiedad Horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la Ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador de la urbanización actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General de Propietarios en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 28º.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE

ZZ 1378817

- 15 -



BIENES COMUNES.- La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la

Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al urbanización. En este caso los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Art. 14 del presente reglamento.

ARTÍCULO (29).- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.- Se determinan como bienes comunes de uso exclusivo aquellos bienes cuyo uso y goce se asigna a perpetuidad, por todo el tiempo que dure los bienes inmuebles, en forma exclusiva, a una determinada unidad privada. En consecuencia, tales bienes se consideran como una accesión de la unidad a la cual se asignaran en las respectivas escrituras de venta, e implican el derecho exclusivo del propietario de esa unidad a usar libremente ese bien, sin que el derecho aquí establecido pueda ser desconocido, modificado, alterado o disminuido por ningún otro propietario o residente. Los parqueaderos comunes y de visitantes, accesos, circulaciones y zonas verdes y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

ARTÍCULO 30.- RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.- Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto

en el artículo anterior, quedarán obligados a:

- 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
- 2) No cambiar su destinación.
- 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
- 4) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General de Propietarios.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes de la urbanización, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes.

ARTÍCULO 31º.- DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y/O RESIDENTES DE LOS BIENES PRIVADOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES.-

Cada propietario y/o residente podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás. No podrán los propietarios ejecutar acto alguno que comprometa la tranquilidad general o genere impactos ambientales, afecte la seguridad, solidez o salubridad de la urbanización residencial y comunal.

Estos derechos deben estar aplicados a las disposiciones legales, a las contempladas en el presente reglamento y a los procedimientos establecidos por la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración y la Administración en cumplimiento de sus funciones.

Se establecen las siguientes restricciones para todos los propietarios y residentes, los causahabientes inter vivos y por causa de muerte, y usuarios a cualquier título, que en términos generales son:

- 1) Obstruir las puertas de entrada de la urbanización, halles,



ZZ 1378818

- 16 -

parqueaderos, andenes, zonas de circulación y demás áreas que sirvan para la locomoción, de manera que se dificulte el paso o permanencia de los demás residentes.

2) Usar los lugares anteriormente citados como

sitios de reuniones sociales particulares y políticas afectando la armonía y tranquilidad de la comunidad. Igualmente utilizarlos, así sea temporalmente, para depósitos de basuras, mercancías, bicicletas u otros objetos que obstruyan, incomoden, afecten y/o contaminen las áreas.

3) **Sostener en las paredes comunes, cargas o pesos excesivos, llevar a cabo perforaciones o cavidades sobre ellos, introducir chazos, o demás actos que atenten contra la solidez de los apartamentos o causen daños a los vecinos.**

4) Conectar a alto volumen aparatos de radio o televisión, o producir ruidos que sobrepasen los niveles permitidos, que perturben la tranquilidad general.

5) Ocupar zonas destinadas para parqueaderos de automóviles con buses, camiones, volquetas y/o vehículos pesados, sin previa autorización escrita de la administración.

6) **Modificar en cualquier forma las ventanas o vidrios, puertas, halles y techos; donde se aumente o disminuya su número o se modifique en cualquier forma el diseño del bien inmueble.**

7) En las fachadas, ventanas, paredes exteriores, cubiertas de las unidades privadas y en general en las áreas comunes como instalaciones de la administración, árboles y postes, no se podrán colocar avisos publicitarios de naturaleza alguna, de acuerdo a lo estipulado en el Código Policía.

8) Mantener en las zonas comunes cualquier clase de animal que incomode o ponga en peligro la integridad física de las personas o dañe o ensucie las áreas comunes.

9) Utilizar las áreas comunes como los halles y escaleras para fumar,

JORGE VILLAZ GUTIERREZ
NOTARIO DE BOGOTÁ Y NUEVA

AGRAF

evitando afectar a las áreas privadas con la contaminación de olores y basuras.

10) Jugar en los en los parqueaderos, escaleras, halles y en las zonas de circulación de la urbanización. Es responsabilidad de los padres de familia hacer que los hijos cumplan estas normas y que jueguen de forma que permitan la tranquilidad de los residentes. Así mismo deberán responder por los daños que se causen a terceros, jardines, vehículos, vidrios, bombillos y demás, con bicicletas, balones, patines, etc.

11) Los materiales de construcción para remodelaciones deben ubicarse en el lugar asignado por la administración. Los escombros de obra serán evacuados total y oportunamente por el propietario o residente del apartamento que realice la obra.

12) Depositar las basuras dentro de las canecas destinadas para tal fin, utilizando bolsas plásticas resistentes, en buen estado y debidamente cerradas, cumpliendo con las disposiciones de la administración de los horarios, lugares y procedimientos de manejo de basuras.

13) Esta prohibido arrojar materiales sólidos o insolubles, o productos químicos corrosivos del PVC y en general todo elemento que pueda obstruir las cañerías y desagües u otros que ocasionen daños.

14) Dar y/o utilizar las zonas verdes y peatonales para jugar, transitar en bicicletas, triciclos, patinetas, monopatines u otros. En especial evitar que las plantas ornamentales, árboles y jardines sean dañadas, destruidas y utilizadas como dinámica de los juegos infantiles.

15) Y las demás restricciones que sean necesarias establecer de acuerdo a las disposiciones legales de convivencia.



ZZ 1378819

- 17 -

CAPITULO V

DE LOS BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 32º.- IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS. Los bienes privados o de dominio particular, son identificados en el presente

Reglamento de Propiedad Horizontal en su Artículo 13º. y en los planos de la urbanización. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de la urbanización, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARÁGRAFO PRIMERO.- De conformidad con el presente artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la urbanización, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- En los municipios o distritos donde existan planos prediales georeferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos tendrán prelación sobre los demás sistemas para la identificación de los bienes aquí señalados.

ARTÍCULO 33º.- DE LOS DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS: Son derechos de los propietarios:

- 1) Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía la unidad privada de acuerdo con las escrituras, a la Ley y a este reglamento.
- 2) Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento, la unidad privada conjuntamente con el coeficiente de copropiedad sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios.
- 3) Servirse y usar de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes.

- 4) **Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Propietarios con derecho a voz y voto.**

ARTÍCULO 34º.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO.- En relación con los bienes de dominio particular los propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- 1) **Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este Reglamento de Propiedad Horizontal,** absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez de la urbanización, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y residentes o que afecten la salud pública.
- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicados dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la urbanización, a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por el descuido a las personas afectadas y a la administración.
- 3) El propietario del último piso, no puede elevar pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General de propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea General de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- 4) **No utilizar las ventanas, halles y entrada de la puerta principal para secar, limpiar o sacudir tapetes, alfombras, cortinas, ropa o elementos de cualquier otra naturaleza.**
- 5) No mantener en las unidades privadas animales que afecten la tranquilidad y salud de la comunidad, que infrinjan las normas de protección de animales y el Código de Policía.
- 6) **Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable**



ZZ 1378820

- 18 -

por las personas a quien invite o ceda el uso de la unidad particular o cualquier título, por los actos y comisiones que estos realicen.

7) Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá obtener autorización escrita del

Administrador y el respectivo paz y salvo por todo concepto con la urbanización. Anunciando con tres (3) días de anticipación a la fecha en que se vaya a realizar el trasteo, en todo caso se debe tener en cuenta lo estipulado por el Código de Policía.

(8) Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier apartamento, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesario la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el arrendatario u ocupante a cualquier título conozca y se obliga a respetar y cumplir este reglamento y con el pago oportuno de las expensas comunes por administración.

9) En las zonas exteriores de los apartamentos o fachadas no deben instalarse antenas o cables aéreos de comunicación eléctrica o similar y en caso de requerirse deberá ser autorizado por la administración de la urbanización.

10) No se debe acumular basura en los apartamentos, hallles y escaleras, ésta debe ser empacada en bolsas plásticas adecuadas para tal fin y depositarse en los sitios y horarios establecidos.

11) El residente deberá permitir la entrada del Administrador a las unidades privadas, cuando las circunstancias lo exijan.

12) ~~No se permite dejar en las zonas comunes muebles, repuestos, llantas, cajas, bicicletas, basuras, desechos de construcción, etc.~~

13) No se permitirá la salida de electrodomésticos, muebles, puertas y ventanas y en general ningún bien mueble sin la autorización previa y escrita del propietario o residente respectivo, esta debe ser presentada con una antelación a la administración para su respectiva confirmación.

- 14) Es deber de los propietarios y residentes mantener cerradas las puertas de acceso a cada uno de los apartamentos que componen la urbanización y velar por la seguridad de los bienes privados.
- 15) En caso de cualquier actitud sospechosa de una persona que pretenda salir de la urbanización, el vigilante podrá someterlo a una requisita personal y de encontrar algo anormal retener a la persona y pedir apoyo a la Policía con la ayuda de la alarma comunal.
- 16) Todo propietario y residente que se ausente por mas de cinco días (5) de el apartamento, deberá dejar cerrados los registros de agua y gas y desconectar los aparatos eléctricos, además informar a la Administración el teléfono y la dirección de la persona a quien deje las llaves del inmueble, para en caso de una emergencia se pueda contactar.
- 17) Para remodelaciones el residente debe informar en la Administración la obra que va a realizar, con el fin de que el Administrador verifique con los planos de la urbanización y las escrituras la legalidad y la viabilidad de la obra. Estas obras solamente se pueden realizar de Lunes a Viernes de 8:00 AM. a 5:00 PM., los Sábados de 9:00 a.m. a 1:00 p.m., los Domingos y días festivos no se permitirá realizar obras sin previa autorización de la administración y de los afectados.
- 18) El propietario y el residente esta obligado a tomar las precauciones del caso para prevenir incendios, inundaciones o calamidades domésticas, que perjudiquen a los demás y a las áreas comunes.
- 19) En los apartamentos se prohíbe guardar sustancias, líquidos inflamables y artículos que puedan causar explosiones. De acuerdo con este artículo queda prohibido el uso de estufas de petróleo, gasolina o gas propano.
- 20) El propietario y residente que realice reuniones dentro de su unidad privada, deberá tomar las medidas necesarias para evitar perturbar el descanso de los demás, con ruidos fuertes y equipos de



ZZ 1378821

- 19 -

sonido a alto volumen sobrepasando los horarios y niveles permitidos por las normas legales. Se aplicaran las sanciones disciplinarias establecidas en el reglamento.

21) Los propietario y los residentes están obligados

a notificar dentro los tres (03) días a la administración todo cambio de dominio y de arrendatarios para el registro del libro de propietarios y de los ocupantes.

ARTÍCULO 35º.- NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS Y CIRCULACIÓN DE VEHÍCULOS: La utilización de los parqueaderos es exclusiva para vehículos y motos. Los usuarios se sujetan a la siguiente disposiciones:

- 1) El usuario deberá estacionar su vehículo en reversa, dentro de las líneas demarcadas para tal fin.
- 2) Los usuarios deben transitar conservando la derecha, a velocidad moderada máxima de diez (10) km/hora y sin estorbar la circulación de los demás vehículos.
- 3) No podrá hacerse reparaciones mecánicas ni de pintura a los vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirarlos y llevarlos a reparación definitiva a un sitio especializado.
- 4) No se permitirá estacionar en los parqueaderos buses, busetas y en general, vehículos con capacidad de carga superior a una tonelada y media.
- 5) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.
- 6) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser notificado inmediatamente a la administración, la cual según las circunstancias se podrá recurrir a las autoridades de tránsito.
- 7) Es obligatorio la presentación de la ficha tanto para ingresar como para salir del parqueadero, en caso de extravió el usuario debe

notificar a la administración para tramitar una nueva ficha y asumir los costos.	
8)	No es permitido el lavado de carros dentro del parqueadero, solamente se permite la limpieza en seco. El propietario del vehículo que tenga escape de grasa o aceite debe colocar algo sobre el piso a fin de evitar el deterioro del pavimento y manchas e inmediatamente realizar las reparaciones del caso.
9)	Por seguridad y riesgos esta prohibido el almacenamiento de elementos químicos inflamables o combustibles, en caso de un incidente grave el infractor será responsable por los daños y perjuicios causados a la comunidad.
10)	La responsabilidad de la urbanización se suscribe a la custodia del automotor no asumiendo riesgos que se puedan presentar por deterioro natural del vehículo ni daños causados por fuerza mayor como: motín, asonada, terremoto o cualquier acto o convulsión de la naturaleza.
11)	El propietario del vehículo deberá informar oportunamente cualquier anomalía que se presente antes de retirarlo del sitio, dando parte al vigilante y por escrito a la administración. Una vez retirado el vehículo del sitio donde fue parqueado sin informar, no existirá ni habrá lugar a reclamo alguno.
12)	La administración suspenderá el servicio de parqueadero al propietario del vehículo que no este al día en los pagos por este mismo concepto.
13)	El servicio de parqueadero para visitantes será de 6 a.m. a 6 p.m., siempre y cuando exista cupo dentro del mismo y no tendrá costo alguno dentro de este horario. El uso de parqueaderos para visitantes de las 6 p.m. a las 6 a.m. del día siguiente, tendrá un valor que será establecido por la administración de acuerdo a las horas de estacionamiento.
14)	El usuario del parqueadero no podrá ceder los derechos de parqueo a terceros, es potestad exclusiva de la administración.



ZZ 1378822

- 20 -

15) El servicio de parqueadero será prestado a los propietarios y arrendatarios, siempre y cuando la capacidad lo permita.

16) En el área del parqueadero ningún propietario y residente debe dejar elementos u

objetos que obstruyan el tráfico vehicular, la administración está autorizada para retirarlos.

17) En el área de los parqueaderos queda prohibido que los niños monten en bicicleta, monopatines, patines o carros eléctricos.

18) Las demás normas que se requieran para el uso adecuado de estas zonas comunes.

ARTÍCULO 36º.- NORMAS PARA TENENCIA DE LAS MASCOTAS.-

Dentro de las relaciones de la comunidad se permite la tenencia de mascotas dentro de los apartamentos, donde los propietarios y residentes dueños de estos, están obligados a dar cumplimiento a las disposiciones contempladas en la Ley 746 de julio 19 de 2002, a las del Código de Policía y a las del presente reglamento.

Las mascotas son responsabilidad de los propietarios por lo que no deben permitir que afecten la salud y tranquilidad de los demás residentes, además el tenedor se compromete a:

1) Dar cumplimiento a las disposiciones contempladas en la Ley 746 de julio 19 de 2002, a las del Código de Policía y a las del presente reglamento.

2) Dar protección, buen trato y cuidado para mantenerlos sanos. Evitar que las mascotas en los apartamentos hagan ruidos que afecten la tranquilidad de los vecinos y no establecer perreras en los halles y zonas comunes.

3) No está permitido que en las zonas comunes cualquier clase de animal ande suelto, que incomode o ponga en peligro la integridad de las personas, dañe o ensucie las zonas de circulación.

4) Dado al nivel de peligrosidad de ejemplares caninos como las razas,

cruces o híbridos: Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmastiff Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Buerdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Depresa Canario, Rottweiler, Tosa Japones y cualquier otro que este adiestrado para ataque y defensa, estos deberan portarse por persona responsable con correas, trailla y bosal. Además debe tener el permiso otorgado por la autoridad competente.

5) Todas las mascotas (sin distinción) deberan de tener el carnet actualizado de vacunación y para las mascotas especiales se debe obtener el permiso correspondiente expedido por la autoridad competente. El propietario y tenedor de las mascotas debe presentar los documentos pertinentes a la administracion cuando este lo requiera.

6) No se permite dejar los excrementos caninos en las zonas verdes, escaleras, corredores, halles, áreas de circulación peatonal, parqueaderos, y en general en cualquier área común. Estos deberan ser recogidos totalmente y dejar el lugar limpio.

7) Informar por escrito a la administración la tenencia de la mascota, expresando la responsabilidad en caso de transmisión de ZOONOSIS y obligándose a tomar las medidas higiénicas necesarias. Igualmente a otra clase de enfermedad contagiosa y que ponga en riesgo la salud de las otras mascotas y personas.

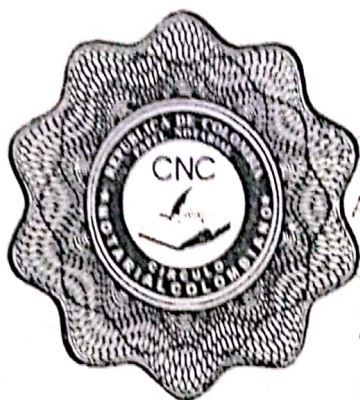
8) Se establecerán sanciones pecuniarias y educativas por la administración a los dueños y tenedores de las mascotas por el incumplimiento de las presentes normas, pudiendo recurrir dado el caso a las instancias policivas y protectoras de animales.

CAPITULO VI

ORGANOS DE LAS ADMINISTRACION

ARTÍCULO 37°.- DIRECCION, ADMINISTRACION.- La direccion y administración de la persona jurídica de la **URBANIZACIÓN RINCON DE SANTA INES**, se establece a través la siguiente estructura administrativa:

1) ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS



ZZ 1378823

- 21 -

CONSEJO DE ADMINISTRACION

ADMINISTRADOR

COMITÉS ESPECIALES

ARTÍCULO 38º.- LA ASAMBLEA GENERAL DE

PROPIETARIOS.- La Asamblea General de

Propietarios la constituirán los propietarios de bienes privados, los representantes y delegados reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley y en este Reglamento de Propiedad Horizontal.

Existen dos tipo de asambleas, las ordinarias y las extraordinarias cuando se requieran para decisiones específicas y /o soluciones administrativas de carácter urgente.

Todos los propietarios de bienes privados que integran la urbanización tendrán derecho a participar en las deliberaciones con voz y voto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes y disidentes, para los administrativos y demás órganos control y en lo pertinente para los usuarios y residentes de la urbanización.

* **ARTÍCULO 39º.- REPRESENTACIÓN.-** La asistencia a la Asamblea General de Propietarios será personal o por medio de representante legal que lo será:

1) La persona que presente el poder especial escrito para la reunión respectiva, el cual puede otorgarse a otro propietario, a un tercero residente de la urbanización, o poder general otorgado por escritura pública. Para que un representante pueda deliberar se requiere facultad expresa en el mismo poder y presentarla a la administración con la debida anticipación a la reunión de la asamblea.

2) La persona que exhiba documento auténtico de representante a la comunidad de propietarios, cuando sobre una misma unidad exista e

cuasi-contrato de comunidad, o se acredite ser albacea o administrador, de una sucesión líquida, o simple representante de todos o la mayoría de los herederos.

3) Los representantes legales de personas jurídicas propietarias.

PARÁGRAFO PRIMERO. - Nunca podrá votar más de un representante por bien privado. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o el dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los propietarios deberán designar una sola persona que lo represente en el ejercicio de los derechos de copropiedad. En caso de que no hubiere acuerdo se nombrará conforme a lo dispuesto en la Ley. Así mismo una persona no puede representar mas de dos (2) propietarios de bienes privados.

PARÁGRAFO SEGUNDO. - Los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, el Revisor Fiscal y el personal que este vinculado en la parte administrativa de la urbanización, no pueden ejercer la representación de terceros ante la Asamblea General de Propietarios, mientras estén en el ejercicio de sus cargos.

ARTÍCULO 40º.- NATURALEZA Y FUNCIONES. La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

- 1) Aprobar o improbar los Estados Financieros y el Presupuesto Anual que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y al Administrador y establecer las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el Fondo de Imprevistos, cuando fuere el caso.
- 2) Establecer los parámetros generales de las sanciones por el incumplimiento e infracciones al presente reglamento.
- 3) Nombrar y remover libremente a los miembros del Consejo de Administración por un periodo de un año (1), exigiendo un mínimo perfil de idoneidad.
- 4) Elegir y remover al Revisor Fiscal y suplente en caso que se requiera, por un periodo de un año (1).



ZZ 1378824

- 22 -

5) Elegir y remover al Fiscal (Propietario) suplente en caso que se requiera, por periodo de un año (1).

6) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia por un periodo de un año (1), exigiendo un mínimo perfil de idoneidad.

7) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar la venta o división, cuando fuere el caso y decidir cuando sea necesario sobre el carácter esencial o no de un bien común.

8) Decidir la reconstrucción de la urbanización, de conformidad con lo previsto en la 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 La 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) Decidir la destinación y uso de los recursos del Fondo de Imprevistos.

11) Nombrar y remover libremente al Administrador cuando las circunstancias lo ameriten y mientras la asamblea nombre el Consejo de Administración.

12) Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.

13) Aprobar la constitución, disolución y liquidación de la Persona Jurídica.

1) Acatar y dar cumplimiento de las observaciones y recomendaciones de la Revisoría Fiscal y /o del Fiscal según el caso.

14) Las demás funciones fijadas en esta Ley, en los Decretos Reglamentarios de la misma, y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 41º.- ASAMBLEAS ORDINARIAS.- La Asamblea General de

Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses, a través de citación publicada en la administración y carteleras, indicando expresamente la fecha, lugar y orden del día, con una antelación de quince (15) días calendario.

La convocatoria la efectuará el Administrador o el Consejo de Administración, Fiscal y /o el Revisor Fiscal, de acuerdo a los procedimientos que establece la Ley.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Con la fijación de la convocatoria se publicarán la relación de los propietarios y residentes que adeuden contribuciones a las expensas comunes y extraordinarias, los informes financieros, el proyecto del presupuesto e indicará a los propietarios que los documentos y los informes se encuentran a disposición para el examen, en las oficinas de la administración en los horarios de atención.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Dentro del orden del día y en especial se debe establecer y aprobar en la Asamblea General de Propietarios la propuesta de reglamento para el desarrollo de las reuniones.

ARTÍCULO 42º.- REUNIONES EXTRAORDINARIAS.- Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas y /o urgentes de la urbanización lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Fiscal, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, con una antelación no inferior a cinco (05) días hábiles.

Sin embargo la asamblea podrá reunirse extraordinariamente sin previa convocatoria, en cualquier momento si están presentes la totalidad de los copropietarios, personalmente y /o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos.

PARÁGRAFO.- El procedimiento para la citación será el mismo indicado para las reuniones ordinarias. En éstas reuniones no se podrá tratar asuntos distintos a los indicados en la convocatoria salvo por decisión del sesenta y cinco por ciento (65%) de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto.

ZZ 1378825

- 23 -

**ARTÍCULO 43º.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO.-**

Si no fuere convocada la Asamblea Ordinaria General de Propietarios, esta se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril, en las instalaciones de la urbanización a las

ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad de la urbanización, sin perjuicio de lo previsto para efectos de mayorías calificadas.

ARTÍCULO 44º.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.- Si la convocatoria inicial para la Asamblea Ordinaria General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer(3er) día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el Artículo 41º deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 45º.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.- Con excepción de los casos en que la Ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el anterior, la Asamblea Ordinaria General de Propietarios sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión.

PARAGRAFO.- La votación en general se puede organizar por mayoría absoluta exceptuando para las elecciones y /o nombramientos de miembros de administración y para las decisiones que exigen mayoría absoluta **serán por escrito para el conteo.**

ARTÍCULO 46º.- 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 la urbanización:

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

Las decisiones que requieran de una mayoría calificada del setenta y cinco por ciento (75%) de los coeficientes de copropiedad, será para:

- 1) La reconstrucción de la urbanización destruido.

ARTÍCULO 47º.- ACTAS.- Las decisiones de las asambleas se harán constar en el libro de Actas firmadas por el Presidente y el Secretario de las mismas, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, la unidad privada y el respectivo coeficiente y las votaciones realizadas. En los eventos en que una asamblea decida nombrar un Comité de Verificación de Actas, las personas designadas deberán elaborar el acta y entregarla a la administración para la publicación dentro de los veinte (20) días calendario siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

ARTÍCULO 48º.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.- El Administrador, el

ZZ 1378826

- 24 -



Fiscal, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la Propiedad Horizontal. La

impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO.- Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el presente reglamento.

ARTÍCULO 49°.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.- Anualmente la Asamblea General de Propietarios elegirá por votación escrita, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por un número impar de tres (3) propietarios y tres (3) suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios de bienes privados de la urbanización para un periodo de un (1) año y encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración.

PARÁGRAFO. Los miembros del Consejo de Administración ejercerán sus cargos ad-honorem, aunque la Asamblea General de Propietarios podrá fijar incentivos a favor de ellos.

ARTÍCULO 50°.- SESIONES Y QUÓRUM.- Las reuniones del Consejo de Administración formará quórum con la asistencia de mitad más uno de sus miembros y se reunirán ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale y extraordinariamente cuando se requiera por convocatoria del Administrador, Fiscal, Revisor Fiscal y /o a solicitud de los comités

ARTÍCULO 51°.- FUNCIONES.- Al Consejo de Administración le

corresponde tomar las determinaciones oportunas necesarias a que la persona jurídica cumpla los fines, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento de Propiedad Horizontal, disposiciones de Asamblea General de Propietarios y las demás que se establezcan de Ley. Son ellas:

- 1) Interpretar, cumplir y hacer cumplir el presente reglamento.
- 2) Elegir y /o remover al Administrador cuando se requiera y celebrar contrato por escrito firmado por el Presidente. Para la elección del administrador se debe regir por procedimientos de selección y establecer el perfil del cargo.
- 3) Rendir informe anual de la gestión realizada a la Asamblea General de Propietarios.
- 4) Convocar a la Asamblea Ordinaria General de Propietarios, cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este Reglamento.
- 5) Autorizar y reglamentar los procedimientos para la contratación del personal necesario para el funcionamiento normal de la Urbanización.
- 6) Asesorar oportunamente al Administrador en todas las cuestiones relativas al funcionamiento administrativo, legales, financieras y de solución de conflictos de la urbanización.
- 7) Evaluar y exigir informes continuos al administrador.
- 8) Aprobar la ejecución mensual del presupuesto y de los estados financieros del mes anterior.
- 9) Reglamentar e implementar el régimen disciplinario administrativo, de convivencia y de aplicación de sanciones y multas.
- 10) Exigir al Administrador (a) oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos superiores a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes al momento de su perfeccionamiento, requerirá la aprobación previa del Consejo de Administración.
- 11) Establecer las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad.

ZZ 1378827

- 25 -



12) Autorizar al Administrador para contratar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión requiera.-

13) Hacer que los ocupantes cumplan y se sujeten

a las normas establecidas en el presente reglamento, estando autorizados para efectuar llamadas de atención escritas personales.

14) Publicar en cartelera las disposiciones que por las situaciones de incumplimiento y prevención de conflictos ameriten aclaración, procedimientos, establecer nuevos controles y mecanismos de prevención y solución.

15) Acatar y dar cumplimiento de las observaciones y recomendaciones de la Revisoría Fiscal y /o del Fiscal según el caso.

16) Las demás funciones previstas en las leyes que regulan la materia, el reglamento y las que defina la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 52º.- ACTAS.- De todas las reuniones del Consejo de Administración se dejará constancia de los asuntos tratados y decisiones tomadas en actas, registradas en un libro oficial y las cuales deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario del mismo. Además deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los miembros y los votos emitidos en cada caso.

PARÁGRAFO.- La citación a las reuniones deberán publicarse en la administración y cartelera con el fin de que los propietarios de las bienes privados se enteren de los temas a tratar.

ARTÍCULO 53º.- DEL ADMINISTRADOR DE LA URBANIZACION Y LA REPRESENTACION LEGAL.- La Representación Legal de la persona jurídica y la administración de la urbanización corresponden al Administrador (a) nombrado por el Consejo de Administración mediante contrato escrito. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus

funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento, extralimitación de las funciones, exceso de los gastos y violación de la Ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO PRIMERO -. La persona seleccionada para ocupar el cargo Administrador (a) o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo.

PARÁGRAFO SEGUNDO .- La administración deberá proceder a constituir Póliza de Cumplimiento que garantice el manejo de los recursos a cargo Administrador(a).

ARTÍCULO 54º. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración operativa de la urbanización está a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Las funciones básicas son las siguientes:

- 1) Interpretar, cumplir y hacer cumplir el presente reglamento.
- 2) Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias.
- 3) Presentar los informes de gestión y financieros del ejercicio anterior, al Consejo de Administración en forma mensual y a la Asamblea Ordinaria General de Propietarios en forma anual.
- 4) Publicar mensualmente los informes financieros en la administración y en carteleras de la urbanización.
- 5) Elaborar el proyecto de Presupuesto anual detallado para la revisión del Consejo de Administración y presentarlo a la Asamblea Ordinaria General de Propietarios para la aprobación.
- 6) Poner en conocimiento y a disposición de los propietarios de la urbanización, las Actas de la Asamblea General de Propietarios.
- 7) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad de la urbanización.

ZZ 1378829

- 26 -



8) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio común de la persona jurídica y realizar las actuaciones necesarias para la conservación, mantenimiento y mejoras de los mismos en concordancia con el reglamento.

9) Recaudar las expensas económicas, multas y otras que se establezcan en la Asamblea General de Propietarios y /o el Consejo de Administración.

10) Realizar gestión de recuperación de la cartera morosa de los propietarios y residentes.

11) Realizar los tramites legales que se requieran o se presenten como representante legal de la persona jurídica.

12) Establecer las pólizas de seguros de cumplimiento y de áreas comunes en cumplimiento de la Ley.

13) Mantener informados a los propietarios a través de comunicaciones publicadas en la administración y en carteleras de las disposiciones legales de la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración y en general de interés comunitario.

14) Hacer efectivas las sanciones a los propietarios y residentes personalmente por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta Ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

15) Llevar y conservar los libros necesarios de la administración de registro de propietarios, de contabilidad y actas.

16) Organizar, contratar y controlar al personal necesario para el funcionamiento de la seguridad, aseo y mantenimiento de las áreas comunes de la urbanización.

18) Acatar y dar cumplimiento de las observaciones y recomendaciones de la Revisoría Fiscal y /o del Fiscal según el caso.

17)	Las demás funciones previstas en la Ley y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y las necesarias establecidas por los órganos de administración y de control para el cumplimiento del objeto de la persona jurídica.
ARTÍCULO 55°.- CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL.-	
La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica, corresponde a la Alcaldía Municipal o Distrital Local del lugar de ubicación de la urbanización, o a la persona o entidad en quien esta entidad delegue la facultad. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del Régimen de la Propiedad Horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y la Revisoría Fiscal si es el caso. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.	
ARTÍCULO 56°.- COMITÉS ESPECIALES.-	
La Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración pueden constituir, entre los propietarios los comités que considere necesarios y que actuarán a título gratuito como asesores del Consejo de Administración y del Administrador, no tendrán poderes decisorios ni paralelos a los del administrador, las funciones de estos comités están dirigidas a realizar acciones cívicas, recreativas, ambientales, deportivas, solidarias y de seguridad, buscando la armonía, el bienestar y la convivencia pacífica de la comunidad. En concordancia con la Ley se requiere nombrar el Comité de Convivencia, al cual el Consejo de Administración deberá reglamentar la forma de operar, sus funciones y atribuciones.	
CAPITULO VII	
ORGANOS DE CONTROL	
ARTÍCULO 57°.- ORGANOS DE CONTROL.-	
La "URBANIZACIÓN RINCON SANTA INES", acudirá con el fin de ejercer el control y vigilancia de la administración a uno de los siguientes órganos, según el	

ZZ 1378830

- 27 -



caso establecer un Fiscal (propietario) y /o el nombramiento de un Revisor Fiscal.

ARTÍCULO 58°.- DEL REVISOR FISCAL.- La "URBANIZACION RINCON SANTA INES", podrá tener un Revisor Fiscal de libre nombramiento y

remoción por la Asamblea General de Propietarios para periodos de un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Cuando la Asamblea General de Propietarios decida nombrar un Revisor Fiscal, éste deberá ser Contador Público Titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores; no podrá ser propietario o residente de bienes privados en la urbanización respecto del cual cumple sus funciones, no deberá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones con el Administrador y los miembros del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO SEGUNDO .- La contratación se realizará por contrato de servicios independientes y la remuneración será por honorarios y no tendrá ningún vínculo laboral.

ARTÍCULO 59°.- FUNCIONES.- El Revisor Fiscal, como encargado de la auditoria de las distintas operaciones administrativas, contables y financieras de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en el presente Reglamento.

ARTÍCULO 60°.- FISCAL.- La "URBANIZACION RINCON SANTA INES", podrá tener un Fiscal ad honorem de libre nombramiento y remoción por la Asamblea General de Propietarios para periodos de un (1) año.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Cuando la Asamblea General de Propietarios decida nombrar un Fiscal, éste deberá ser propietario que no haya sido

sancionado y no se encuentre en mora, además demostrar idoneidad y capacidad para ejercer el control de la administración, no deberá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 61º.- FUNCIONES.- En general son las siguientes:

- 1) Velar, vigilar y revisar las distintas operaciones administrativas de la persona jurídica y del cumplimiento de las disposiciones previstas en el presente Reglamento.
- 2) Informar a la Asamblea General de Propietarios sobre la gestión y situación de la administración.
- 3) Informar por escrito oportunamente de las observaciones al Administrador (a) y al Consejo de Administración de las recomendaciones. Los informes deben estar debidamente soportados y probados.
- 4) Solicitar la contratación de auditorias externas y especializadas, cuando lo considere necesario para cumplir con las funciones recurriendo al Consejo de Administración para la autorización y/o a la Asamblea General de Propietarios.
- 5) Convocar a Asamblea General de Propietarios cuando las circunstancias lo ameriten.
- 6) Cumplir las demás atribuciones que le señalen las leyes y la Asamblea General de Propietarios.

CAPITULO VIII

REGIMEN DISCIPLINARIO

ARTÍCULO 62º.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios y residentes de bienes privados que conforman la urbanización o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la "URBANIZACION RINCON SANTA INES", en razón de la convivencia y de la aplicación e interpretación de la Ley 675 del 2001 y del presente

ZZ 1378831

- 28 -



Reglamento de Propiedad Horizontal, seguirá el siguiente procedimiento:

En primer instancia se acudirá al Comité de Convivencia como mecanismo interno establecido buscando una solución apropiada e inmediata.

2) Mecanismos alternos de solución de conflictos, las partes podrán acudir a los mecanismos alternos de acuerdo a lo establecido en las normas que regulan la materia.

PARÁGRAFO .- La solución de conflictos mediante los procedimientos establecidos no opera en asuntos penales o de policía, frente a hechos ilícitos o querellas que se presenten con ocasión de las prohibiciones contenidas expresamente en este reglamento.

ARTÍCULO 63°.-COMITÉ DE CONVIVENCIA.- El objeto del Comité de Convivencia es servir de mediador para la solución de controversias y conflictos que se presenten en la urbanización, presentando fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad y el cumplimiento del presente reglamento.

Los miembros del Comité de Convivencia serán nombrados por Asamblea General de Propietarios para un período de un (1) año ad honorem y estará integrado por un número impar de tres (3) principales y dos (2) suplentes. Las consideraciones del Comité de Convivencia se consignarán en acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité, se reunirán en cualquier momento cuando así lo exijan las circunstancias, por citación de su presidente o secretario.

PARÁGRAFO PRIMERO.- El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones, esta acción es potestad del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 64°.- CALIDAD DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.- Los integrantes del comité debe ser propietarios residentes en la urbanización. además deberá cumplir los siguientes requisitos:

1) Estar a paz y salvo por todo concepto con la urbanización.

2) No haber sido sancionado por la Asamblea General de Propietarios o por el Consejo de Administración.

3) No ser miembro del Consejo de Administración y/o Administrador.

ARTÍCULO 65º.- CONDUCTAS OBJETO DE SANCION. - Se enumeran a continuación algunas conductas relacionas con las obligaciones no pecuniarias, cuyo incumplimiento por parte de los propietarios y residentes, serán objeto de sanción de acuerdo a las normas contenidas en los artículos de este reglamento, sobre:

1) Régimen especial de bienes comunes

2) Deberes y obligaciones de los propietarios y residentes de bienes privados

3) Destinación y uso de los bienes privados.

4) Modificaciones en los bienes privados.

5) Reparaciones en bienes privados.

6) Normas para el uso de parqueaderos

7) Normas para la tenencia de mascotas.

8) Y todas las demás consignadas en la Ley y en el presente reglamento.

Estos son actos de reacción inmediata de la policía cuando son denunciados por un propietario, residente, administrador, Fiscal, Revisor Fiscal o integrante del Consejo de Administración. De no acudir las autoridades, se debe iniciar las acciones de cumplimiento pertinente ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción por parte del Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 66º.- ACTOS Y CONDUCTAS GRAVES VIOLATORIOS DEL REGLAMENTO. - Estos son independientes de los enumerados

anteriormente y consignados en diferentes artículos del reglamento, si son efectuados con acción dolosa serán denunciados ante la autoridad competente:

1) Realizar actos que disminuyen así sea levemente el uso y goce de



ZZ 1378832

- 29 -

bienes comunes

Realizar actos que atenten contra las normas urbanísticas

3) Realizar actos que atente contra la función social de la propiedad

4) Realizar actos que atente contra la ecología

5) Realizar actos que atente contra la convivencia pacífica.

6) Realizar actos de insolidaridad

7) Realizar actos de apropiación de bienes comunes

8) Realizar actos que no respeten la dignidad humana

9) No respetar el debido proceso en actuaciones de organismos del conjunto

10) Incumplir deberes, obligaciones y prohibiciones contempladas en el presente reglamento.

Los hechos y actos mencionados, cuando se realizan con dolo serán denunciados por un propietario, residente, Administrador, o integrante del Consejo de Administración ante la autoridad competente. Se debe tener en cuenta que toda actuación dolosa de una persona debe ponerse en conocimiento de la autoridad respectiva como lo determina la Constitución Política de Colombia, el Código de Policía y el Código Penal.

ARTÍCULO 67º.- PROCEDIMIENTO EN INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNARIAS - La aplicación de las sanciones y notificaciones de los infractores y /o responsables se seguirá el siguiente procedimiento según el caso:

1) Requerimiento escrito por parte del Administrador para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal otorgándole un plazo al infractor, el cual no puede ser superior a tres (3) días calendario.

2) Notificación al Comité de Convivencia para lo de competencia.

3) Reacción inmediata de la policía, por el llamado del administrador o cualquier propietario, residente, administrador, o integrante del Consejo de Administración. De no acudir la autoridad, se debe iniciar

una acción de cumplimiento de conformidad con la Ley.

4) Aplicación de sanciones por parte del Consejo de Administración.

5) Utilizar los mecanismos alternos de la Alcaldía Municipal Local para la conciliación y las otras instancias de acuerdo a los casos y normas como las de infracciones urbanísticas, afectación al domicilio, ocupación de hecho, perturbación de la posesión, etc

ARTÍCULO 68º.- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Los propietarios, residentes o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar a la imposición de las siguientes sanciones:

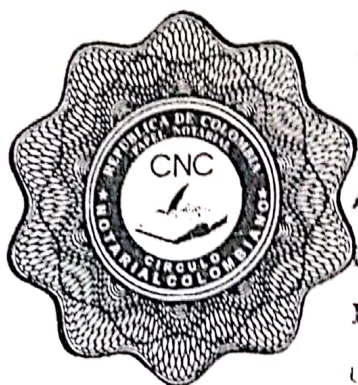
1) Publicación en lugares de amplia circulación de la urbanización de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas ordinarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas ordinarias mensuales a cargo del infractor.

3) En caso del servicio del parqueadero se suspenderá la prestación del servicio.

PARÁGRAFO.- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 69º.- PROCEDIMIENTO PARA PETICIONES, QUEJAS Y RECLAMOS DE LOS PROPIETARIOS Y RESIDENTES.- El propietario o residente mediante comunicación escrita manifestará en primera instancia a la administración la queja, reclamo o petición. La administración deberá contestar por escrito la solicitud presentada por el propietario o residente dentro de los tres (03) días calendarios siguientes a la entrega de la solicitud. Si en el evento, de que el propietario o residente estime que no se ha solucionado la petición, deberá acudir en segunda instancia Comité de Convivencia y en tercer lugar al Consejo de Administración, órganos que deberán responder dentro del mismos términos establecidos para la



ZZ 1378833

- 30 -

Administración.

ARTÍCULO 70º.- PROCEDIMIENTO PARA EVALUAR EL INCUMPLIMIENTO

INFRACCIÓN.- Una vez el Administrador de urbanización le notifiquen por escrito de alguna

conducta de un propietario y/o residente que pueda ser sancionado u observe directamente la infracción lo comunicará por escrito de manera inmediata al Comité de Convivencia para que éste determine si se inicia o no investigación al respecto. El Comité de Convivencia determinará si existe merito de infracción, iniciará la investigación pertinente contando con el apoyo del administrador la recopilación de las pruebas, posteriormente si estiman conveniente mediante escrito se citaran las partes para que comparezcan en el termino de cinco (05) días para realizar el pliego de descargos, además del levantamiento de un acta. El acta del Comité de Convivencia, el pliego de descargos de las partes y las pruebas deberán remitirse al Consejo de Administración para la evaluación y aplicación de las respectivas sanciones dentro un termino de cinco (05) días.

ARTÍCULO 71º.- SANCIONES IMPUESTAS POR EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.-

Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO.- Para la imposición de las sanciones el Consejo de Administración deberá contemplar la gestión realizada y las recomendaciones del Comité de Convivencia y del Administrador y

determinar los términos de solución y aplicación de las infracciones, por lo tanto exigirá las respectivas actas y pruebas.

ARTÍCULO 72°.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.- El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas y las actuaciones que defina el Consejo de Administración, acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

ARTÍCULO 73°.- IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario y/o residente del bien privado sancionado podrá impugnar dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio sobre impugnaciones o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO IX

DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 74.- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA.- Se procederá a la reconstrucción de la urbanización en los siguientes eventos:

- 1) Cuando la destrucción o deterioro de la urbanización fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
- 2) Cuando, no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) de la urbanización, la Asamblea General de Propietarios decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PARÁGRAFO PRIMERO.- Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Reconstruida la urbanización, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 75°.- RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DE LA URBANIZACIÓN.- Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o



ZZ 1378834

- 31 -

etapa que haga parte de la urbanización, porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus

coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2) del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de toda la urbanización ubicados en el edificio o etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO.- La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que la modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTÍCULO 76.- SEGUROS.- La administración de la **URBANIZACIÓN RINCON SANTA INES**, deberá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO.- En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente Ley.

PARÁGRAFO SEGUNDO.- Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la urbanización en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPITULO X

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 77.- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD

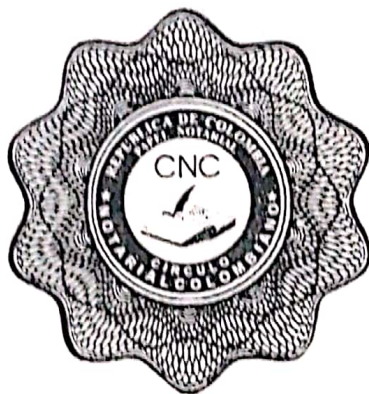
HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

- 1) La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman la urbanización, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida la reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
- 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes privados, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre la urbanización.
- 3) La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARÁGRAFO.- En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman la urbanización, el terreno sobre el cual se encontraban contruidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTÍCULO 78.- PROCEDIMIENTO.- La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a Escritura Pública la decisión de la Asamblea General de Propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 79.- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la Escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes



ZZ 1378835

- 32 -

comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros en prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en

porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicaran en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ARTÍCULO 80- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.- Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General de Propietarios o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el Acta de Liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO XI

DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 81.- REMISION.- Para todos los efectos legales se entiende incorporada al presente reglamento la Ley 675 de 2001 y todos sus Decretos Reglamentarios que en un futuro se expidan con base en ella.

ARTÍCULO 82.- VIGENCIA.- El presente Reglamento de Propiedad Horizontal comenzará a regir en el momento en que la Asamblea General de Propietarios de bienes privados lo apruebe y se encuentre debidamente inscrito en la Oficina de Instrumentos Públicos.-

ARTÍCULO 83.- REFORMA DEL REGLAMENTO.- Toda reforma a este reglamento con las formalidades para el caso, deberá elevarse Escritura

Pública e inscribirse en la Oficina de Instrumentos Públicos.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION: LEIDO el presente instrumento público por el compareciente y advertido por el Notario de las formalidades y trámites legales de rigor, dentro del término legal, lo aprueba y en señal de asentimiento lo firma con el suscrito Notario, quien en esta forma lo autoriza. - - - - -

El presente instrumento público se extendió en las hojas de papel notarial números:

ZZ 1378803-ZZ 1378804-ZZ 1378805-ZZ 1378806-ZZ 1378807-ZZ 1378808

ZZ 1378809-ZZ 1378810-ZZ 1378811-ZZ 1378812-ZZ 1378837-

ZZ 1378930-ZZ 1378815-ZZ 1378816-ZZ 1378817-ZZ 1378818-

ZZ 1378819-ZZ 1378820-ZZ 1378821-ZZ 1378822-ZZ 1378823-

ZZ 1378824-ZZ 1378825-ZZ 1378826-ZZ 1378827-ZZ 1378829-

ZZ 1378830-1378831-1378832-1378833-ZZ 1378834-ZZ 1378835-ZZ 1378836.

TOTAL HOJAS: 33 - - - DERECHOS NOTARIALES \$ 31.650.00

RECAUDO FONDO NACIONAL DEL NOTARIADO \$ 2.640.00

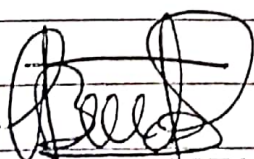
RECAUDO SUPERINTENDENCIA: \$ 2.640.00

RESOLUCIÓN 4105/2002.

Enmendados; "(2.003)", "1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16", Sí valen

Entre líneas; "/Extra/", "/ria/". Sí valen.

Enmendados; "105QN - 20061367", Sí valen



BERNARDO CASTAÑEDA GIL

C.C. No 19.138.811 BOGOTÁ



ZZ 1378836

- 33 -

Esta es la treintava y última hoja de la escritura
publica número 305 DEL 14 DE FIEBRE DEL AÑO
DOS MIL TRES (2.003).

JORGE VELEZ GUTIERREZ
NOTARIO CINCUENTA Y NUEVE

[Handwritten signature]
NOTARIA CINCUENTA Y NUEVE

JORGE VELEZ GUTIERREZ



/MLR



EBER ANTONIO TOCORA SÁNCHEZ

Abogado Especializado

E-mail: ebertocora@hotmail.com

Móvil 3115697874

Carrera 26 No. 37-74, barrio La Soledad de la ciudad de Bogotá

**MATERIAL FOTOGRÁFICO DEL PARQUEADERO DE LA URBANIZACIÓN
RINCÓN DE SANT INÉS, COMPATIR PRIMERA ETAPA DE LA
LOCALIDAD DE SUBA BOGOTÁ, D.C.**





EBER ANTONIO TOCORA SÁNCHEZ

Abogado Especializado

E-mail: ebertocora@hotmail.com

Móvil 3115697874

Carrera 26 No. 37-74, barrio La Soledad de la ciudad de Bogotá

**MATERIAL FOTOGRÁFICO DEL PARQUEADERO DE LA URBANIZACIÓN
RINCÓN DE SANT INÉS, COMPATIR PRIMERA ETAPA DE LA
LOCALIDAD DE SUBA BOGOTÁ, D.C.**





EBER ANTONIO TOCORA SÁNCHEZ

Abogado Especializado

E-mail: ebertocora@hotmail.com

Móvil 3115697874

Carrera 26 No. 37-74, barrio La Soledad de la ciudad de Bogotá

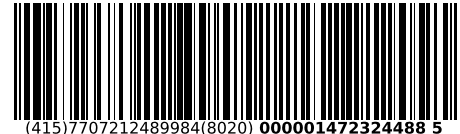
**MATERIAL FOTOGRÁFICO DEL PARQUEADERO DE LA URBANIZACIÓN
RINCÓN DE SANT INÉS, COMPATIR PRIMERA ETAPA DE LA
LOCALIDAD DE SUBA BOGOTÁ, D.C.**



2. Concepto **1 3** Actualización de oficio

4. Número de formulario

14723244885



(415)7707212489984(8020) 000001472324488 5

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 3 0 1 4 0 1 6 4

6. DV

0

12. Dirección seccional

Impuestos de Bogotá

14. Buzón electrónico

3 2

IDENTIFICACIÓN

24. Tipo de contribuyente

Persona jurídica

25. Tipo de documento

1

26. Número de Identificación

27. Fecha expedición

Lugar de expedición

28. País

29. Departamento

30. Ciudad/Municipio

31. Primer apellido

32. Segundo apellido

33. Primer nombre

34. Otros nombres

35. Razón social

URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37-PROPIEDAD HORIZONTAL

36. Nombre comercial

37. Sigla

UBICACIÓN

38. País

COLOMBIA

1 6 9

39. Departamento

Bogotá D.C.

1 1

40. Ciudad/Municipio

Bogotá, D.C.

0 0 1

41. Dirección principal

C L 151 D 13560

42. Correo electrónico

rincondesantaines@gmail.com

43. Código postal

44. Teléfono 1

6 8 8 4 1 3 8

45. Teléfono 2

3 2 0 8 2 8 9 4 3 2

CLASIFICACIÓN

Actividad económica

Actividad principal

46. Código

9 4 9 9

47. Fecha inicio actividad

2 0 1 6 0 3 0 5

Actividad secundaria

48. Código

9 6 0 9

49. Fecha inicio actividad

2 0 1 8 1 1 2 9

Otras actividades

50. Código

1

2

Ocupación

51. Código

52. Número establecimientos

Responsabilidades, Calidades y Atributos

53. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26
5 7 9 1 4 4 8 5 2

05- Impto. renta y compl. régimen ordinario

07- Retención en la fuente a título de renta

09- Retención en la fuente en el impuesto

14- Informante de exogena

48 - Impuesto sobre las ventas - IVA

52 - Facturador electrónico

Obligados aduaneros

54. Código 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10
11 12 13 14 15 16 17 18 19 20

Exportadores

55. Forma 56. Tipo Servicio 1 2 3
57. Modo
58. CPC

IMPORTANTE: Sin perjuicio de las actualizaciones a que haya lugar, la inscripción en el Registro Único Tributario -RUT-, tendrá vigencia indefinida y en consecuencia no se exigirá su renovación

Para uso exclusivo de la DIAN

59. Anexos

SI

NO

X

60. No. de Folios:

0

61. Fecha

2020 - 11 - 13 / 18 : 05: 27

La información suministrada a través del formulario oficial de inscripción, actualización, suspensión y cancelación del Registro Único Tributario (RUT), deberá ser exacta y veraz; en caso de constatar inexactitud en alguno de los datos suministrados se adelantarán los procedimientos administrativos sancionatorios o de suspensión, según el caso.

Parágrafo del artículo 1.6.1.2.20 del Decreto 1625 de 2016

Firma del solicitante:

Sin perjuicio de las verificaciones que la DIAN realice.

Firma autorizada:

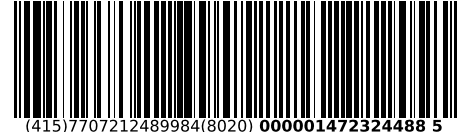
984. Nombre ACTUACIÓN DE OFICIO AUTOMÁTICA

985. Cargo

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14723244885



(415)7707212489984(8020) 000001472324488 5

5. Número de Identificación Tributaria (NIT)

8 3 0 1 4 0 1 6 4 0

6. DV

0

12. Dirección seccional

Impuestos de Bogotá

14. Buzón electrónico

3 2

Características y formas de las organizaciones

62. Naturaleza

2

63. Formas asociativas

64. Entidades o institutos de derecho público de orden nacional, departamental, municipal y descentralizados
67. Sociedades y organismos extranjeros

65. Fondos

66. Cooperativas

68. Sin personería jurídica

69. Otras organizaciones no clasificadas

2

1

70. Beneficio

2

Constitución, Registro y Última Reforma

Composición del Capital

Documento

1. Constitución

2. Reforma

71. Clase

0 8

72. Número

1 0 3 6

73. Fecha

2 0 0 3 0 9 1 6

74. Número de notaría

75. Entidad de registro

0 1

76. Fecha de registro

2 0 0 3 0 9 1 6

77. No. Matrícula mercantil

78. Departamento

1 1

79. Ciudad/Municipio

0 0 1

82. Nacional

1 0 0 %

83. Nacional público

0 . 0 %

84. Nacional privado

1 0 0 . 0 %

85. Extranjero

0 %

86. Extranjero público

0 . 0 %

87. Extranjero privado

0 . 0 %

Entidad de vigilancia y control

88. Entidad de vigilancia y control

Alcaldía

1 1

Estado y Beneficio

Item	89. Estado actual	90. Fecha cambio de estado	91. Número de Identificación Tributaria (NIT)	92. DV
1				-
2				-
3				-
4				-
5				-

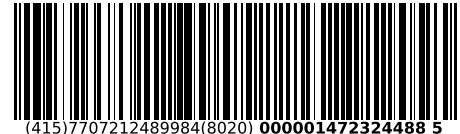
Vinculación económica

93. Vinculación económica	94. Nombre del grupo económico y/o empresarial	95. Número de Identificación Tributaria (NIT) de la Matriz o Controlante	96. DV.
97. Nombre o razón social de la matriz o controlante			
170. Número de identificación tributaria otorgado en el exterior	171. País	172. Número de identificación tributaria sociedad o natural del exterior con EP	
173. Nombre o razón social de la sociedad o natural del exterior con EP			

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario

14723244885



(415)7707212489984(8020) 000001472324488 5

5. Número de Identificación Tributaria (NIT) 8 3 0 1 4 0 1 6 4 0 6. DV 0 12. Dirección seccional Impuestos de Bogotá 14. Buzón electrónico 3 2

Representación

98. Representación REPRS LEGAL PRIN	99. Fecha inicio ejercicio representación 1 8	100. Tipo de documento Cédula de Ciudadaní	101. Número de identificación 1 3	102. DV 7	103. Número de tarjeta profesional 9	104. Primer apellido ORTEGON	105. Segundo apellido MARTINEZ	106. Primer nombre ANTONIO	107. Otros nombres DE JESUS	108. Número de Identificación Tributaria (NIT) 2	109. DV 0	110. Razón social representante legal 1
98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación	100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres	108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal
98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación	100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres	108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal
98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación	100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres	108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal
98. Representación	99. Fecha inicio ejercicio representación	100. Tipo de documento	101. Número de identificación	102. DV	103. Número de tarjeta profesional	104. Primer apellido	105. Segundo apellido	106. Primer nombre	107. Otros nombres	108. Número de Identificación Tributaria (NIT)	109. DV	110. Razón social representante legal



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

**REUNIÓN ORDINARIA DEL CONSEJO ADMINISTRACION
URBANIZACION RINCON SANTA INES
MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37
PERIODO 2021-2022
ACTA N° 1- 15092021**

FECHA: Septiembre 15 de 2021

HORA: 6:30 pm

LUGAR: Oficina Administración

ASISTENTES:

Carolina Niño	Apto 307301
Miguel Pardo	Apto 212201
Elena Campos	Apto 103101
William Ramírez	Apto 208202

ORDEN DEL DÍA

1. Verificación de asistencia y de quórum.
2. Cargos del consejo.
3. Ratificación del Administrador por el Consejo de Administración
4. Temas a tratar
5. Cierre.

DESARROLLO DEL ORDEN DEL DÍA

1. Siendo las 6:40 p.m. se verifica la asistencia y el quórum reglamento para dar inicio a la reunión.
2. El consejo de Administración procede a designar a la señora CAROLINA NIÑO como Presidente del consejo de Administración quien firmara el contrato de Prestación de Servicios con el Administrador del Edificio, a MIGUEL PARDO como Vicepresidente, a WILLIAM RAMIREZ como secretario y a ELENA CAMPOS como Suplente del Presidente



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT. 830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

3. El Consejo de Administración, teniendo el aval de la Asamblea de Propietarios para la toma de decisiones, ratifica en el cargo de Administrador al señor ANTONIO ORTEGON MARTINEZ con identificación 79.278.151 de Bogotá quien legalizara ante la Alcaldía la Representa Legal de la Urbanización.

4. Temas a Tratar

- Por ausencia de un miembro del consejo de Administración elegido en la Asamblea se propone invitar a participar a un miembro del Comité de Convivencia
- La Señora Myriam Aguilar continua como contadora del conjunto por la suma aprobada del presupuesto para 2021
- Estar pendiente de solicitar ante el Banco Av. Villas los auxilios de Nomina que el Gobierno Nacional a dispuesto continuar entregando.
- Solicitar al propietario Alexander Díaz del apto 202102 el retiro del vehículo del parqueadero el cual no solo se encuentra en estado de deterioro si no que no cancela el valor del espacio del parqueadero.
- Cotizar el paquete contable para estimar la viabilidad económica de su adquisición.
- Buscar las planillas de pago de la Seguridad Social correspondientes al empleado Arturo Hernández para identificar las semanas no pagas y dar respuesta a la solicitud de Colpensiones.
- Identificar las planillas de pago de la Seguridad Social de Carmelo Sierra y Leovigildo Pérez para cruzar las fechas de pago con las de Arturo Hernández.
- Cotizar la elaboración de casillero de correspondencia para centralizar los recibos y extractos que llegan a los residentes.
- Llevar a cabo el censo de propietarios y arrendatarios en las 174 apartamentos
- Determinar el consumo de Energía de la nevera de gaseosa Coca Cola para ponderar el aporte económico con el cual deberán colaborar
- Valorar la compra de Luminarias Led para las cuadras, parqueadero y jardines
- Valorar con la contadora la proyección de las liquidaciones de los 4 guardas y la señora del aseo.



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal - Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

-
- Averiguar la posibilidad de encontrar una fundación o Holding que pueda comprar la cartera de morosos.
 - De poder venderse la cartera se espera:
 - Liquidar los contratos de los actuales empleados
 - Contratar una empresa para los servicios de vigilancia y todero-aseo
 - Realizar los mantenimientos preventivos
 - Pintado de torres (externo- Interno)
 - Limpieza, Reparación o cambio de las canales de lluvias
 - Las mejoras requeridas en la urbanización
 - Identificar las funciones del Comité de Convivencia y socializarlas con la comunidad
 - Presentar Derecho de Petición ante la Alcaldía Local de Suba para dar claridad acerca de la multa por la infracción al régimen de obras y urbanismo y solicitar copia del Expediente para validar los alcances que competen a la Urbanización Rincón Santa Inés.
5. Agotado todos los temas aprobados para desarrollar la reunión, se da por terminada a las 8:20 p.m., para constancia firman los miembros del consejo asistentes a la reunión.

NOMBRE: Carolina Niño

NOMBRE: Miguel Pardo

NOMBRE: William Ramírez

NOMBRE: Elena campos

ADMINISTRADOR: Antonio Ortégón M.

Calle 151 D No 135-60 Teléfono 688 41 38 Bogotá, D.C.
Email: rincondesantaines@gmail.com



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA ACTA 29 DE AGOSTO DE 2021

En las instalaciones de la Urbanización Rincón de Santa Inés Manzana 35 costado sur, 36 y 37, el día 29 de agosto de 2021, se reunieron los Copropietarios para desarrollar el orden del día, siendo las 09:15 am en el parqueadero de la calle 151 D con Cra 133 de la Urbanización concurren un total de 44 copropietarios, incluidos los delegados con poder amplio y suficiente para asistir y votar.

Siendo las 09:45 a.m. da inicio a la reunión convocada con la lectura de la convocatoria a la presente asamblea.

SEGUNDA CONVOCATORIA

Asamblea General Ordinaria de Copropietarios URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37

Fecha Realización: 29 de AGOSTO de 2.021

Hora: 9:15 AM

El suscrito Administrador del URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS 35 COSTADO SUR, 36 Y 37, se permite convocar a todos los copropietarios, con base en las facultades estatutarias y legales consagradas en el reglamento de Propiedad Horizontal y el artículo 39 de la Ley 675 de 2.001, a la celebración de la **ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA**, de acuerdo con lo expuesto en el encabezado.

El orden del día

1. Verificación del quórum.
2. Lectura del orden del día
3. Designación del presidente y secretaria de la asamblea ordinaria.
4. Designación de la comisión verificadora del acta de la asamblea.
5. Informe de gestión administrador (Entregado 31Marzo 2021)
6. Temas Administración
7. Aprobación Estados financieros de la PH. (Entregado 31 marzo 2021)
8. Revisión y aprobación de presupuesto del año 2021



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

9. Elección Miembros Consejo de Administración **NUEVOS** y **SIN** deudas con URSI
10. Elección Comité de convivencia con aptitud Conciliadora, Tolerante y pertenecía
11. Revisión del quorum decisorio
12. Propositiones y Varios.

NOTA: En el evento de no poder asistir se puede hacer representar a través de un poder especial o general en los términos legales. De no existir quórum, se hará la segunda convocatoria y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, inclusive a los ausentes y disidentes.

Cordialmente,

Antonio Ortegón Martínez
Administrador

Desarrollo de Orden

1. Llamado a lista para verificar Quórum.

Se toma por parte del Administrador llamado a lista de los asistentes para hacer la correspondiente verificación de los propietarios.

Se cuenta con 44 propietarios firmantes entre los cuales hay 6 propietarios que delegaron poder amplio y suficiente a un tercero que conforman un quórum del 25% de apartamentos asistentes con lo que se confirma que existe quórum de liberatorio y decisorio para la segunda convocatoria.

2. Lectura y aprobación del Orden de día

Se lee el Orden de Día con el cual se da inicio a la Asamblea Ordinaria de Propietarios 2021 en segunda convocatoria.

3. Nombramiento del Secretario y Presidente de la Asamblea

Acto seguido se procede a nombrar Presidente y Secretario de la Asamblea, para lo cual se postula al Sr. Gerardo Ovalle como presidente y el señor Antonio Ortegón M. como secretario, las cuales son aceptadas por unanimidad por los asambleístas, y las personas nombradas aceptan el cargo.



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

4. Designación Comisión Verificadora del acta

Para verificar el Acta de la asamblea que contiene lo acontecido, decidido y aprobado en la Asamblea Ordinaria de Propietarios 2001 se postulan los propietarios: Marta Patricia Acosta del 208202 la cual aprobada por los asistentes a la asamblea.

5. Informe de Gestión de Administrador 2019 - 2020

Anexo - Entregado a la comunidad y se explica por el administrador

6. Temas Administración

- a.** Sanción de la Alcaldía por contravención a las normas urbanísticas estructurales, definida como la construcción o modificación sin licencia en terrenos legalizables y construibles. De acuerdo a requerimiento ciudadano del 25 de Mayo de 2014 en el cual se relaciona la problemática presentada por los residentes del Barrio Rincón de Santa Inés Etapa1. El Funcionario de la Alcaldía se presenta el 28 de Febrero de 2018 para visita técnica en las direcciones comprendidos entre la calle 151 a la calle 153 entre las Carrera 133 a la carrera 135 y es acompañado por el presidente de la Junta de Acción Comunal del barrio Rincón de Santa Inés Etapa1. De la inspección se determina las contravenciones urbanísticas en 11.700 metros cuadrados y en acto administrativo se resuelve generar sanción entre 10 y 20 SMLDV por metro cuadrado, la cual es Notificada el 22 de mayo de 2019. Se anexa

Se aclara que la mala práctica de los propietarios por realizar modificaciones o construcciones en los apartamentos sin la debida licencia otorgada por la Curaduría y la falta de conocimiento por las afectaciones a la estructura de las torres que se puede ocasionar es muy grave.

Igualmente el no reporte a las entidades que regulan las construcciones y modificaciones genera una evasión del impuesto predial que incurrirá en sanciones posteriores al cambiar los metros cuadrados construidos.

- La propietaria Carolina Niño solicita que se averigüe en la Alcaldía Local de Suba acerca del desglose de los apartamentos identificados en la visita que están incurriendo en las modificaciones sujetas a sanción.
- b.** Requerimiento de Pago de aportes a pensiones a Colpensiones de Arturo Hernández correspondiente a algunos meses de los años 2005-2006-2007-2008 y 2009 por un valor de \$4.885.275.



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

Se interpreta de la solicitud que los años en los cuales no parece los aportes al sistema general de pensiones puede estar atribuída a pagos fuera de periodo cotizado, a pagos con planilla física que presenta inconsistencia, a pagos realizados a otro fondo, a pagos que no solo se pagaron fuera de tiempo sino que se hicieron incompletos y a pagos que no se realizaron.

Para poder dar respuesta al requerimiento y claridad a la ausencia de los pagos se hace necesario identificar las planillas de los años y meses respectivos en los archivos que deberán existir en el conjunto.

c. Ante la solicitud de varios propietarios a la pregunta si es posible liquidar la Urbanización Rincón Santa Inés se entregó comunicado acerca de lo que la Ley 675 de 2001 que determina:

¿Qué aspectos deben ser considerados en los procesos de liquidación y disolución de una propiedad horizontal?

Debe tenerse en cuenta es lo dispuesto mediante el artículo 9 de la Ley 675 de 2001, el cual indica las causales de extinción y liquidación de una propiedad horizontal, a saber:

1. Por destrucción o deterioro del 75 % o más de la copropiedad. Frente a esta causal, resulta preciso mencionar que se requiere del consenso del 70 % de los copropietarios (mayoría calificada, dispuesta por medio del [artículo 46 de la Ley 675 de 2001](#)), ya que debe determinarse, mediante la asamblea general de copropietarios, la reconstrucción o extinción de la persona jurídica (propiedad horizontal).
2. Por decisión unánime de los copropietarios en Asamblea General con aceptación de los acreedores a cancelar sus deudas
3. Por orden judicial o administrativa.

Por otra parte, deben tenerse en cuenta los requisitos para la extinción de la copropiedad, los cuales se encuentran previstos en el [artículo 10](#) de la mencionada Ley 675 de 2001, el cual señala que:

- Deberá elevarse a escritura pública el acta de la asamblea de copropietarios, a través de la cual se decidió de forma unánime o por mayoría calificada (según el caso) la extinción de la propiedad horizontal. En el caso de una orden judicial, deberá surtirse el mismo procedimiento, esto es, elevar a escritura pública la sentencia que ordena la liquidación de la copropiedad.



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

- Dicha escritura deberá ser depositada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, indicando que la propiedad horizontal se encuentra en disolución.

d) El administrador hace la observación a los asistentes acerca de la imposibilidad de comprar la Póliza de Áreas comunes que es una obligación de Ley, ya que se requiere que todos los 174 propietarios paguen el valor de la administración mensual, para de allí destinar para la financiación mensual. Es imposible pagarla con tan solo 70 persona promedio que se encuentran al día.

7. Informe Estados Financieros 2019- 2020

Anexo - Entregado a la Comunidad y se explica por la Contadora

Son aprobados por los asistentes a la asamblea.

8. Revisión y Aprobación Presupuesto 2021

Anexo - Entregado a la Comunidad y se explica

Se presenta 3 Opciones para el nuevo aumento en la cuota de Administración. Los asistentes (49) incluidos poderes en el momento de la Asamblea no aprueban ninguna. Se decide que por el resto del año 2021 se mantendrá la cuota actual de Treinta y Ocho Mil pesos (\$38.000) hasta Dic 2021 y a partir del 1 de Enero de 2022 la nueva cuota de administración subirá automáticamente en el porcentaje del IPC que el Gobierno Nacional defina para el año 2022.

9. Elección Consejo de Administración

Se postulan a miembros del Consejo de Administración los propietarios: Carolina Niño 307301, William Ramírez 208202, Miguel Pardo 212201, Maritza Angulo 305301 y Elena Campos 103101

Son aprobados por los asistentes a la asamblea.

10. Elección Comité de Convivencia

Se postulan a miembros del Comité de Convivencia los propietarios: Danilo Santos 112302, Lina Monroy 109101, Mileny Millán 113301

Son aprobados por los asistentes a la asamblea.



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

11. Revisión del Quorum de Asistencia

Se valida con el listado de asistencia la cantidad de propietarios presentes a la 1:15 pm y tenemos 57 propietarios sienten un Quorum del 32%

12. Propositiones y Varios.

INTERVENCIONES

1. Gerardo Ovalle Informa acerca de los atropellos de que está siendo objeto algunos empleados por parte del residente Mario Laguna. Se habla de acoso laboral, hostigamiento y persecución.

Administrador interviene aclarando que la intromisión por parte de los residentes frente al manejo de los empleados, es un problema muy grave en la Urbanización. Ilustra que no se les puede llamar la atención, cuando los empleados corren donde residentes que los protegen y estos a su vez se acerca a la administración, y muchas veces no en los mejores términos, a respaldarlos y a desautorizar al administrador. Esta administración recibe la reclamación de los residentes acerca del mal trabajo de los empleados, el administrador busca en videos la situación descrita y determina si la reclamación es válida y bien la conversa con el empleado o si es reiterada pasa un llamado de atención. Pero los residentes protectores no se toman la molestia de validar el porqué del llamado de atención ni verificar si hay pruebas. Simplemente desautorizan al administrador y esto con lleva a que el empleado siga haciendo un mal trabajo. Así como los empleados tienen derechos que hay que respetar, igualmente tiene obligaciones que se deriva de las funciones descritas en el contrato de trabajo y son las que la comunidad está todo el tiempo validando. Frente a la afirmación de acoso laboral o persecución laboral esta no se configura contra el Administrador quien es el empleador y ninguno de los empleados ha sido objeto de estas acciones. Muy distinto es que por años se han tejido malas relaciones entre residentes - empleados y esto se ha configurado con la grosería por ambas partes. Se espera que sea el Comité de Convivencia quien frene las intromisiones de los residentes en las funciones del administrador para con los empleados.

Carolina Niño interviene indicando que a su parecer si se configura un acoso laboral contra los empleados, ya que es un propietario con calidad de miembro del consejo quien lo ejecuta y a su vez es quien forma parte del Consejo de Administrador que contrata al Administrador.

2. Iván Latorre informa que sostuvo una charla con los empleados, como presidente del consejo saliente y como propietario. Una conversación que estaba pendiente



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

para limar asperezas entre ellos mismo y solicitar que se trabajara para la comunidad, todos jalando para el mismo lado en beneficio general. Se le solicito mayor comunicación entre ellos y con el administrador, dejar a un lado los comentarios y el trato displicentes con los residentes.

3. Gloria Ortega reclama que en el informe contable se sigue reflejando una obligación a su nombre y que aun la justicia no ha falla en su contra para que siga siendo acusada y dañado su nombre.
4. Rosita López solicita que los informes de la asamblea sea entregados anualmente para que tanta información no se acumule a ser presentada y entendida.
5. Myriam Aguilar informa que se entregó toda la información contable requerida por el Dadep para la cancelación del contrato del Espacio Público con la Urbanización. Que de este contrato con el Dadep se derivaron nuevas Responsabilidades con la Dian para la Urbanización que la reclasificaron como Empresa de Economía Mixta. De esto se derivó que la Urbanización pudiera recibir el auxilio de nómina que el gobierno nacional otorgaba a las empresas por época de Pandemia y que favoreció el pago de los empleados.
6. Myriam Aguilar informa su renuncia al cargo de Contadora por las diferencias con miembros del consejo, por la presión de algunos residentes para que interviniera en el consejo de administración al cual ya no pertenecía y por chismes que le quitaron su tranquilidad. Solicita validar la compra de un paquete contable para poder continuar llevando en forma precisa y ordenada la información.

Administrador interviene aclarando que por experiencia es más fácil contratar un Contador con paquete contable, como es el caso de la Sra. Myriam Aguilar, que comprar un paquete, instalarlo en el PC de la administración y buscar un Contador que venga a la administración y que lo maneje. Ya que en esta época de Tecnología los contadores tienen su propio paquete contable, lo trabajan en su casa sin la imposición de tiempos ni desplazamientos.

7. Myriam Aguilar informa acerca de la información contable de los parqueaderos, estos no generan Estados Financieros con la Urbanización. Se llevan los ingresos como terceros y con sus respectivos gastos, se controla su veracidad contablemente y no alteran la contabilidad de administración. Recuerda que las Propiedades Horizontales no pueden genera utilidades, ya que los dineros recaudados deben reinvertirse en mantenimientos en las áreas comunes.
8. Gerardo Ovalle Informa acerca de la posible multa que pueda existir por las adecuaciones que se realizaron en el parqueadero de los naranjas.



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

Administrador interviene diciendo que se hizo necesario para el control de los usuarios al parqueadero y para evitar la utilización de los parqueaderos como visitantes por parte de los usuarios del parqueadero del fondo.

Carolina Niño interviene indicando que es importante verificar si hay un expediente de la queja y determinar los alcances de la misma con espacio público o la alcaldía.

9. Mario Laguna interviene aclarando que es muy importante que la Urbanización regule su estado de ilegalidad ante la Alcaldía para evitar multas. Ya que por Ley 675 de 2001 Artículo 15 es obligatorio que la Urbanización tenga una Póliza de áreas comunes. La creación de un Fondo de imprevisto que corresponde al 1 % sobre el presupuesto anual de gastos establecido por la Ley 675 de 2001 Artículo 35. Y la contratación de los vigilantes deberá estar a cargo de una empresa de Seguridad Privada según Decreto 2187 de 2001 Artículo 2 Reglamento del estatuto de Vigilancia y de seguridad Privada. El no pago de las Expensas comunes o Cuota de administración no exime a la Urbanización a no cumplir con lo previsto por la Ley de Propiedad Horizontal.
10. La mayoría de los copropietarios solicitaron a la contadora Myriam Aguilar, continuar con la labor.
11. La Asamblea propone continuar con la labor del administrador Antonio Ortigón identificado con c.c.79.278.151 Bogotá, durante el periodo Sept 2021 a Septiembre 2022 y así mismo deberá tener en cuenta las solicitudes realizadas en la asamblea.

VARIOS

1. Inicio de Cobro Coactivo a propietarios con cartera morosa para envío a abogado
2. Venta de Cartera morosos a Fundación para su recuperación. Averiguar...
3. Publicación pagos PSE para identificar y legalizar consignaciones
4. Realizarse un Censo propietarios y arrendatarios actuales
5. Realizar ante la Dian el retiro de responsabilidades tributarias por cancelación Dadep
6. Peticiones y reclamos por escrito ante la Administración
7. Contador debe estar en reunión de consejo
8. Comité de convivencia debe estar en reunión consejo
9. Guardas Durmiendo en la noche o ausentes del sitio de trabajo se les debe llamar la atención.



URBANIZACIÓN RINCÓN SANTA INÉS

MANZANAS 35 COSTADO SUR 36 Y 37
Propiedad Horizontal – Régimen Especial
NIT.830.140.164-0 - Personería Jurídica 1036-03

10. El consumo de Energía de la nevera Coca Cola lo pagan los propietarios, se deberá indicar a la comunidad cuanto es el consumo de Energía Eléctrica y lo que corresponda a la nevera que sea pago por los guardas responsables de la venta.
11. Problemas de Convivencia: Secretaria de Seguridad, convivencia y Justicia de la alcaldía de Suba.

Cierre

Siendo las 1:25 p.m. y con un total de 57 propietarios y/o delegados con poder de representación y una vez agotados los puntos el Presidente de la Asamblea da por levantada la reunión. Se deja constancia que las determinaciones tomadas y consignadas en la presente acta son aplicables para todos los propietarios del edificio, los ausentes y disidentes al igual que los órganos de administración de la Urbanización Rincón de Santa Inés Manzana 35 costado sur, 36 y 37

En constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Bogotá a los 29 días del mes de Agosto de 2021 por las personas que en ella intervienen.

Gerardo Ovalle
PRESIDENTE

Antonio Ortigón M.
SECRETARIO

COMISION VERIFICADORA

Martha Patricia Acosta

Doctora

LIDA MAGNOLIA ÁVILA VÁSQUEZ

Juez Setenta y Dos Civil Municipal convertido transitoriamente en el Juzgado 54 de Pequeñas Causas.

Carrera 10 No. 14-33 P 13 / E Mail: cmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá, D.C.

Referencia	Proceso Verbal R- 11001400307220210042900 (Responsabilidad Civil Extracontractual)
Demandante	CARLOS EDUARDO RUIZ ESPINEL, C.C. No. 80.032.228 de Bogotá, D.C. LUZ MARINA ESPONOSA GÓMEZ, C.C. No. 41.686.194 de Bogotá, D.C.
Demandado	Urbanización Rincón Santa Inés, Manzanas 35 costado Sur 36 y 37-Propiedad Horizontal.
Asunto	Contestación Demanda

EBER ANTONIO TOCORA SÁNCHEZ, persona mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, residente y domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., móvil de contacto 3115697874, correo electrónico: ebertocora@hotmail.com, actuando en condición de Apoderado Judicial de la Urbanización Rincón Santa Inés, Manzanas 35 costado Sur 36 y 37-Propiedad Horizontal, de la ciudad de Bogotá, cuyo representante legal es el señor ANTONIO ORTEGÓN MATINEZ, C.C. No. 79.278.151 de Bogotá, D.C., según Acta No. 1 de fecha 15 de septiembre de 2021, emanada del Consejo de Administración, con NIT. 830.140.164, encontrándome dentro del término legal previsto, procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. FRENTE A LOS HECHOS

- 1.1. **Es cierto¹, pero en lo que tiene que ver a que son propietarios del inmueble descrito, mas no es cierto, en lo atinente al contrato de arrendamiento del parqueadero, toda vez que la zona de parqueadero es un bien común de la urbanización Rincón de Santa Inés, Compartir Primera Etapa de la localidad de Suba, que por su naturaleza permiten el funcionamiento, conservación, goce o explotación de los mismos, conforme lo dispone el artículo 3 de la Ley 675 de 2001.**

En la urbanización en comento, el máximo órgano administrativo dispone el uso de las zonas comunes fijando para tal efecto un precio, por lo tanto, el parqueadero frente al caso que nos ocupa no pertenece a una unidad privada, sino que pertenecen en común y proindiviso a todos los copropietarios pues son bienes comunes no esenciales, los cuales son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la Urbanización.

Téngase presente que el artículo 19 de la norma ibídem, permite explotar económicamente los bienes comunes no esenciales, previa autorización de la Asamblea de copropietarios y lo recibido producto de la contraprestación económica será de beneficio común de la copropiedad, esa facultad de explotación otorgada por la ley y que en el asunto que nos ocupa se dispuso la concesión de espacio para los mismos copropietarios, obteniéndose una

¹ LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ y CARLOS EDUARDO RUIZ ESPINEL son propietarios del apartamento 202 ubicado en la Calle 151F No 133 – 57 de la URBANIZACIÓN RINCÓN DE SANTA INÉS, COMPARTIR PRIMERA ETAPA DE LA LOCALIDAD DE SUBA, toma en arriendo un parqueadero ubicado URBANIZACIÓN RINCÓN DE SANTA INÉS, COMPARTIR PRIMERA ETAPA DE LA LOCALIDAD DE SUBA para el vehículo Chevrolet Vivant de placas BZA 656.

contribución que se destina para contratar los servicios de vigilancia de vehículos, condicionándose que en el evento de daño o robo, se pueda responder hasta por el 10% del valor de los objetos robados, solo en caso de determinarse complicidad en el hecho y que este aspecto, tiene pleno conocimiento los señores LUZ MAINA ESPINEL GÓMEZ y CALOS EDAURDO RUÍZ ESPINEL, quienes al efectuar la contribución de los \$70.000, se les entregó el recibo de caja en el que se encuentra implícito las condiciones en relación al servicio de estacionamiento y que precisamente son estos recibos de caja aportados por la parte de la demanda, lo que permite sin lugar a discusión que ante siniestros como los acontecidos, solo se entraría a responder por un 10% del valor del producto hurtado, siempre y cuando, haya un ingrediente de complicidad por los conserjes y este presupuesto, no lo ha probado la legitimada por activa, que solo se limita a hacer exigible un pago que hasta el momento no obliga a la administración de la urbanización Rincón de Santa Inés.

1.2. Es cierto².

1.3. No Es cierto³, en relación a que los señores LUZ MARINA ESPINEL GÓMEZ y CALOS EDAURDO RUÍZ ESPINEL, pagan un canon de arrendamiento, esa no es la esencia del negocio jurídico, pues no se está ante un contrato de arrendamiento, sino una contraprestación por el servicio de parqueadero que se le brinda a los mismos copropietarios, quienes a la vez, son beneficiarios de la obtención de ese recurso.

Aclaro que en relación a la suma de \$70.000, que alega la actora paga mes a mes; al respecto, es cierto, pero por la prestación del servicio enunciado en el acápite precedente y en la que con dicho recuso, se entra a contratar conserjes que son aquellos que ejercen el servicio de vigilancia y que tal situación es cierta.

1.4. No es cierto⁴, en lo que tiene que ver a que la Demandante tomase como costumbre la revisión de su vehículo y de igual manera, que el hecho denunciado, se hubiese perpetuado dentro de las instalaciones del conjunto residencial y que se haya materializado en la fecha por ella denunciado, no hay elementos de prueba que generen la certeza que las circunstancias de tiempo, modo y lugar se materializara en el parqueadero de la urbanización Rincón de Santa Inés. Es un Hecho que debe ser probado por la parte actora, sin embargo

² dicho parqueadero es administrado por la administración URBANIZACIÓN RINCÓN DE SANTA INÉS, COMPARTIR PRIMERA ETAPA DE LA LOCALIDAD DE SUBA.

³ Mis prohijados la señora LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ y al señor CARLOS EDUARDO RUIZ ESPINEL, cancelan por el uso del parqueadero un canon de arrendamiento la suma de Setenta Mil (\$70.000.000) pesos M/cte. Donde es vigilado por guarda de seguridad que fue contratado por la administración.

⁴ el día 17 de junio de 2020, como es de costumbre sale para revisar el carro en mención, siendo las 7 y 30 de la mañana donde se percató que el vehículo Chevrolet Vivant de placas BZA 656, fue violentado con el fin de hurtarle los elementos electrónicos del vehículo, una vez percatado de lo sucedido mi prohijada procede a informar a los guarda de seguridad encargados de vigilar los vehículos que están bajo su custodia, igualmente la señora Luz Marina Espinel informa al administrador el señor Antonio Ortigón Martínez, de lo sucedido.

resulta propicio hacer saber al honora despacho judicial que al realizar una mirada a los vídeos de vigilancia, se observa que en el día supuesto del hecho y anteriores a aquel, en ningún momento se evidencia la presencia de los Demandantes ejerciendo la inspección de su automotor y más aún, no se visualiza terceros sospechosos que hubiesen estado cerca al referido vehículo.

- 1.5. Es cierto⁵, pero aclaro que la exhibición de voluntad de la Administración de la Urbanización de querer reconocer un valor por la siniestralidad alegada por la Actora no se debe tomar como una aceptación de responsabilidad, pues claro es que hasta el momento no se encuentran probados los elementos genéricos de responsabilidad civil extracontractual, fue una postura amigable de dar solución a una situación en la que se adolece de elementos de prueba que le comprometan a pagar la suma de dinero pretendida, no hay certeza que el acontecimiento se hubiese materializado en el parqueadero de la Urbanización, solo se sabe del resultado daño, pero no de los móviles de tal acontecimiento, pues solo basta realizar una mirada a los grabaciones de los vídeos de seguridad del día del siniestro como también los días anteriores de la denuncia realizada por la parte actora y no se observa algún hecho revelador que indiquen que terceros desplegaran tal acto reprochable y que deje entrever una acción u omisión de mi prohijada en el hecho denunciado y en su defecto de aquel supuesto daño, máxime que la ubicación del carro está a distancia visible y muy cercana de donde personal de vigilancia ejerce su función.

Como dato a tener en cuenta y que ha sido expuesto por el Administrador de la Urbanización, es en el sentido, que apenas se reportó la supuesta pérdida del componente electrónico del automotor, se procedió a verificar las grabaciones de los últimos seis (6) días anteriores, estableciendo que nadie se acerca al vehículo, nadie lo prende, nadie sospechoso durante ese lapso. Para la fecha del incidente el carro estaba a seis (6) metros de la caseta de vigilancia.

El conserje está encargado de abrir y cerrar la cadena de ingreso al parqueadero. Por ser personal con muchos años de trabajo en el conjunto, conocen muy bien las personas que viven, transitan, como también conoce muy bien a los usuarios del parqueadero.

Siempre se han comportado igual con los usuarios en la prestación del servicio, antes y después del incidente, es decir, con la debida diligencia que le reviste su servicio de vigilancia de vehículos.

Como complemento de lo anterior y que resulta ser determinante frente a la postura que asume la Urbanización Rincón Santa Inés, de no aceptar responsabilidad en los hechos, es que el servicio de vigilancia que se prestó a la Accionante, solo se entraría

⁵ la señora LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ, le solicita a la administración que repare y responda por el siniestro sucedido el día 17 de junio de 2020, donde le pasa una cotización de los elementos electrónicos que fueron hurtados al Vehículo la suma de Siete Millones doscientos Mil pesos, donde por parte de la administración da respuesta a la solicitud de la señora Luz Marina donde le informa que le responde por los elementos por la suma de Dos Millones doscientos Mil (\$2.200.000) pesos M/cte, el cual no fueron aceptados.

a responder hasta por el 10% del valor de los objetos robados, siempre y cuando se hubiese determinado complicidad en el hecho y nada de ese aspecto, se ha demostrado; para fortalecer el presente planteamiento solo basta hacer una mirada al contenido de los recibos por concepto de cancelación del servicio de estacionamiento que en oportunidades se le entregó a la copropietaria, que fueron aportados por la misma parte demandante y que sobre el particular no tengo ninguna objeción y que debe darse plena validez, a la presente prueba documental, valga decir, recibo de caja, que a la letra dice:

“(…) En el evento de daño o robo, se puede responder hasta por el 10% del valor de los objetos robados, solo en caso de determinarse complicidad en el hecho” Negrilla, subraya y cursiva fuera de texto.

Así las cosas, se infiere con meridiana claridad que hay unas condiciones claras, que fueron establecidas antes de aquel supuesto siniestro y en el que para poder entrar a responder la Urbanización tantas veces enunciadas, debe probarse que hubo complicidad en el hecho y de ese aspecto nada se ha probado, por lo que mi Mandante no está obligado a pagar pues esto fue determinado de manera previa entre las partes.

- 1.6. Es cierto⁶, conforme a la documental que fue aportada por la Actora en el escrito de la Demanda.
- 1.7. Es cierto⁷.
- 1.8. No es un hecho⁸, es una apreciación subjetiva del Apoderado de la parte actora.

2. FRENTE A LAS PRETENSIONES

Frente a las pretensiones consignadas en el escrito de la demanda, **me opongo a todas y cada una de ellas**, por cuanto no se encuentran estructurados los elementos genéricos de la responsabilidad civil extracontractual, no hay certeza que el resultado de la extracción violenta de los componentes del vehículo de la actora se hubiese materializado en la órbita de custodia de la administración de la urbanización, es una situación que no ha sido probada, ni menos aún que esté probado el elemento subjetivo de culpa y que haya una relación de

⁶ Igualmente, la señora LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ, instaura la respectiva denuncia ante la fiscalía general de la Nación bajo el radicado 1100161025352002607.

⁷ se solicitó Audiencia de Conciliación ante la procuraduría general de la Nación sin tener ningún acuerdo.

⁸ Por lo narrado en los hechos, los demandantes me han conferido poder para instaurar la presente demanda.

causalidad, son aspectos que deben ser demostrados con absoluta certeza por la parte actora, que solo se limita a exigir el cobro, pero como reitero no demuestra que el resultado daño por ella proclamado haya sido por culpa de mi prohijado por una acción u omisión, no hay una prueba conducente, pertinente, útil e idónea que mantenga el equilibrio de lo pretendido por el Abogado de la parte Actora y que haga saber de la falla del servicio, y en su defecto a que se disponga la declaratoria de responsabilidad que en este momento, se encuentra ausente, toda vez que no se tiene evidencia que los terceros que desplegaron el acto reprochable hubiesen ingresado por el punto de control de aquellos que prestaban la vigilancia o salvaguarda de los bienes ni menos aún que hubiesen salido por el mismo punto y en el que se percibiera una desatención de aquellos que prestan el servicio de seguridad; estos supuestos, no han sido probados y en consecuencia, a que se pretenda exigir un pago de lo no debido.

Antes de disponer como pretensión el cobro dinerario, debió ahondarse en establecer el grado de responsabilidad que le pudiese asistir o no a mi mandante y que si se partiese del supuesto que debe pagar aquel daño, solo entraría a cancelar el 10% , pues así, está insertó en el recibo de caja, incorporado al expediente por la Demandante, en el que se da a conocer que en el evento de estructurarse el daño entra a responder la Urbanización Rincón Santa Inés, hasta el 10% del valor del objeto robado y que tomando como referencia el valor suministrado por la señora LUZ MARINA ESPINEL GÓMEZ, sería de \$720.000, que es el resultado operacional de multiplicar los \$7.200.000 por el 10%.

2.1. Respecto a la pretensión primera⁹.

Partiendo del supuesto que a pesar que hubiese ocurrido el hecho ilícito denunciado por la Actora, no hay lugar al resarcimiento patrimonial pretendido, toda vez que el legitimado por activa, si bien es cierto es aquel que está llamado a probar la culpa de mi prohijada, también lo es que hasta este momento procesal no lo ha probado, no hay certeza que ese resultado daño, hubiese sido por una acción u omisión de la administración, evento entonces que permite colegir que no le asiste responsabilidad y en su defecto a que no esté obligado a pagar la suma de dinero exigida por la señora LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ.

Siguiendo los lineamientos jurisprudenciales y doctrinarios frente al caso que nos ocupa, se tiene por sentado, que la prosperidad de la pretensión aquí invocada, surtiría efecto, siempre y cuando, se hubiese probado como primera medida la responsabilidad que le hubiese podido asistir a mi demandada y para tal efecto, se supone la presencia y comprobación plena de los elementos genéricos de la responsabilidad civil extracontractual, como lo es: **a)** Que haya una conducta culposa del deudor, la cual, debe manifestarse en la inejecución, o cumplimiento tardío o defectuoso de sus obligaciones; **b)** la existencia de un daño cierto y directo, acreditado en forma y términos previstos en la ley y **c)** relación de causalidad entre aquel incumplimiento y el resultado daño. Ninguno de esos presupuestos se encuentran probados por el Abogado de la parte Actora, que solo se limitó a exigir un

⁹ Que en virtud, que mi prohijada compró los elementos electrónicos que le fueron hurtados al vehículo Chevrolet Vivant de placas BZA 656, la suma de (\$7.200.000.00) Siete Millones Doscientos Mil Pesos M/cte. Se le cancele el valor pagado.

cobro sin ahondar en las verdaderas circunstancias de los hechos que permiten inferir ausencia de responsabilidad de mi prohijado de surtir aquel pago.

En lo que tiene que ver a la culpabilidad, se comprende por tal el actuar positivo u omisivo del agente que de manera contraria a la ley determina para otro la causación de un daño injusto que, por tanto, no se está obligado a soportar; bajo esta premisa, y al hacer una revisión y estudio a los elementos de prueba aportados por la Actora en su demanda, nada en ese aspecto está demostrado, pues, emerge la duda en el sentido de comprender si el hecho denunciado por la señora LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ (Extracción violenta de los componentes de su vehículo), determina las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acaeció, se deja en vilo si aquellos terceros que incurrieron en aquel acto reprochable, ingresaron y salieron por los puntos en los que se ejercía la vigilancia y control por parte del personal que prestaba el servicio de guarda o protección de las zonas comunes o bienes ubicados en los mismos, nada se advierte en ese aspecto, ni menos aún, identificación de esos terceros, como fue su modus operandi.

Por consiguiente, la responsabilidad que se le podría atribuir a mi prohijada, debe tener como fundamento necesario **"la culpa probada"**, razón por la cual, le corresponde a los aquí demandantes, acreditar que mi poderdante incurrió en acciones u omisiones de tal entidad que fueron determinantes para que pudiera ser sustraídos elementos de su propiedad, con otras palabras, debe demostrar que pese a los deberes contractuales, a los cuales, está supeditada la Administración de la Urbanización Rincón Santa Inés, no obró con diligencia o cuidado que le eran exigibles para garantizar la seguridad de los bienes de los copropietarios.

Señora Juez, es importante tener presente que la carga probatoria frente al caso sub lite, está en cabeza de la parte demandante, es ella, la que le corresponde probar, además de todos los elementos o presupuestos materiales para el éxito de su pretensión, entre ellos, la relación de causalidad que se debe adecuar entre el comportamiento activo o pasivo de la administración y el daño padecido por la copropietaria, pues aquí es donde entran en juego los deberes jurídicos de atención y cuidado por parte de la urbanización Rincón Santa Inés y este presupuesto, como se puede advertir no está probado y en su defecto a que se exonere de responsabilidad a la parte demandada y en consecuencia a que no esté obligada a pagar lo pretendido por la accionante.

Por último, y en relación al valor pretendido y que corresponde a la suma de \$7.200.000,00, resulta desorbitante, toda vez que, de acuerdo a lo que le fue expuesto en oportunidad por el Representante de la urbanización a la señora **LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ**, el valor de los componentes hurtados, de acuerdo a las cotizaciones realizadas en el mercado corresponden a la suma de \$2.200.000,00, que en el evento de mostrarse animo conciliatorio que desde ya aclaro, no debe entender como aceptación de responsabilidad se le reconocería y pagaría éste y no aquel, pues como se advierte está excesivamente elevado, no está acorde al ciclo de vida útil para el tipo de vehículo del cual hace parte y que corresponde a un automóvil, tipo sedán, marca Chevrolet, línea Vivant, modelo 2007, es decir, con un tiempo de uso de 15 años, lo que incide a que sus componentes electrónicos se adquieran por un valor acorde al ciclo de vida.

Ahora bien, si nos vamos a la rigurosidad del negocio jurídico, entraría si o si a sufragar el 10% del valor del componente eléctrico, pues así está demostrado con los recibos de pago, que precisamente fueron aportados por la Demandante, y en la que se señala bajo cierto condicionamiento explicado en párrafos precedentes del 10%, que se aplicaría a aquel valor obtenido de las cotizaciones que fue adelantada por la administración, donde logró establecer que el precio del componente estaría en el rango de los \$2.200.000, por lo que al aplicarle el 10%, se pagaría por aquel daño la suma de \$220.000.

Este tipo de discrepancia en relación el precio de los componentes electrónicos, considero que deber ser determinados a través de una experticia, por cuanto, si bien es cierto la Actora exige el pago por ese precio, los elementos aportados, no permiten determinar que ese sea el valor real, lo que conlleva a que sea un tercero con idoneidad en la materia que entre a dictaminarlo.

La parte actora al presentar el precio de los componentes eléctricos del automóvil susceptible de aquel siniestro, con el sello de "nuevos", debe allegar la factura de compra, que así lo señale, sin embargo no puede pasar desapercibida la realidad comercial imperante en materia de aparatos electrónicos, que entra a un descenso en su precio y por tal motivo, no es de recibo que se le pretenda un reconocimiento por un valor que excede al que realmente corresponde y que para un punto de equilibrio debe ser emitido un valor por personal de peritos idóneos en la materia.

2.2. En referencia a la pretensión segunda¹⁰.

Sea esta la oportunidad para retrotraer el artículo 1613 del Código Civil, para hacer saber que la indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante. La primera consiste en una disminución efectiva del patrimonio; abarca la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad; en tanto que el lucro cesante, cual lo indica la expresión está constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirán luego, con el mismo fundamento de hecho; sin embargo, **es inocultable que de llegar a establecerse el incumplimiento por parte de la Urbanización Rincón Santa Inés, esto no conduce en todo los casos y de manera indefectible a la condena en perjuicios** y que sobre el particular la Sala de Casación Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, sostuvo lo siguiente:

“(…) El incumplimiento y consiguiente resolución por sí solos no determina la condena al pago de perjuicios; ésta será viable en la medida en que aparezca que ellos se demostraron. Es de lógica elemental ha dicho la Corte, refiriéndose precisamente a la

¹⁰ Que se condene a los demandados a indemnizar solidariamente, el daño emergente, lucro cesante y los perjuicios morales que han sufrido mis poderdantes, que resulten demostrados en el proceso.

*prosperidad de la acción indemnizatoria consagrada en el artículo 1546, para que haya lugar a indemnización se requiere que haya perjuicios, los que deben demostrarse, porque la culpa por censurable que sea no los produce de suyos. Vale esto como decir que quien demanda que se le indemnice debe probar que los ha sufrido. Más todavía: **bien puede haber culpa y haberse demostrado perjuicios y. sin embargo no prospera la acción indemnizatoria porque no se haya acreditado que esos sean efectos de aquella; en otros términos, es preciso establecer el vínculo de causalidad entre una y otros.** Si para corroborar lo dicho arriba se vuelve sobre el acervo probatorio se verá como el demandante no demostró que hubiese sufrido perjuicios a causa del incumplimiento que determinó la resolución, incumpliendo así la carga que le incumbía si realmente aspiraba a una efectiva condena a tal título". Negrilla fuera de texto.*

(...)

Pero eso no es todo. Del mismo modo es indispensable que se indique cuáles son esos perjuicios y cuánto valen, si en esto último caso se pretende que la condena se haga en suma determinada. En efecto la Corte ha dicho: Esta disposición, también excepcional se refiere al artículo 1599 del Código Civil, hace ver por su lado que la regla general es la antedicha, esto es que quien demanda que se le indemnice perjuicios debe demostrar que se le han causado cuales son y cuánto valen.

Bajo esos conceptos jurisprudenciales y frente a la pretensión invocada, ésta no entra a prosperar, pues claro es que en el evento en que el A Quo, considere que el perjuicio invocado debe indemnizarse, ello, indudablemente procede, siempre y cuando se demuestre por aquel que tiene la carga de hacerlo, valga decir, la Parte Demandante, que el mismo es cierto y que se ocasionó.

Es de suma importancia, hacer saber que la demostración del perjuicio invocado, debe tener el sello de certeza de su existencia y que ésta fuese generada por culpa de la parte demandada y que frente al caso sub judice se adolece de una prueba que de un convencimiento pleno y completo.

Ahora bien, en lo que tiene que ver al Lucro Cesante, su demostración no se vislumbra, pues la parte demandante, no probó en ningún momento la pérdida de una ganancia legítima o una utilidad económica por consecuencia de aquel daño. No hay un acervo probatorio que dé certeza de tal presupuesto.

En lo atinente, al daño moral invocado, lo discurrido apunta a un hurto de unos componentes del vehículo de propiedad de la Actora, en el que hasta el momento no se ha demostrado con certeza, falencias en la obligación de vigilancia, resultando un asunto que descansa en el campo contractual "Patrimonial", y que en tal virtud, permite hablar de perjuicios materiales, más no de los morales, toda vez que la lesión se proyecta en "bienes e intereses externos" de la Actora, del cual, pareciera ser que se servía para satisfacer sus necesidades, vale decir, para percibir sus ingresos, como bien se anota y dichos bienes, son estimables en dinero, por lo tanto, cualquier pretensión moral diversa a la económica que se persigue no encuentra acogida por lo que no debe entrar a prosperar la presente pretensión.

3. DE LAS EXCEPCIONES

Frente al caso sub judice, Interpongo las siguientes excepciones:

3.1. De Merito

3.1.1. Ausencia de los elementos genéricos de la responsabilidad civil extracontractual

Es así entonces, que iniciaré a analizar uno a uno de los elementos de la responsabilidad civil para poder demostrar señora Juez, que éstos no fueron acreditados por la parte demandante:

En cuanto al daño, tenemos que el mismo no ha sido probado, y es que, la decisión que se vaya a adoptar frente a esta Litis, debe basarse en las pruebas legal y oportunamente aportadas al proceso.

Como es de su conocimiento, en el sendero procesal, el elemento probatorio es de extrema importancia, donde solo se entra a tener versiones de hechos facilitados por las partes legitimadas en la causa, y es por ello, que a través de la prueba dichas versiones tornan en existencia histórica.

Señora Juez, no son claras las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que sucedieron los hechos narrados por la parte demandada, no hay un elemento de prueba que determine a ciencia cierta qué el hurto se hubiese materializado en el interior de la Urbanización Rincón Santa Inés, ni menos aún, identificados terceros que hayan perpetrado el ilícito pregonado, su modus operandis y a la vez, vislumbrar como fue el ingreso y salida de los mismos, del parqueadero de la urbanización en comento, como también las medidas de seguridad y control que el personal de vigilancia desplegó para la fecha de los hechos.

Así las cosas, no es posible entrar a determinar con absoluta certeza, si en verdad acaeció el hurto, no obstante presumo la buena fe de la Demandante, pero más allá, reitero que no existe certeza de que los componentes del automóvil de propiedad de la señora **LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ**, hubiesen sido extraídos dentro de la cobertura de custodia y cuidado de la Administración de la urbanización Rincón Santa Inés.

Nótese entonces, señora Juez, que al hacer el análisis de la responsabilidad civil aquí realizado no resiste el primer elemento, en tanto, no se probó por parte de la aludida Demandante, el daño causado, más allá de la existencia o no del hurto, o más bien del ingreso y salida que hubiese desplegado aquellos terceros, si en su poder se hubiese podido observar a través de las cámaras de vigilancia instaladas tal acontecimiento, y si se ejerció violencia para la extracción de los componentes, nada de esos aspectos, se encuentran probados y como tampoco se vislumbra como fue el actuar de los que ejercían la custodia y cuidado de los bienes dejados en el parqueadero de la Urbanización Rincón Santa Inés, nada de esos aspectos se encuentran probados.

También, es deber de la parte demandante demostrar que en relación a la actividad de vigilancia y control desplegada por mi poderdante obró o no con la

debida diligencia y cuidado que le eran exigibles para garantizar la seguridad de los bienes de los copropietarios y/o demostrar el actuar doloso de aquellos que ejercían la vigilancia, con los que hubiese sido determinante en la configuración del daño, que vuelvo y reitero, no se encuentra probado, no hay certeza en ese aspecto.

En ese orden de ideas, solicito se declara probada la presente excepción.

3.1.2. Cobro de lo no debido.

Al no obtenerse certeza que mi prohijado dinamizó los elementos genéricos de la responsabilidad Civil Extracontractual, no está llamada a responder por el pago pretendido por los señores LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ y CARLOS EDUARDO RUIZ ESPINEL, el cual, toma la esencia, de un cobro no debido.

El hecho que la administración de la urbanización haya exhibido en su momento ofrecer un pago por aquella supuesta pérdida, en ningún momento debe entenderse como reconocimiento de responsabilidad, toda vez que la finalidad era llegar a una fórmula de arreglo que favoreciera al copropietario ante la situación denunciada, pero que según me expuso mi Mandante, se centró como un principio solidario, es por ese motivo y no otro, que el Consejo de Administración solicitó cotizar el valor del componente electrónico, el cual, oscila en la suma de \$2.300.000 y habían realizado las acciones pertinentes para su instalación y programación, de lo que se supo, no fue aceptado por la parte Demandante.

No existe una prueba conducente, pertinente, útil e idónea, que entre a demostrar el grado de responsabilidad que le pueda asistir a la parte demandada, y en su defecto a que la excepción invocada entre a prosperar.

Otro punto que permitirá la prosperidad de la presente excepción es que existe una prueba pertinente, conducente útil e idónea como lo es precisamente los diferentes recibos de caja que fueron aportados al proceso por la misma Demandante y en la que en su contenido se enuncian de manera clara y precisa las condiciones que obligarían a la Urbanización Rincón Santa Inés, de pagar el precio de la caso, al punto de fijar hasta un 10% del valor del bien siniestrado, el cual, está por debajo del exigido por la contraparte, con la condición que se debe probar la complicidad. Presupuesto éste que se encuentra ausente y que para mejor ilustración retrotraigo en su tenor literal, apartes del mismo.

“(…) En el evento de daño o robo, se puede responder hasta por el 10%del valor de los objetos robados, solo en caso de determinarse complicidad en el hecho” Negrilla, subraya y cursiva fuera de texto.

Así las cosas, se infiere con meridiana claridad que hay unas condiciones claras, que fueron establecidas antes de aquel supuesto siniestro y en el que para poder entrar a responder la Urbanización tantas veces enunciadas, debe como arriba lo acoté probarse que hubo complicidad en el hecho y de ese aspecto nada se ha probado,

por lo que mi Mandante no está obligado a pagar pues esto fue determinado de manera previa entre las partes.

4. DE LAS PRUEBAS

Solicito al Honorable Despacho, tener como pruebas las siguientes:

4.1. Testimoniales

- 4.1.1. Sírvase señora Juez fijar fecha y hora para recibir el testimonio del señor **Jaime Gómez Gutiérrez**, identificado con la C.C. No. 16.177.856 de Bogotá, móvil 3172559117/3187277524, quien para la fecha de los hechos expuestos por la Demandante, realizaba la labor de vigilancia en el parqueadero de la urbanización Rincón Santa Inés, por lo tanto, rendirá testimonio en todo lo que le conste respecto a los hechos aquí debatidos.
- 4.1.2. Sírvase señora Juez fijar fecha y hora para recibir el testimonio del señor **Caramelo Manuel Sierra C**, identificado con la C.C. No. 78.726.010 Pueblo Nuevo, Córdoba, móvil 320 249 8092, quien para la fecha de los hechos expuestos por la Demandante, realizaba la labor de vigilancia en el parqueadero de la urbanización Rincón Santa Inés, por lo tanto, rendirá testimonio en todo lo que le conste respecto a los hechos aquí debatidos.
- 4.1.3. Sírvase señora Juez fijar fecha y hora para recibir el testimonio del señor **Leovigildo Manuel Pérez P**, identificado con la C.C. No. 10.894.088 Pueblo Nuevo, Córdoba, móvil 314 488 5685, quien para la fecha de los hechos expuestos por la Demandante, realizaba la labor de vigilancia en el parqueadero de la urbanización Rincón Santa Inés, por lo tanto, rendirá testimonio en todo lo que le conste respecto a los hechos aquí debatidos.
- 4.1.4. Sírvase señora Juez fijar fecha y hora para recibir el testimonio del señor **Luis Arturo Hernández G**, identificado con la C.C. No. 79.272.101. Bogotá, móvil 312 527 0872, quien para la fecha de los hechos expuestos por la Demandante, realizaba la labor de vigilancia en el parqueadero de la urbanización Rincón Santa Inés, por lo tanto, rendirá testimonio en todo lo que le conste respecto a los hechos aquí debatidos.

4.2. Interrogatorio de Parte

- 4.2.1. Sírvase señora Juez fijar fecha y hora para recibir el interrogatorio de parte a la señora **LUZ MARINA ESPINEL GOMEZ**, para que deponga sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que acaecieron los hechos.

4.3. Dictamen Pericial

Solicito señora Juez, designar un perito de la lista de auxiliares de la justicia especialista en el conocimiento de funcionamiento, estructura, vida útil, y precio acorde al ciclo de vida de los componentes electrónicos del automóvil de propiedad de la Demandante, tendiente a poder establecer el valor real y justo

con el que se pueda aplicar el 10% de reconocimiento en el evento en que se vea inmersa la responsabilidad del Demandado.

4.4. Documentales

- 4.4.1. Grabaciones de las cámaras de seguridad ubicadas en el interior del parqueadero de la urbanización Rincón Santa Inés, del día de los hechos y anteriores a éste.
- 4.4.2. Acta Asamblea General Ordinaria de fecha 25 de agosto de 2021.
- 4.4.3. Acta de nombramiento del Administrador de la urbanización Rincón Santa Inés.
- 4.4.4. Registro Único Tributario.
- 4.4.5. Contratos suscritos con los conserjes.
- 4.4.6. Material Fotográfica en el que se observa el panorama del parqueadero, los puntos de ubicación y distancia de éstos con la caseta de vigilancia.
- 4.4.7. Reglamento Propiedad horizontal.

5. DE LOS ANEXOS

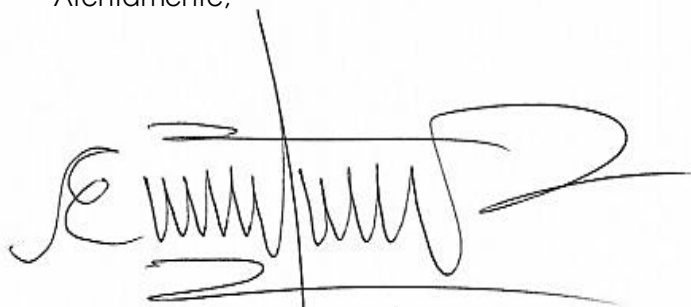
- 5.1. Pude para actuar en el proceso.
- 5.2. Documentos enunciados en el acápite de pruebas.

6. DE LAS NOTIFICACIONES

- 6.1. Mi Poderdante, recibirá notificaciones en la Calle 151D 135-20, de la ciudad de Bogotá, D.C., móvil 3004714483 y correo electrónico: rincondesantaines@gmail.com.
- 6.2. El suscrito, recibiré notificaciones en la Carrera 26 No. 37-74, barrio La Soledad, móvil 3115697874, correo electrónico: ebertocora@hotmail.com.

Me suscribo de usted señora Juez,

Atentamente,



EBER ANTONIO TOCORA SÁNCHEZ

C.C. No. 93.202.840 de Purificación Tolima
T.P. 171.780 del Consejo Superior de la Judicatura

CONTESTACIÓN DEMANDA

Eber Antonio Tocora S>nchez <ebertocora@hotmail.com>

Mié 9/02/2022 3:52 PM

Para: Juzgado 72 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: 73jaespinosa@gmail.com <73jaespinosa@gmail.com>

 7 archivos adjuntos (29 MB)

CONTESTACIÓN DEMANDA RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL Urbanización Rincón Santa Inés.pdf; PODER ESPECIAL.pdf; ACTA ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA URBANIZACION SANTA INES DEL 29082021.pdf; ACTA CONSEJO DE ADMINISTRACION.pdf; RUT URBANIZACION RINCON SANTA INES MANZANAS.pdf; REGLAMENTO URBANIZACION.pdf; MATERIAL FOTOGRÁFICO DEL PARQUEADERO DE LA URBANIZACIÓN RINCÓN DE SANT INÉS, COMPATIR PRIMERA ETAPA DE LA LOCALIDAD DE SUBA BOGOTÁ, D.C..pdf;

Doctora

LIDA MAGNOLIA ÁVILA VÁSQUEZ

Juez Setenta y Dos Civil Municipal convertido transitoriamente en el Juzgado 54 de Pequeñas Causas.
Carrera 10 No. 14-33 P 13 / E Mail: cmpl72bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
Bogotá, D.C.

Referencia	Proceso Verbal R- 11001400307220210042900 (Responsabilidad Civil Extracontractual)
Demandante	CARLOS EDUARDO RUIZ ESPINEL, C.C. No. 80.032.228 de Bogotá, D.C. LUZ MARINA ESPONOSA GÓMEZ, C.C. No. 41.686.194 de Bogotá, D.C.
Demandado	Urbanización Rincón Santa Inés, Manzanas 35 costado Sur 36 y 37-Propiedad Horizontal. NIT. 830140164-0
Asunto	Contestación Demanda

Adjunto al presente y encontrándome dentro del término procesal previsto, de manera atenta, y conforme al Poder que me fue otorgado por la Demandada, me permito enviar al Honorable Despacho Judicial, escrito de contestación demanda junto con sus respectivos anexos, en formato PDF, dentro del Proceso Verbal R-11001400307220210042900, cuyo Demandante, corresponde a los señores: CARLOS EDUARDO RUIZ ESPINEL, C.C. No. 80.032.228 de Bogotá, D.C., y LUZ MARINA ESPONOSA GÓMEZ, C.C. No. 41.686.194 de Bogotá, D.C., y Demandada la Urbanización Rincón Santa Inés, Manzanas 35 costado Sur 36 y 37-Propiedad Horizontal. NIT. 830140164-0.

Asimismo, me permito incluir el link que permitirá ingresar a los vídeos de seguridad registrados en el parqueadero de la Urbanización Rincón Santa Inés, toda vez que el archivo por ser de gran tamaño se encuentra comprimido como un archivo RAR y es el medio más eficaz para que pueda ser revisado, estudiado y analizado por las partes dentro del proceso y que se incluye en el cuerpo de la contestación de la demanda.

☐ [VIDEOS SEGURIDAD PARQUEADERO.rar](#)

En relación al Poder que me fue otorgado, con el debido respeto señora Juez, sírvase reconocerme personería adjetiva para actuar en el proceso en comento.

Cordialmente,

EBER ANTONIO TOCORA SANCHEZ

Abogado

Celular 311 5697874

Email ebertocora@hotmail.com

Carrera 26 No 37-74

Bogotá, D.C. - Colombia