



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 10ª No. 14-33 P-12º

Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-025-civil-del-circuito-de-bogota>

Bogotá D.C.

CUADERNO PRINCIPAL (No. 1)

Clase de Proceso:

VERBAL

Demandante(s):

MARÍA VICTORIA BERNAL BÁEZ

Demandado(s):

**EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN DIEGO – PROPIEDAD
HORIZONTAL**

Radicado No.

11001310302520210018000

ALLEGO SOLICITUD Y CONTESTACIÓN DEMANDA Y PROPOSICIÓN EXCEPCIONES

Joselin Osorio Guerrero <jogjuris@gmail.com>

Vie 14/01/2022 2:19 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

ALLEGÓ SOLICITUD DE DECLARATORIA DE AUTO ILEGAL EL AUTO ADMISORIO DE LA DEMANDA Y CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO DENTRO DEL PROCESO VERBAL DE: MARIA VICTORIA BERNAL BAEZ CONTRA: EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL.

RADICACIÓN: 11001310302520210018000.

PROCESO VERBAL_compressed.pdf

Joselin Osorio Guerrero
Abogado
Universidad Militar

Señor

JUEZ VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.

S.

D.

Ref: PROCESO VERBAL de MARIA VICTORIA
BERNAL BAEZ contra EDIFICIO MULTIFAMILIAR
SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL.
Radicación No. 11001310302520210018000.

JOSELIN OSORIO GUERRERO, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.267.171 de Bogotá, domiciliado en la Calle 17 No. 9-21 Oficina 305 de esta ciudad, correo electrónico jogjuris@gmail.com, abogado titulado en ejercicio con T.P. No. 45.758 del C.S.J., actuando en mi calidad de apoderado judicial de la persona jurídica demandada **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL**, según poder anexado al escrito de contestación de la demanda y previamente a imprimir el trámite a la contestación de la demanda y a las excepciones de mérito propuestas, al señor Juez con el debido respeto me permito solicitar emita pronunciamiento acerca de esta petición que se contrae a dejar sin efecto el auto admisorio de la demanda proferido en este proceso el 15 de octubre de 2021, por ilegal; petición que sustento de la siguiente manera:

- 1.- Las decisiones materia de la demanda de impugnación fueron tomadas en la asamblea general ordinaria de propietarios del EDIFICIO SAN DIEGO P.H., la cual tuvo lugar el día 17 de marzo de 2021, tal como aparece probado con la documentación correspondiente adosada al escrito de contestación de la demanda y de proposición de excepciones de mérito.
- 2.- La demanda instaurada por la señora MARIA VICTORIA BERNAL BAEZ fue radicada de manera virtual el día 20 de mayo del año 2021, es decir, cuando habían transcurrido dos (2) meses y dos (2) días contados desde la fecha en que tuvo lugar la realización de dicha asamblea que fue el 17 de marzo del año 2021.
- 3.- Es preciso señalar, que pese a haber sido inadmitida la demanda por auto del 27 de agosto del año 2021, para que la parte accionante la subsanara dando cumplimiento al fundamento de dicha inadmisión que se refirió a que: “precise la fecha en la que fue notificada a todos los copropietarios el acta de la asamblea realizada el día 17 de marzo del año en curso y por que medio se realizó dicha intimación.”; considero, con todo respeto que la causal de inadmisión invocada por el Despacho, fue equivocada, porque el término para impugnar las decisiones tomadas en las asambleas de los edificios y conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal ya no se cuenta desde la fecha en que se comunica, publica o intima el acta de dichos actos de propietarios, sino desde la fecha en que tiene ocurrencia la asamblea, tal y como así lo estableció el artículo 382 del Código General del Proceso, precepto que textualmente reza: “La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, sólo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.”

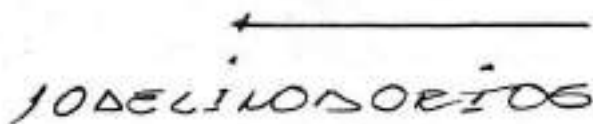
Joselin Osorio Guerrero
Abogado
Universidad Militar

Vale resaltar que el término para impugnar las decisiones tomadas en asambleas de propietarios de los edificios y conjuntos residenciales como lo establecía el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, que fue el precepto tenido en cuenta por el Despacho para inadmitir la demanda, es decir, dos (2) meses contados a partir de la comunicación o publicación del acta de la asamblea de propietarios, fue derogado expresamente por el literal c) del artículo 626 del Código General del Proceso que literalmente consagra “Derogaciones”, abrogación que se extendió también a lo establecido en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, pues este artículo del Código de Comercio también establecía, en forma idéntica a la norma de la Ley 675 de 2001, derogada, la misma forma para contabilizar dicho término de la caducidad de dichas acciones.

- 4.- De manera, señor Juez que por haberse enfocado la inadmisión en una norma derogada, y no en la vigente en el momento de admitir la demanda, lo condujo, con todo respeto, de manera errada, a admitir la demanda, cuando lo que debió proceder fue a dictar auto rechazándola, tal y como así lo establece el inciso segundo del artículo 90 del Código General del Proceso, que textualmente gobierna: “El juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla. En los dos primeros casos ordenará enviarla con sus anexos al que considere competente; en el último ordenará devolver los anexos sin necesidad de desgloses.”
- 5.- El auto admisorio es ilegal porque contraviene una norma procesal que, como tal, se trata de una norma de orden público que no debe ser desconocida por el funcionario dispensador de justicia ni por los particulares, por ser de obligatorio cumplimiento.
- 6.- Se tiene que conforme a reiterada jurisprudencia de la sala de casación civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia y de la Honorable Corte Constitucional, los autos ilegales no cobran ejecutoria material así no se hayan impugnado a través de los recursos ordinarios procedentes, tan solo tienen ejecutoria formal, que los hace vulnerables en cualquier momento procesal, es decir, que tampoco tienen términos para la viabilidad de su impugnación, pues vale adicionar el axioma que reza “que los autos ilegales no atan al juez ni a las partes del proceso”.
- 7.- Así las cosas y teniendo en cuenta que la acción judicial fue instaurada cuando ya había fenecido el término legal establecido por la normatividad imperante, entonces, consecuentemente dicha acción se encontraba caducada, de tal suerte, que no queda otra alternativa que la de dejar sin efectos el auto admisorio de la demanda y fulminar su rechazo, pues así lo solicito muy comedidamente al señor Juez.

Del señor Juez,

Atentamente,



JOSELIN OSORIO GUERRERO
C.C. No. 19.267.171 de Bogotá
T.P. No. 45.758 del C.S.J.

Joselin Osorio Guerrero
Abogado
Universidad Militar

Señor

JUEZ VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.

S.

D.

Ref: PROCESO VERBAL de MARIA VICTORIA
BERNAL BAEZ contra EDIFICIO MULTIFAMILIAR
SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL.
Radicación No. 11001310302520210018000.

JOSELIN OSORIO GUERRERO, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.267.171 de Bogotá, domiciliado en la Calle 17 No. 9-21 Oficina 305 de esta ciudad, correo electrónico jogjuris@gmail.com, abogado titulado en ejercicio con T.P. No. 45.758 del C.S.J., actuando en mi calidad de apoderado judicial de la persona jurídica demandada **EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL**, según poder anexo, dentro del término legal, al señor Juez muy respetuosamente me permito manifestar que procedo a dar respuesta a la demanda y proponer excepciones de mérito dentro del proceso de la referencia, de la siguiente manera:

I – EN CUANTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: NO ES CIERTO en la forma como aparece redactado el hecho, toda vez, que conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal, contenido en la Escritura Pública No. 645, de fecha marzo 13 de 2003, de la Notaría 32 del Circuito de Bogotá, la razón social del ente demandado es EDIFICIO SAN DIEGO – PROPIEDAD HORIZONTAL.

AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO.

AL HECHO TERCERO: ES CIERTO.

AL HECHO CUARTO: ES CIERTO.

AL HECHO QUINTO: NO ES CIERTO, porque como está estipulado en el CAPITULO III del clausulado de la Escritura Pública 645 del 13 de marzo de 2003, corrida en la Notaría 32 del Circuito de Bogotá, aparte que se refiere a los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, NOTIFICACIONES Y MODULOS DE CONTRIBUCIÓN, se contempla la TABLA No. 2, que como la misma demandante infiere de manera acertada, esta se refiere a los módulos de contribución para el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias que cada unidad privada debe erogar por tales conceptos; tabla que fue aprobada por asamblea general ordinaria que fungía cuando el reglamento de propiedad horizontal fue adoptado conforme al texto de la Ley 675 de 2001.

AL HECHO SEXTO: ES CIERTO, conforme a la documental allegada con la demanda.

AL HECHO SEPTIMO: ES CIERTO, conforme a la documental allegada con la demanda.

Joselin Osorio Guerrero
Abogada
Universidad Militar

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO, el día 13 de marzo de 2019 no se llevó a cabo asamblea general ordinaria alguna en el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, luego entonces, la señora demandante mal pudo haber asistido y participado en una asamblea que no tuvo ocurrencia.

AL HECHO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO, porque para votar las decisiones tomadas en las asambleas efectivamente se aplica el coeficiente de copropiedad, tal y como así lo han establecido el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del edificio en su artículo 17, numeral 1, en armonía con lo establecido en el numeral 2 del artículo 25 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001; mas no es cierto, que las cuotas extraordinarias de administración se establezcan con base en los coeficientes de copropiedad, para las cuales se aplican los módulos de contribución de la misma manera como se aplican para las cuotas ordinarias.

AL HECHO DECIMO: NO ES CIERTO. No ha existido ni existe transgresión alguna y tanto menos arbitraria e ilegal. Al contrario, el sistema adoptado por la copropiedad para el cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias se ajusta estrictamente a la preceptiva de los artículos 3º y 25º de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, con base en la cual fue diseñado y aprobado el nuevo reglamento de propiedad horizontal, para lo cual es preciso señalar que tales expensas se acordaron y aprobaron de acuerdo a los módulos de contribución teniendo presente que se trata de una **copropiedad de carácter mixto**, es decir, de uso residencial y comercial, tal como la demandante misma lo consigna en su libelo de demanda en donde relaciona apartamentos, garajes y locales comerciales. Es preciso agregar 1que dicha modalidad para el cobro de dichos emolumentos por módulos de contribución es de carácter imperativo en tratándose de inmuebles de uso mixto, sin que sea dable ignorar dicho mandato.

De otra parte, tampoco le asiste razón a la demandante cuando afirma que a las unidades privadas de mayor extensión deban pagar más que los de menor área pues, precisamente esa diferencia radica en el sistema establecido en la ley, la cual no se debe ignorar por parte del destinatario.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO. La accionante presentó el derecho de petición aludido, el cual retiró posteriormente, mas en cuanto a su reclamo, no le asiste razón, por lo dicho al contestar el punto décimo de la causa petitum, que, para no incurrir en tautologías, me remito a lo afirmado en dicho acápite.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Los asambleístas le sugirieron a la peticionaria retirar el derecho de petición, mas no se comprometieron y tanto menos aprobaron que se citaría a una asamblea extraordinaria para deliberar sobre los temas propuestos por ella, precisamente porque la asamblea tenía el convencimiento que lo sugerido por la señora demandante carecía de sustento legal, de manera que resultaba superfluo convocar a una asamblea general extraordinaria para tratar temas improcedentes desde el punto de vista legal.

Es cierto que la persona que fungía como administradora del edificio por ese entonces, propuso buscar una persona experta para que se revisaran y ajustaran los coeficientes conforme a la Ley 675, lo cual, tal vez obedeció a ignorancia de su parte, puesto que ello iría en contravía de la ley que regla la materia.

AL HECHO DECIMO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO. La señora demandante retiró el derecho de petición, pero no lo hizo motivada por los supuestos compromisos de la asamblea, que ella refiere. En cuanto a que ella no impugnó las decisiones tomadas por la asamblea general de copropietarios de marzo de 2019, a la parte demandada no le consta que fue por esa razón, pues los motivos que ella pudo haber tenido para proceder de la manera señalada por ella correspondía a su subjetividad, a su íntimo conocimiento y convencimiento respecto de lo cual, el edificio no tenía conocimiento.

AL HECHO DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO. Por lo dicho al replicar los puntos anteriores.

AL HECHO DECIMO QUINTO: NO ES CIERTO. La demandante olvida que la orden del día originaria presentada en la asamblea del 17 de marzo del 2021, no fue aprobada, precisamente por contener en el numeral 7º una propuesta de revisión de informe de coeficientes, por tal razón, el orden del día fue modificado excluyendo dicho tema.

Aún así, la accionante siguió insistiendo durante el transcurso de la asamblea sobre dicho tópico, siendo que la asamblea en votación registrada por mayoría de un noventa por ciento (90%) **no aprobó la revisión de coeficientes** y dejó a la reclamante en libertad para demandar.

Respecto del informe rendido por el experto JORGE ALBERTO LONDOÑO LUGO, en relación con el tema de la revisión de los coeficientes, tampoco es cierto por cuanto que al no ser aprobada la proposición de la inconforme, tanto menos daba lugar a recepcionar el citado informe pericial.

NO ES CIERTO que se haya violado la ley de propiedad horizontal al establecer la nueva cuota de administración, la asamblea aprobó dichos emolumentos conforme a lo establecido en el reglamento y en la Ley 675 de 2001, esto es, por módulos de contribución, tal como estatutaria y legalmente corresponde.

AL HECHO DECIMO SEXTO: NO ES CIERTO. El supuesto experticio jurídico no fue objeto de recepción, consideración y examen, por lo dicho precedentemente. Además, que si hubiese sido admitido, tendría que haber sido inaprobado por contemplar un error garrafal, al señalar que las expensas se debían determinar y cobrar de conformidad con coeficientes de copropiedad, que son improcedentes en tratándose de propiedad horizontal de uso mixto.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO, que a la demandante señora MARIA VICTORIA BERNAL le estén imponiendo una cuota de administración igual que a otros apartamentos de mayor área. Las cuotas de administración que debe pagar dicha copropietaria, se han fijado con fundamento en lo establecido en la ley que regla la materia, y no se trata de imposiciones sino de obligaciones contraídas desde el momento en que optó por adquirir un inmueble sujeto al régimen de propiedad horizontal, lo que supone el concurso de su voluntad libre y espontánea.

Tampoco es cierto que se le estén vulnerando sus derechos constitucionales fundamentales al debido proceso y de igualdad, como quiera que el procedimiento adoptado por la copropiedad desde el momento en que se erigió el edificio en P.H., para la fijación de las cuotas de administración, se procedió de conformidad a la ley

Joselin Osorio Guerrero
Abogada
Universidad Militar

vigente y con fundamento en la misma normatividad se ha proseguido el señalamiento de dichos emolumentos, fijándose un tratamiento en cuanto a dichas obligaciones, igualitario para todos los copropietarios, de manera que resulta descabellado invocar que la accionante está siendo discriminada en cuanto al cumplimiento de sus obligaciones.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: ES CIERTO, por lo reiteradamente afirmado en precedencia, además de que no es cierto que la cuota de administración para el año 2021 sea de DOSCIENTOS SETENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$270.000,00)M/cte., mensuales, pues realmente el valor de dicha cuota es de DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$260.000,00)M/cte.

Ahora bien, si fuere cierto que el copropietario ERNESTO OSORIO se opone la modificación del sistema de fijación y cobro de cuotas de administración, es porque el sabe que no se debe ni se puede torcer el cuello a la ley, que es de carácter imperativo.

AL HECHO DECIMO NOVENO: ES CIERTO. El copropietario señor ERNESTO OSORIO, está obrando de conformidad con la ley que regla la propiedad horizontal para inmuebles de uso mixto y no puede exigírsele que obre en sentido contrario a sus postulados, pues al propugnar porque las cuotas de administración sean establecidas y cobradas con fundamento en los módulos de contribución establecidas en el reglamento de propiedad horizontal y en la ley 675 de 2001, lo que en verdad está es obrando conforme a derecho.

AL HECHO VIGESIMO: ES CIERTO. La señora administradora tenía que en la asamblea del año 2021 presentar el proyecto de presupuesto, de conformidad al reglamento de propiedad horizontal y la ley, en el cual está cimentado.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: ES CIERTO. Las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias deben ser fijadas con base en los módulos de contribución, que es lo convencional y legal.

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: NO ES UN HECHO. Se trata de apreciaciones subjetivas y conclusiones de las mismas. La señora demandante hace una confusión de apreciaciones subjetivas y conclusiones, que por ser tales, no pueden ser objeto de respuesta.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO; puesto que la cuota de administración que pagan todos los apartamentos es de DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$260.000,00)M/cte.; habida consideración que todas las unidades privadas, grandes o pequeñas, reciben de la administración los mismos servicios en las áreas comunes de vigilancia, aseo, servicios públicos, portería, etc. y además porque así lo determina el reglamento y la ley.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: NO ES CIERTO que al apartamento 101 se le haya aprobado en el año 2003 pagar la cuota de administración por coeficiente de copropiedad. Este inmueble cancela sus cuotas de administración conforme lo establecido en el módulo de contribución para las demás copropiedades.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: NO ES CIERTO que se trate de un exabrupto jurídico, toda vez, que así fue diseñada y aprobada la TABLA No. 2, contentiva del módulo de contribución, mediante la cual, se determinan y cobran las expensas

ordinarias y extraordinarias, pues es la voluntad de la ley y el consenso de los copropietarios del edificio, en tratándose de un inmueble de uso mixto.

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: NO ES CIERTO lo afirmado por la señora demandante en este punto. Se desprende que soslayó lo establecido en los artículos 3 y 25 de la Ley 675 de 2001, en donde de manera expresa se estipula: “**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 del edificio o conjunto **de uso comercial o mixto.**”.

Por su parte, el numeral 3 del artículo 25 del cuerpo legal citado, que hace parte del Capítulo VII que se refiere a los coeficientes de copropiedad. Obligatoriedad y efectos, que impera: “Todo reglamento de propiedad horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el conjunto o edificio, los cuales se calcularán de conformidad con lo establecido en la presente ley. Tales coeficientes determinarán: 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, **salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.**”.

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO, por lo reiteradamente explicado anteriormente; pues, de otra parte, no le asiste razón laguna a la demandante cuando afirma que los módulos de contribución según el artículo 3 de la Ley 675 de 2001, “son unos índices porcentuales para sumar además a la cuota de administración y jamás fueron determinados por la ley para igualar, empatar que todos los inmuebles paguen lo mismo así sean los mas pequeños, o los más grandes.”

AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: ES CIERTO. Así lo establece la norma transcrita, esto es, que los módulos de contribución se aplican para determinar la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del edificio o conjunto **de uso comercial o mixto**, como es el caso objeto de esta controversia jurídica.

AL HECHO VIGESIMO NOVENO: SI ES CIERTO, pues así está establecido en el reglamento de propiedad horizontal que rige para la copropiedad, y en la Ley 675 de 2001, habida cuenta que no se trata de que los propietarios de dominio particular reciban más o menos servicios que sus similares grandes o pequeños, porque al fin y al cabo todos los inmuebles reciben los mismos servicios.

AL HECHO TRIGESIMO: No se trata de la afirmación de un hecho, sino de una inferencia subjetiva de la accionante, por demás totalmente equivocada, porque en el caso concreto que nos ocupa, no se ha presentado ninguna transgresión a la ley 675 de 2001, y menos con la connotación de que se tengan por no escritas las decisiones adoptadas en las asambleas y en el reglamento de propiedad horizontal, que han sido ajustadas conforme a derecho.

AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO: NO ES CIERTO que se haya infringido el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia, que consagra el debido proceso, toda vez, que precisamente, al adoptar el sistema de determinación y fijación de las cuotas de administración conforme al reglamento de propiedad horizontal ajustado a

los parámetros señalados en la Ley 675 de 2001, esto es, por módulos de contribución, cuya aprobación fue sometida a consideración de la asamblea general ordinaria de copropietarios el día 13 de julio de 2002; asamblea en la cual todos los copropietarios de unidades de domino particular tuvieron la oportunidad de deliberar, discutir y proponer, culminando con su aprobación por unanimidad, como quiera que no hubo un (1) solo voto en contra; con tal procedimiento se agotó el debido proceso. Entonces, la reclamación que hace la señora demandante es a todas luces intempestiva, aparte de que posteriormente, dentro del término señalado en el artículo 382 del Código General del Proceso, como quiera que se trata de un acto sujeto a registro, no se presentó impugnación alguna, es decir, que el derecho indicado por la demandante, como transgredido no tuvo lugar. De manera que no es arbitrario ni ilegal el cobro de las cuotas de administración de la forma indicada, de tal suerte, que no se corresponde con los calificativos utilizados por la demandante de cobros arbitrarios e ilegales.

AL HECHO TRIGESIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO que se le haya violado a la demandante el derecho constitucional fundamental a la igualdad, toda vez, que lo afirmado en el sentido de que a la señora Margarita López, propietaria del apartamento 101 del edificio se le haya concedido la dispensa de pagar las expensas ordinarias y extraordinarias causadas con respecto a su propiedad, por el sistema de coeficiente de copropiedad, tampoco es cierto. A la demandante le corresponde probar su dicho.

AL HECHO TRIGESIMO TERCERO: NO ES CIERTO. De hecho como la demandante es propietaria del apartamento 203, está obligada legal y estatutariamente a pagar las expensas causadas por su copropiedad; de manera, que no se trata de la erogación de dineros por razón de actos injustos e ilegales; pues de ser así el edificio tendría que indemnizar a todos los copropietarios que están cumpliendo con sus obligaciones económico-patrimoniales con el ente demandado.

AL HECHO TRIGESIMO CUARTO: NO ME CONSTA que los hechos invocados en este punto, sean ciertos, pues el documento aducido para darle sustento probatorio a sus dichos proviene de un tercero, se trata de un documento de contenido declarativo y por lo tanto, en este estadio procesal no se le puede atribuir fuerza probatoria dado que no está ratificado, y esta parte del proceso solicitará su ratificación en la etapa procesal correspondiente; pues de otra parte, dicho documento adolece de fecha cierta como lo establece el artículo 253 del Código General del Proceso.

AL HECHO TRIGESIMO QUINTO: NO ES CIERTO que se le hayan causado perjuicios a los propietarios del EDIFICIO SAN DIEGO P.H., y para complementar esta respuesta me remito a lo predicado al dar respuesta al punto 33 de los hechos de la demanda.

AL HECHO TRIGESIMO SEXTO: ES CIERTO, mas esa situación advertida por la demandante no le afecta para nada sus derechos como tampoco le perjudica su patrimonio.

AL HECHO TRIGESIMO SEPTIMO: NO ES CIERTO, que la demandante “se ha visto obligada a pagar la cuota de administración que no se establecido por coeficiente como lo instituye la Ley 675 de 2001 en su artículo 25 numeral 3.” La obligación de pagar las cuotas de administración que asumió la accionante desde cuando adquirió el derecho de propiedad sobre el apartamento 203 del EDIFICIO SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL, es una obligación que ella adquirió de

manera voluntaria y libre, es decir, que no es una obligación caprichosa ni mucho menos arbitraria establecida a su cargo por la asamblea de copropietarios, sino que se trata de una obligación que tiene su raigambre legal conforme la previsión de la normativa citada, la cual, también es sustento del reglamento de propiedad horizontal adoptado y aprobado por la asamblea de copropietarios que la ajustó a dicha nueva normatividad .

La demandante, de manera reiterada y caprichosa pretende sustraerse de su obligación de contribuir al pago de las expensas comunes del edificio demandado, conforme a lo previsto en los artículos 3 y 25 de la Ley 675 de 2001, en el artículo 43 de la Ley 2079 de 2021 y en el artículo 19 del Reglamento de Propiedad Horizontal, que impera para los edificios y conjuntos de uso mixto, como lo es, el EDIFICIO SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL, en donde se establece que las expensas ordinarias y extraordinarias se determinan de conformidad con los módulos de contribución, y no por coeficientes, como tercamente lo pretende la demandante, pues así lo señala el último segmento del numeral 3 del artículo 25 de la Ley 675 de 2001, que la accionante, de manera reticente, maliciosa, es decir, obrando de mala fe, omite al transcribir la norma anteriormente señalada y que textualmente prescribe: “3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, **salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el reglamento.**”

El segmento transcrito en negrilla fue cercenado por la señora demandante, pretendiendo engañar al respetable operador judicial y de paso, presumiendo negligencia de parte de éste, es decir, como si se diera por sentado que su señoría, en su labor hermenéutica no se tomara la diligencia de leer, interpretar y aplicar las normas legales que reglan los casos sometidos a su examen.

Es preciso señalar, que el comportamiento procesal de la accionante y su apoderada judicial, es antiético como quiera que se abstiene de transcribir el segmento normativo que consagra la contribución en las expensas comunes de los edificios y conjuntos de uso mixto, por módulos de contribución, como excepción a la regla de su determinación por coeficiente en tratándose de inmuebles de uso residencial.

AL HECHO TRIGESIMO OCTAVO: NO ES CIERTO, como ampliamente se ha explicado al replicar los hechos de la demanda, aparte de que se trata de reflexiones subjetivas y por demás equivocadas.

AL HECHO TRIGESIMO NOVENO: NO ES CIERTO. La demandante esta obligada a pagar las expensas comunes causadas respecto de su propiedad privada, de conformidad a la ley y a los estatutos legalmente aprobados, obligación que impera para todos los propietarios del edificio, de manera igualitaria y sin discriminación alguna.

AL HECHO CUADRAGESIMO: NO ES CIERTO. La audiencia de conciliación se llevó a cabo, pero se declaró fracasada, toda vez, que el asunto pretendido por la convocante era inconciliable habida consideración de que tratándose de una reforma al reglamento no era del arbitrio de la administradora sino de la asamblea general de propietarios, a la cual la administradora no puede suplantar, además de que la asamblea ya había tratado y resuelto en forma ajustada a la ley.

AL HECHO CUADRAGESIMO PRIMERO: NO ES CIERTO. La señora administradora le respondió oportunamente el derecho incoado, suministrándole para tal efecto el correo electrónico del EDIFICIO SAN DIEGO – PROPIEDAD HORIZONTAL, prueba de ello es que para la audiencia de conciliación en comento la persona jurídica fue convocada a través del correo electrónico suministrado, esto es, sandiegoadmon@gmail.com.

AL HECHO CUADRAGESIMO SEGUNDO: SI ES CIERTO.

II – EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: Esta parte del proceso se opone a la prosperidad de esta pretensión por lo siguiente:

En la asamblea general de copropietarios del EDIFICIO SAN DIEGO – PROPIEDAD HORIZONTAL realizada el 17 de marzo de 2021, se deliberó sobre diferentes temas relacionados con el funcionamiento de la persona jurídica en mención, tales como verificación del quórum, lectura y aprobación del orden del día, lectura del acta anterior, elección del presidente y secretario de la asamblea, informe del administrador, lectura y aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2019, lectura y aprobación de estados financieros a 31 de diciembre de 2021, análisis y presupuesto del año 2021, elección consejo de administración, nombramiento revisor fiscal, nombramiento administrador, y proposiciones y varios.

Se observa que la totalidad de los temas tratados en dicha asamblea, son de competencia de este organismo, de acuerdo a lo establecido en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, de tal suerte, que resulta un disparate pretender que se declare la nulidad de todas las decisiones adoptadas por los asambleístas en dicha sesión, pues fueron los puntos a tratar en la asamblea, los cuales no atañen para nada a los motivos de la inconformidad planteada en los hechos de la demanda, a lo que concurren todos los argumentos facticos y jurídicos expuestos en la contestación de la demanda, a los que esta parte del proceso de remite.

Aquí es menester recordar, que la orden del día originalmente propuesta, no fue aprobada por los asambleístas por unanimidad, precisamente por contener en el numeral 7 el tema de “Revisión de informe de coeficiente”, el cual, una vez excluido no se incluyó en la segunda orden del día propuesta, que fue finalmente la aprobada y desarrollada por los asambleístas.

Pese a lo anterior, la demandante MARIA VICTORIA BERNAL BAEZ obrando de manera habilidosa logró que en el punto 12, relativo a proposiciones y varios, se discutiera su propuesta de tener los coeficientes de propiedad como base para la determinación y pago de las expensas ordinarias y extraordinarias del edificio, sustituyendo ilegalmente los módulos de contribución imperantes; propuesta que al comportar una clara y evidente reforma al reglamento de propiedad horizontal, se sometió, como legalmente correspondía, a votación en los términos del numeral 5º del artículo 46 de la Ley 675 de 2001, teniendo como resultado que los asambleístas, una vez mas y por una mayoría absoluta del noventa por ciento (90%), improbo la proposición elevada por la aquí demandante, dejándola en libertad para que demandara si a bien lo tenía, como en efecto lo hizo.

Ahora bien, la decisión de la asamblea de copropietarios, de improbar la proposición elevada por la señora MARIA VICTORIA BERNAL BAEZ de modificar la forma de cobrar las expensas comunes, esto es, de pasar de módulos de contribución a

coeficientes, no está erigido como causal de nulidad y contrario sensu, esa decisión se ajustó al ordenamiento legal y estatutario, como ha quedado ampliamente explicado en la réplica a los hechos de la demanda, esto es, que en tratándose de inmuebles de uso mixto, el sistema para la determinación y pago de las expensas comunes es por módulos de contribución y no por coeficientes, atendiendo las salvedades hechas tanto en la definición que sobre los coeficientes de copropiedad se hace en el artículo 3º, así como en el artículo 25 de la Ley 675 de 2001, con base en lo cual, fue propuesto, discutido y aprobado en el reglamento de propiedad horizontal.

Al contrario sensu, de haber tenido éxito la pretensión de la demandante, ahí sí se hubiera dado al traste con todas las decisiones tomadas en dicha asamblea, por trasgredir el mandato establecido en el parágrafo 1 del artículo 5º de la Ley 675 de 2001, que, gobierna: “En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley, y, en tal caso, se entenderán no escritas.”

A LA SEGUNDA: Es predicable lo dicho al controvertir la primera pretensión, pues las dos (2) pretensiones conducirían al mismo resultado. Se evidencia indebida acumulación de pretensiones puesto que son excluyentes entre sí, toda vez, que si el operador judicial denegara la primera pretensión, forzosamente tendría que denegar la segunda habida cuenta que tienen el mismo sustento fáctico y supuestamente jurídico. Siendo así y para no incurrir en tautologías, la oposición a la prosperidad de esta pretensión tiene asidero en los mismos fundamentos fácticos y jurídicos de la oposición a la prosperidad de la primera.

A LA TERCERA: Esta parte del proceso se opone también al buen suceso de esta pretensión por cuanto al ser imprósperas las dos (2) primeras pretensiones, por las razones invocadas en sus replicas, mal podría fulminarse condena al pago de agencias en derecho y perjuicios, los cuales además no se han causado, por cuanto el procedimiento adoptado por el organismo competente del edificio ha sido conforme a derecho.

III – EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

3.1 EXCEPCION DE CADUCIDAD DE LA ACCION DE IMPUGNACION DE DECISIONES DE ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS, REALIZADA EL 17 DE MARZO DE 2021.

3.1.1 La asamblea general de propietarios del edificio demandado cuyas decisiones adoptadas y debidamente aprobadas y que son objeto de impugnación a través de la demanda, tuvo lugar el 17 de marzo de 2021.

3.1.2 A partir del día siguiente a la realización de la asamblea, esto es, a partir del día 18 de marzo de 2021, comenzó a correr el término de caducidad de la acción de impugnación deprecada, o sea, de dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo, como lo establece el inciso primero del artículo 382 del Código General del Proceso; de manera que dicho término, en el caso de autos, feneció el 18 de mayo de 2021.

3.1.3 Se tiene que de acuerdo a la evidencia procesal, la demanda de impugnación de las decisiones aprobadas en dicha asamblea, fue radicada a los dos meses y dos días, esto es, el 20 de mayo de 2021, a la hora de las 12:52 P.M.

3.1.4 Por esta situación fáctica la demanda fue impetrada de manera extemporánea y por lo tanto, tuvo lugar la caducidad de la acción, tal y como lo prevee la norma anteriormente citada.

3.1.5 Así las cosas, la demanda ha debido ser rechazada como lo establece el inciso segundo del artículo 90 ibídem, que textualmente señala: “El Juez rechazará la demanda cuando carezca de jurisdicción o de competencia o cuando esté vencido el término de caducidad para instaurarla.”

3.1.6 Por contera, la acción judicial instaurada lo fue estando caducada y por consiguiente, el funcionario judicial no podía asumir competencia para darle trámite al proceso, lo cual, denota que el auto admisorio de la demanda acusa ilegalidad que, como tal, no ata al señor Juez ni a las partes del proceso.

3.1.7 Es preciso señalar, que el término de los dos (2) meses para impugnar las decisiones de asambleas generales de propietarios de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, ya no se cuenta como lo establecía el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001, esto es, desde la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta, sino a partir de la fecha del acto respectivo, como lo establece el inciso primero del artículo 382 del Código general del Proceso, pues, de otra parte, el inciso segundo del artículo 49 de la Ley 675 de 2001 fue expresamente derogado por el literal c del artículo 626 del Código General del Proceso.

3.2 EXCEPCION DE CADUCIDAD DE LA ACCION JUDICIAL DE IMPUGNACION DE LAS DECISIONES TOMADAS EN LAS ASAMBLEAS, REALIZADAS EN FECHAS 17 DE MARZO DE 2021 Y POR CONSIGUIENTE, LA EFECTUADA EL 13 DE JULIO DE 2002.

3.2.1 Debemos rememorar que en la asamblea general de propietarios del EDIFICIO SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL, realizada el 17 de marzo de 2021, no se tomaron decisiones atinentes a la forma como se deberían determinar y cobrar las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad, aunque la señora demandante, de manera obstinada trató de llevar a la asamblea a ocuparse de tales menesteres; proposición que le fue rechazada por mayoría del noventa por ciento (90%) de votos presentes; sin embargo, la señora accionante, obrando de manera temeraria, instauró la acción judicial que nos ocupa, tratando de revivir situaciones de antaño, pues tales situaciones debieron impugnarse dentro de los términos legales teniendo como punto de referencia la asamblea de propietarios realizada el 13 de julio de 2002 en donde fue aprobado el reglamento de propiedad horizontal del edificio demandado, en la cual, además, se estableció y fue aprobado el sistema a tener en cuenta para determinar y cobrar dichas expensas, es decir, por módulos de contribución, determinación que se adoptó en acatamiento a lo establecido en los artículos 3 y 25 de la Ley 675 de 2001.

Al rompe, se advierte que la señora demandante trata de revivir una acción judicial caducada desde hace más de dieciocho (18) años, lo cual, a todas luces se trata de una acción temeraria, pues así mismo, de manera habilidosa, pretendió que al impugnar la asamblea del 17 de marzo de 2021 podría remolcar la nulidad de las decisiones tomadas en la asamblea del 13 de julio de 2002.

No sobra agregar, para enrostrar y hacer clarividente la mala fe y temeridad de la demandante, que de los hechos de la demanda se colige claramente que la verdadera inconformidad motivo de la acción, reside en el hecho de que la

copropiedad está determinando y cobrando las expensas ordinarias y extraordinarias, con base en los módulos de contribución, establecidos en la tabla No. 2 contenida en el reglamento de propiedad horizontal, por demás, ajustado a la ley y no conforme al gusto, deseo y antojo de la pretensora, como es por coeficientes, violatorio de la ley.

3.2.2 La señora MARIA VICTORIA BERNAL BAEZ se duele de la situación consistente en que cuando ella adquirió el dominio de su apartamento 203, el sistema de determinación y cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias en el EDIFICO SAN DIEGO P.H., esto es, por módulos de contribución, ya estaba vigente, estado de cosas que ella debió haber advertido y analizado para determinarse a comprar el inmueble, es decir, si le convenía o no le convenía, máxime si ella tiene la condición de abogada, y no aventurarse a adquirir un bien en condiciones que a ella, según su criterio personal, le perjudicaba, para expresar su disenso en forma tardía, pues, de otra parte, al adquirir el inmueble estuvo, de paso, asumiendo las obligaciones consagradas en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal del edificio. La señora demandante debió tener presente que **el Régimen de Propiedad Horizontal** es el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse y que el **reglamento de propiedad horizontal** es el Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Estas definiciones fueron tomadas del artículo 3 de la Ley 675 de 2001.

Lo anteriormente expuesto armoniza con lo establecido en el artículo 1 del reglamento de propiedad horizontal del extremo pasivo demandado, precepto que se refiere al objeto de dicho consenso, que alude a los derechos y **las obligaciones** de los copropietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores, ocupantes y de **futuros adquirentes** a cualquier título y de los que por cualquier concepto usen o gocen en forma permanente o transitoria, de las unidades del EDIFICIO SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL.

3.3 EXCEPCION DE ILEGITIMIDAD POR ACTIVA EN LA CAUSA

3.3.1 En el EDIFICIO SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL, desde su génesis, los propietarios, atendiendo a su uso de carácter mixto y a las normas legales que rigen para esta especie de propiedad, convinieron y aprobaron que el sistema para determinar y cobrar las expensas ordinarias y extraordinarias que se causaran a cargo de los propietarios de las unidades privadas, sería por módulos de contribución.

Ese mismo régimen fue el propuesto, discutido y aprobado para adecuarse a las previsiones de la Ley 675 de 2001, decisión que fue plasmada en el reglamento de propiedad horizontal protocolizado mediante Escritura Pública 645 del 13 de marzo de 2003 otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá, aclarada por medio de la Escritura Pública 964 del 14 de abril de 2003 del mismo despacho notarial.

Dicho sistema, desde sus orígenes, se ajustó a la ley que regula la propiedad horizontal, pues no podía ser de otra manera, de tal suerte que proceder en sentido contrario, es decir, por coeficientes de propiedad, sería desconocer los mandatos de la ley, de manera flagrante.

3.3.2 Cuando la señora pretensora adquirió el derecho de dominio sobre el apartamento 203, se sometió, de manera tácita a las normas legales que regulan la propiedad horizontal, esto es, las consagradas en la Ley 675 de 2001, las que la

adicionan, complementan o modifican y al reglamento de propiedad horizontal que rige en el EIDFICIO SAN DIEGO P.H.

Como el sistema adoptado por la propiedad horizontal que represento judicialmente, es el legalmente consagrado, esto es, por módulos de contribución, es al que debe sujetarse y cumplir la señora copropietaria demandante, de tal modo que no goza del derecho o facultad de que para cubrir las expensas ordinarias y extraordinarias del edificio, referentes a su dominio privado del que es titular, no debe ser por coeficiente, pues no hay razón para sustraerse al cumplimiento de su obligación, de manera excepcional, habida consideración que el régimen legal referido, ni el reglamento de propiedad horizontal, adoptado conforme al mismo, no establecen excepciones a la regla general, coligiéndose, de manera diáfana, que la señora accionante no goza de ningún derecho subjetivo para demandar que ella debe pagar las expensas referidas por coeficientes de propiedad, y por contera, para demandar la nulidad de las decisiones adoptadas en la asamblea del 17 de marzo de 2021 y por rebote, de las tomadas en la asamblea del 13 de julio de 2002, de lo cual emerge que la señora demandante no esta legitimada en la causa para pretender semejante desafuero, de modo que dichas aspiraciones deben despacharse desfavorablemente, pues así lo pido, desde ya, muy respetuosamente al señor Juez.

3.4 EXCEPCION DE VIA PROCESAL INADECUADA, EJERCIDA EN EL PRESENTE CASO

Como la verdadera inconformidad motivo de la acción judicial planteada, reside en el cobro de las expensas comunes con base en los módulos de contribución, contentivos de la tabla No. 2 y no por coeficientes, como lo exige la accionante, y teniendo en cuenta, que dicho sistema de cobro se propuso, discutió y aprobó en la asamblea general extraordinaria de copropietarios de fecha 13 de julio de 2002, que adoptó el régimen de propiedad horizontal actualmente vigente en el EDIFICIO SAN DIEGO P.H. y dado que lo pretendido con la presente acción es la nulidad de dicho sistema de cobro, entonces, la vía procesal escogida, resulta inapropiada, toda vez, que lo pretendido se dirige a que se deje sin valor y efecto jurídico los módulos de contribución y que se establezca como base de cobro de las expensas, los coeficientes de copropiedad, lo cual, conllevaría la declaratoria de nulidad del acápite atinente en el reglamento de propiedad a dicho sistema de cobro, desprendiéndose que la acción debió dirigirse a obtener dicho resultado, ya no mediante la impugnación de las decisiones adoptadas en la asamblea del 17 de marzo de 2021, sino mediante la acción de nulidad del acápite del reglamento que consagra el cobro de las expensas comunes del edificio demandado, esto es, por módulos de contribución; reglamento de copropiedad que como ya se advirtió fue aprobado en la asamblea llevada a cabo el 13 de julio de 2002 y registrado el 5 de mayo de 2003, de tal suerte, que al ser atacado dicho estatuto, por simple lógica jurídica, no podía ser por la vía de la impugnación, por estar dicha acción caducada desde más de dieciocho (18) años, sino que debió intentarse a través de otra vía procesal diferente a la contentiva en la presente acción.

3.5 EXCEPCION GENERICA.

Con fundamento en lo dispuesto en el artículo 282 del Código General del Proceso, muy respetuosamente me permito solicitar al señor Juez, que si hallare probados los hechos que constituyen una excepción de mérito que no hubiere sido invocada expresamente, se sirva reconocerla oficiosamente en la sentencia.

IV – FUNDAMENTOS DE DERECHO

Los fundamentos de derecho que dan sustento a la réplica quedaron plasmados en los acápites correspondientes a la contestación de los hechos, a las pretensiones de la demanda y en las excepciones de mérito invocadas, a los cuales me remito.

V – PRUEBAS

Para demostrar los hechos invocados en la contestación a la demanda, en la contestación de las pretensiones y en las excepciones de mérito formuladas, muy respetuosamente le solicito al señor Juez se sirva decretar, practicar y apreciar las siguientes:

V.I DOCUMENTALES

- 1.- Copia virtual del acta de reparto de la demanda que dio origen a este proceso, de fecha 20 de mayo de 2021, la cual obra en el expediente. Mediante este documento me propongo demostrar la extemporaneidad de incoación de la demanda y por consiguiente la caducidad de la acción judicial.
- 2.- Copia del acta de asamblea ordinaria del 17 de marzo de 2021, realizada en el EDIFICIO SAN DIEGO P.H., en ocho (8) folios. Mediante este documento pretendo probar el orden del día de dicha asamblea y las decisiones tomadas por los asambleístas y en general, el desarrollo de dicho acto.
- 3.- Copia virtual de la ESCRITURA PÚBLICA No. 645 del 13 de marzo del año 2003, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá, D.C., en cuarenta y siete (47) folios escritos por ambas caras. Mediante este documento me propongo demostrar el reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual fue aprobado en la asamblea extraordinaria de copropietarios del 13 de julio de 2002, ajustándose a las exigencias establecidas en la Ley 675 de 2001, en el cual, los asambleístas aprobaron por unanimidad entre otras propuestas la referente al sistema de determinación y cobro de las expensas ordinarias y extraordinarias causadas a cargo de los propietarios de las unidades privadas, por módulos de contribución, contenidos en la tabla No. 2, y no por coeficientes.
- 4.- Copia virtual de la ESCRITURA PÚBLICA No. 964 del 14 de abril de 2003, otorgada en la Notaría 32 del Círculo de Bogotá, D.C., en tres (3) folios; instrumento público mediante el cual se protocolizó el acto 0901, referente a aclaración de la ESCRITURA PÚBLICA No. 645 del 13 de marzo de 2003, otorgada en la misma notaría. La aclaración se refirió al número de matrícula inmobiliaria matriz del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL en cuanto a que el número del circuito registral es 50C-704582, y no como se anotó en el instrumento aclarado.
- 5.- Copia virtual del documento fechado 3 de junio de 2021, en dos (2) folios, por medio del cual la administradora del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL señora STTEFAN JOHANNA CARDENAS GARZON, quien funge como administradora y representante legal del EDIFICIO SAN DIEGO P.H., junto con el presidente del consejo de administración señor ERNESTO OSORIO GUERRERO, dan respuesta al derecho de petición formulado por la señora MARIA VICTORIA BERNAL BAEZ, y le informan, por consiguiente, que el correo electrónico del edificio es sandiegoadmon@gmail.com.

Joselin Osorio Guerrero
Abogado
Universidad Militar

- 6.- En cuanto fueren pertinentes y conducentes en orden a probar los hechos invocados en la contestación de la demanda y en las excepciones de mérito propuestas por el extremo pasivo de la relación jurídico procesal, invoco los documentos aducidos con la demanda, en atención a que las pruebas allegadas al proceso por las partes pertenecen a este y no exclusivamente a quien las haya invocado y aportado.

VI – PEDIMENTOS

Muy respetuosamente solicito al señor Juez, que en la sentencia que profiera en el presente asunto, se sirva declarar y decretar lo siguiente:

- 1.- Declarar probadas las excepciones de mérito propuestas en este libelo por esta parte del proceso.
- 2.- Que se condene en costas y agencias en derecho a la parte accionante.

VII – ANEXOS

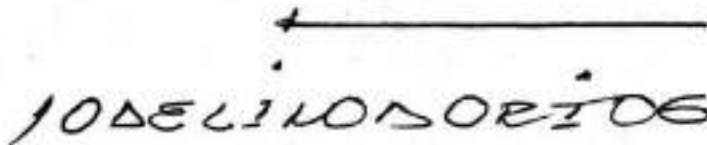
Todos los documentos relacionados en el capítulo de las pruebas y poder debidamente otorgado por el EDIFICIO SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL.

VIII – NOTIFICACIONES

- 1.- Para la demandante MARIA VICTORIA BERNAL BAEZ: En la dirección suministrada por dicha parte del proceso en la demanda.
- 2.- Para el demandado EDIFICIO SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL: En la Calle 22B No. 40-11 de la ciudad de Bogotá,D.C., correo electrónico sandiegoodmon@gmail.com.
- 3.- Para el suscrito: En la secretaría de su Despacho, en la Calle 17 No. 9-21 Oficina 305 de la ciudad de Bogotá,D.C., correo electrónico jogjuris@gmail.com.

Del señor Juez,

Atentamente,



JOSELIN OSORIO GUERRERO
C.C. No. 19.267.171 de Bogotá
T.P. No. 45.758 del C.S.J.

Edificio San Diego

Propiedad Horizontal

Acta Asamblea Ordinaria

Año 17 de 2021

En la ciudad de Bogotá a los 17 días del mes de marzo de 2021 siendo las 6:45 p.m. en la recepción del Edificio para Diego, ubicado en la Calle 22B No. 40-11 se realizó la Asamblea Ordinaria de los propietarios del Edificio San Diego, previa convocatoria por parte de la administradora señora Yoshimi Ito Cortés con el siguiente Orden del Día:

1. Verificación del Quórum
2. Aprobación del Acta anterior (9 de mayo 2019)
3. Elección Presidente y Secretario para Asamblea
4. Informe Administrador
5. Informe Revisión Final
6. Elección Consejo de Administración

7. Revisión del informe de Cuentas
8. Nombramiento del administrador
9. Nombramiento del Revisor Fiscal
10. Análisis y Aprobación Presupuesto para la Vigencia del Año 2021.
11. Proposiciones y Varios.

La Asamblea por unanimidad NO aprobó el Orden del Día. El Señor Ernesto Osorio Guerrero solicitó a la Asamblea hacer un minuto de silencio en memoria del Señor Fernando Ramos Moreno quien fue nuestro amigo, Varinos y Revisor Fiscal por Varinos años. —

La doctra. Johana Saldana Garzón propietaria del apartamento 302 elaboró y presentó el siguiente Orden del Día:

Orden del Día

1. Verificación del Quórum.
2. Lectura y aprobación del Orden del Día.
3. Lectura del Acta Anterior
4. Elección Presidente y Secretario de la Asamblea
5. Informe Administrador
6. Lectura y Aprobación de Estados Financieros a día 31 de 2019
7. Lectura y Aprobación de Estados Financieros a día 31 de 2020
8. Análisis y Presupuestos año 2021.
9. Elección Consejo de Administración
10. Nombramiento Revisor Fiscal
11. Nombramiento Administrador
12. Proposiciones y Varios

Desarrollo

1. Verificación del Quórum.

La Señora Yoshimi Itoi verificó el Quórum con la siguiente Asistencia y representación

(Se hace la aclaración que por estar en Pandemia Algunas Propietarias asistieron en forma virtual):

Apto/Loc	Nombre	Presencial	Virtual	Poder	Apoderado
101	Margarita López Gamba		X		
201	Henry León Mora	X			
202	Ernesto Osorio Guerrero	X			
203	Dr. Victoria Bernal Baez	X			
204	Fernando Poma Alfareno		X		
301	Alex de Wilde Segura		X		
302	Barman Garson Diaz	X			
303	Enrique Bernal Martinez	X			
304	Diego Abril			X	S. Johana Córdova
401	Rose Mary Cortés Carr	X			
402	Orlando Muñoz	X			
403	Juan Carlos Hernández		X		
404	José David García	X			
501	Maricela Patricia Cuervo	X			
502	Rafael González Casar	X			
503	Zenaida Pinto Gramón	X			
504	Paola Bautista Santa		X		
Local 1 y 2	Caruani - Carlos Suárez Vidal			X	Orlando Muñoz
Local 3, 4 y 5	Fund. Teymar			X	S. Johana Córdova
Local 6	Torpe Rubiano - Henry Garmán	X			
Local 7	Plastipol de Colombia			X	Rosa A. Pérez de González

Una vez verificado el Quórum arrojó el 100% de participación
 2- Leído el Orden del Día presentado por la Dra. Córdova
 fue aprobado por unanimidad.

3- Lectura del Acta Anterior:

se leyeron las Actas de las Asambleas de marzo 29 y
 mayo 9 de 2019, esta última corresponde a la continuación
 de la Asamblea de Marzo 29 de 2019.

Interviene la primera barmanza Garson quien una vez
 leída las actas dice que se perdió tiempo con la lectura
 de las mismas porque se entiende que el tema de los
 coeficientes ya está aclarado y que se debieron haber
 publicado con anterioridad y tener veinte días para
 impugnarlas. Pide copia del Acta.

La Asamblea por unanimidad aprobó la lectura de las Actas Anteriores.

4. Ejecución del Presidente y Secretario de la Asamblea.
 Se eligieron como Presidente y Secretaria de la Asamblea al Sr. Ernesto Osorio Guerrero y Luz Mireya Romero Correa respectivamente, cargos que aceptaron y que la Asamblea aprobó por unanimidad.

5. Informe del Administrador

La Sra. Yoshumi Itoji hace lectura de su gestión durante los años 2019 y 2020

- cambio del Tarjetón
- cambio e instalación de películas antirreflejo vidrios portales
- Limpieza y mantenimiento de agua potable
- cambio de tacons y tablas eléctricas del edificio
- Mantenimiento de teléfono personal de la planta telefónica Panasonic.
- cambio de cableado parilla y evaluas por corte
- compra de impresora
- Honorarios profesionales caso subcontratación
- Digitalización de Archivos del edificio 70%
- Pintura externa del Edificio: balcones, puerta, cambio de señalización
- Limpieza y mantenimiento pozos sépticos y tanque
- cambio y mantenimiento al lavadero de la vivienda de los Coladores
- Teniendo en cuenta que el año 2020 fue un año de incertidumbre y a pesar de las dificultades económicas los Copropietarios fueron cumplidos y responsables con el pago de las cuotas de Administración.

Adicionalmente comenta que había quedado por hacer el cálculo de los domingos y festivos no acatados a su trabajo por razones empujadas por la pandemia y por temas de bioseguridad y por que había sido influenciado por personas del Edificio para no asistir. Sin embargo se entó en la colaboración de Alnos y Gloria quienes trabajaron en su reemplazo. La Sra. Lermenza Carzon interfiere diciendo que cualquier inquietud se debe acudir siempre a la Administración

6. Lectura y Aprobación de Estado Financiero a 31 de diciembre de 2019. El Informe fue leído por la Revisora Fiscal Señora Paola Barrios quien reemplaza a don Fernando Ramos (q.e.p.d.). El Informe una vez leído fue aprobado por unanimidad. Además ya estaban ejecutados.

7. Lectura y Aprobación de Estado Financiero a 31 de diciembre de 2020. Informe presentado por la Revisora Fiscal, y del cual fue leído y explicado como también entregado físicamente a los Copropietarios del edificio San Diego, asistentes a la Asamblea. Dentro de las explicaciones hace mención a una cuenta por cobrar que es pequeña (\$92.000=) preguntando si se entregaba o se cobraba los respectivos intereses. Se discutió pero no se definió nada.

Notas Explicativas:

Contrato de Administración: Se habló al Sr. Henry Ramos, elador de los dominados y fideicomisarios de quienes la Revisora Fiscal sugiere la importancia de que haya un contrato por escrito de Prestación de Servicios para evitar problemas a futuro. En cuanto a los Honorarios por Administración la Administradora menciona que para mediados de julio - agosto de 2020 se hizo un incremento del 6%, (\$36.000=) por razón de que fue suspendida de su trabajo por efecto de la pandemia, reconociendo que no consultó con el ente que podía autorizar ese incremento.

Revisión Jurídica de Cobro de Gastos por Copropietarios: La Administradora solicitó el concepto de un abogado para el tema de los Copropietarios del Edificio quien cobro Trececientos mil pesos Mcte (\$300.000=) para atender un Derecho de Petición que le hizo la Señora María Victoria Bernal del Apartamento 203.

La Asamblea dijo a la Administradora que no tenía competencia para hacer ese estudio y más aún ese gasto. También porque en la Asamblea del 2019 no se hizo ninguna votación al respecto.

La Señora María Victoria Bernal del Apartamento 203

dijo que si la Asamblea no le autorizaba ese gasto ella lo asumirá, respondiendo la doctora Tchona que lo que se debió haber respondido era que la Administradora no tenía competencia para hacer ese estudio y menos aún ese gasto, que era competencia de la Asamblea General de Copropietarios desistiendo. La Sra. María Victoria comentó que se debía contratar un abogado diferente para hacer el estudio de coeficientes porque no era él que firmó el convenio del antiguo administrador e insiste que debe hacerse lo de los coeficientes.

Mantenimiento y Adecuaciones: Arreglo y cambio del lavadero al lugar donde vive Alonso y Gloria. Intervino la Sra. Mary al apartamento 401 dijo que como Alonso había portado la parte externa del edificio sin cobrar se le había retribuido con el arreglo al lavadero el cual se cambió por fibra de vidrio.

La Asamblea dijo que por ser parte de las zonas comunes del edificio había que hacerlo.

Cartera Bancaria: La doctora Tchona sugirió que se hable con el Banco para eliminar el impuesto del 4x1000.

Motobombas: El Sr. Ernesto Osorio explicó (que) el manejo de las motobombas de aguas negras y la importancia del mantenimiento preventivo y oportuno para evitar que las aguas negras se filtren y produzcan mal olor en el sótano y pisos ascendentes. Por lo tanto, se hace la solicitud de mandar reparar la bomba que está dañada a la mayor brevedad. Sr. Henry Bermúdez fiscal 6 dice que los \$10.000 que por de pintura debe quedar como un pasivo.

La Revisora Fiscal hizo énfasis en registrar los libros de Contabilidad ante la DIAN como también los libros de Actas de Asamblea ante la entidad competente para evitar sanciones.

Iguualmente la Revisora Fiscal informó a la Asamblea

que para el Ejercicio Fiscal 2020 cobrará \$400.000 =
Mete. Para el año 2021 por cada mes cobrará \$350.000 =
por la Revisión Fiscal y al finalizar el periodo a dic. 31
cobrará \$200.000 = Mete más por una sola vez porque
se requiere de las firmas conjuntas tanto del Revisor Fiscal
y Contador.

La Sra. Margarita López propietaria del apto 101 -
pregunta quien hará de Contador y Revisor Fiscal.
La Sra. Paola Barrero Revisora Fiscal le hace la
aclaración.

Sra. Denaida pregunta sobre el arreglo de las Canales
de la cual se habló en el informe como ejecutado pero
que en su caso no le han hecho nada. La Sra. Paola
Yoshimi le aclara que por ahora no hay dinero y que
lo aclarará en proposiciones y Varios.

Sra. Ana del Apartamento 503 pregunta cuánto
dinero hay en la cuenta de la pintura. La Administración
respondió que a 31 de diciembre de 2020 hay \$7.943.970 y
a 31 de enero de 2021 \$8.181.060 informando a la
Asamblea que con este dinero creó una Fiducia
que tiene una mayor rentabilidad.

Se preguntó si se está al día con los pagos de la \$10.000
Don Henry Guzman al Local 6 insiste en la cuenta por
costos de \$92.000. Se dejará para discutir en Propo-
siciones y Varios.

La Asamblea por unanimidad aprobó los Estados
Financieros del año 2020.

8- Análisis y Presupuesto 2020 - 2021

El informe fue enviado previamente.

El Sr. Henry Guzmán pregunta sobre los Dos Millones
de pesos (\$2.000.000,00 Mete) que aparecen en Costa
Tuchuca. El Sr. Osorio dice que deben estar
dentro de un presupuesto.

Interviene el Sr. Ernesto Osorio G. informa a la
Asamblea sobre el proceso que se llevó a cabo de la
familia Pacheco entre el Edificio San Diego por las áreas

Comenzamos donde se encuentran las publicaciones electorales.
El Tugado Jello a favor del Edificio San Diego en primer
transformación y en reparación. Por lo tanto queda en primer
las áreas comunes donde se encuentran las publicaciones
electorales en el Edificio San Diego. Esto segundo, el
San Bruno Oso propone a la Asamblea elegir un poder
para que el Sr. Jello Oso informe un informe entre
todavía y se reanuda como durante desde el año 1983
hasta la fecha por un periodo por el uso de la
publicación en las zonas comunes del Edificio San Diego.
Donde se dan la puntación de los edificios del Edificio
tanto externo como interno, cambio de Ventanillas, Vidrios
contribuidos, arreglo del parquadero de pintura y puros.
Todo lo interno, pintura y cuando se gane el premio
formando un cuadro que otros edificios han ganado
estos premios. El Sr. Jello Oso cobra \$2,000,000.
Nota: para iniciar el premio y el 25% sobre el dinero
que se requiere en este premio. 50% para el primer
en proporcionar datos.
Otro de los edificios propuestos al año 503 cemento que ya
había cambiado los Ventanillas porque ha sido la más
propuesta y propuesta a un par como particular había
algunos cambios o cambio de ventanas, lo que que se espera si
se gana el premio.
Se gana y se gana como que había que tener en
cuenta que no se hizo presupuesto a un periodo en el 2020
Hubo diferencias en la ganada del 6% en el 2020 y en el
año 2021 del 3.5% para un total de 9.4%.
San Venerable de Henry no estaban contemplados, primera
punto, cemento e interior de este dependiente de la
de que había. Ingresos del 13%. Ingresos del
donador \$300,000 = una parte un año y Revisar
total \$4,800,000 = para el año 2021. Donde el
incremento del Revisor Fiscal los defensor queda a
la parte de energía eléctrica por el uso de las
medidas que había un incremento. El resto es el

quedó en cero, al tanto hubo incremento porque se cambió un centavo. —

Se habló de la baja presión del agua en el edificio. La respuesta del acueducto en servicio al cliente es la alta demanda que hay en el sector, según visita que hizo el señor Ernesto Osorio al acueducto.

Se redujo el rubro de transporte por cuanto la radiación de los documentos se hace virtualmente, útiles y papelería también bajó. Linternas de autos se incrementó. Impuestos Predial quedó igual. —

El Valor de la Póliza se dejó igual por contrato. No se tiene el 100% de las coberturas de las zonas comunes. Si se quiere cubrir el 100% se tendría que pagar un valor de \$7.321.354,00 Mte. según cotización de la Aseguradora.

El señor Henry Guzman del local 6 preguntó quién era la Aseguradora y se le dijo que era Liberty. Hay que saber qué cubre la póliza y que no. La señora Larmenza dice que hay que revisarla y que estandar a tiempo por cuanto se vence en abril. —

La señora Yoshimi Continúa y dice que el presupuesto se incrementaría en un 17.1% y los Copropietarios dicen que está muy alto para lo cual interviene el señor Ernesto Osorio Guerrero propone un incremento del 6.4% en la cuota de administración para todos los apartamentos y locales y en caso de una faltante se tomaría prestado momentáneamente el dinero de la Fiducia que corresponde al ahorro de la pintura. Se defirió de pagar la cuota de los \$10.000 = 9 Mte.

Se deliberó entre los Copropietarios y se dijo que el incremento debería ser prudente para que se pueda cumplir con los pagos, de lo contrario se pagaría con mes y no se volvería a pagar, porque la recepción económica lo está evidenciando en muchas Compañías vendedoras y en otros pagos debido a la situación económica actual del mundo ocasionada por la pandemia. Además quien quiera vender o arrendar no le va a poder hacer. Se

sugiere que sean \$250.000, = Mte para los apartamentos de acuerdo a la propuesta presentada por el Sr. Ernesto Osorio b. a. excepción del apto 104. y los locales igualmente al 6.4%. Adicionalmente, nunca se ha hecho un incremento tan alto en el edificio y el porcentaje del incremento se ha hecho igual para toda la Copropiedad del edificio. La Señora Yoshimi retroalimenta a los Copropietarios de asistencia virtual sobre el tema que se está tratando del incremento de la cuota de administración. El Sr. Harry Guzmán está de acuerdo con quitar los \$10.000, Mte y coger los dineros para disminuir la cuota de administración. Y cuando se vaya a pintar se tomará del dinero del proceso en caso de ganarse, de lo contrario se dará una cuota extraordinaria. Dña Aurora Valda la propuesta del Sr. Ernesto Osorio de que la cuota quede en \$250.000,00 Mte. —

La Señora Yoshimi le aclara a los Copropietarios que asisten virtualmente la propuesta del Sr. Ernesto Osorio, alguien de los Copropietarios virtuales preguntó si todos han pagado la cuota de la pintura. La Señora Yoshimi respondió que falta una persona. Interviene la Señora María Victoria Benal y dice que los \$10.000, = Mte no es una cuota sino un ahorro individual y que pagará lo de la pintura siempre y cuando se haga por coeficientes como cuota extraordinaria que tiene que pagarse y que no todos pagan por igual. Según la Señora María Victoria dice que esta cuota es sin tener en cuenta los coeficientes interviene dña Aurora del apto 503 dice que "en el orden del día no se aprobó a los coeficientes y que nadie ha hablado de coeficientes". Dña Carmen del apto 302 dice que la voluntad de la Asamblea no está de acuerdo con ese incremento y en continuar con el

Tema de los Coeficientes. Esperar a que para este momento de Crisis económica. Tanto Zenaida como Ana Aurora coinciden en el comentario sobre la incapacidad para pagar la cuota de Administración tan alta. Ana Aurora del apto 502 dice: "Pasar en coeficientes implica en gastos de Escritura".

La señora Johana hizo énfasis en el artículo 14 del Reglamento de Propiedad Horizontal que habla de los coeficientes y hace alusión a la Asamblea que no es procedente cambiar el pago de Cuotas de Administración y que debe pagarse como se ha venido pagando.

La señora María Victoria Benol dice que en el 2019 se dio cuenta de la irregularidad que existe en cuanto al cobro de la Administración por el coeficiente y que debíamos recurrir a la Ley 675. Analizó la gestión de la administradora Yoshimi por haber contratado a un abogado para que hiciera un estudio sobre el tema de coeficientes y se ofreció a pagar los \$300.000,00 Más que se pagó al abogado si la Asamblea no los aprueba "a mí no me importa en este momento porque me cansé de la "mamada de gallina" y solicité que se cumpla la Ley 675 y le digan a la Administración se va a cobrar por coeficientes o no y solicité a la Asamblea decir si se va a aprobar o no o de lo contrario me reservo el derecho a reclamar y así lo haré". La Asamblea por gran mayoría (90%) se dijo que demandaran por enriquecimiento no se aprobó lo de los coeficientes. La señora Ana del apartamento 502 entró a enervar. Doña Zenaida interviene por la forma de expresarse de la señora María Victoria y le dice que se "siente regañada" y que ella acudió con el ánimo de participar en la Asamblea y ponerme de acuerdo para beneficio de todos porque la cuota de Administración siempre se ha pagado igual para todos.

Las señoras Lorraine del apartamento 302 y Zenaida del apartamento 503 hablan de su antigüedad y trayectoria en el edificio y nunca ha habido mal entendidos. (ss)

incrementos en la pensión no son iguales al incremento de la administración sería imposible pagar una administración costosa.

Interviene el señor David García del apartamento 404 y dice que no vio una respuesta clara por parte del abogado a quien la Administradora Consultó y que el abogado no sugiere qué hacer. El Señor García dice que habría que revisar la Escritura porque no se ha entendido bien y sugiere hacer el estudio.

Interviene Liliana Ramos del apartamento 204 y dice que se debe poner a la Ley. Y Remar los porcentajes taxes para el incremento. —

La Señora Yoshimri dice que se deliberará y se hará una votación. —

La doctora Johana ratifica lo expresado por el señor David García y reitera el artículo 17 hace aclaración. Adicionalmente dice que según la Señora María Victoria Bernal no hay que hacer la Reforma. La doctora Johana dice que si hay que hacer Reforma de Estatutos si se quiere cambiar a módulos de cofrements que habría que elevar a Escritura Pública y toda reforma debe registrarse ante la Oficina de Instrumentos Públicos. Y tiene un costo tanto por inscripción y registro. La doctora Johana dice que el edificio lo está haciendo bien.

Se dirige a la Señora María Victoria Bernal y le hace referencia sobre la respuesta a los Derechos de Petición aclarando que no se debe exigir se quite un derecho de petición, sólo debe contestarse por cuenta del Administrador. La Señora María Victoria Bernal lee el artículo 26 de la Ley 645. —

Se delibera y acordó realizar la votación entre los copropietarios para definir cómo sería la cuota de la Administración para el año 2021 para lo cual se presentaron dos propuestas: a) Tomar el Recurso ordinario de la pintura más el 10.5%. - b) Incremento del 10.5%.

Del recurso del ahorro de la pintura más el 10.5% votaron todos los Copropietarios a excepción de:

- Elaganti Lopez Canba: Apartamento 101
- Elena Victoria Bernal Baez: Apartamento 303
- Rose Elmy Cortés Carr: Apartamento 401
- José David García: Apartamento 404

La señora Elmy del 401 dice que todos deben pagar por igual la cuota del ahorro.

La señora Elena Victoria Bernal dice que ella paga el ahorro de los \$70.000.00 Mts. siempre y cuando la cuota de administración se fije por la Ley y por el coeficiente.

Incremento del 10.5%. —

Votaron por unanimidad y a favor, todos los Copropietarios a excepción de la señora Elena Victoria Bernal B. del apartamento 303 porque no está conforme a la Ley y a los Coeficientes.

Después de haber la votación la Asamblea por unanimidad aprobó el incremento del 10.5% más el recurso de la pintura para completar el presupuesto del año 2031.

La Asamblea aprobó por unanimidad una cuota de administración de \$260.000,00 Mts. para los apartamentos a excepción del apartamento 101. Igualmente para los locales el incremento será del 10.5%. La cuota será ajustada a la unidad para los apartamentos como para los locales.

9. Nombramiento Miembros del Consejo de Administración:

Se nombraron a los señores Henry Guzmán, Orlando Muñoz y Ernesto Osorio Guerrero.

La Asamblea aceptó por unanimidad los nombramientos.

10. Nombramiento del Revisor Fiscal:

Se nombró a la señora Paola Benavente como Revisora Fiscal del Edificio San Diego.

11. Nombramiento del Administrador:

La Señora Elena Victoria Bernal del apartamento 303 presentó una hoja de vida del Señor Oscar Guzmán Ortiz. La Asamblea propuso a la señora Eteliana Bárcenas Corrales.

Para lo cual el Consejo de Administración se reunirá y nombrará al próximo Administrador del Edificio.

12. Proposiciones y Varios.

Elotobomba: En razón a la baja presión según lo hablado anteriormente se propone un horario de funcionamiento que se publicará en la Cartelera del Edificio. Se sugiere el siguiente horario:

06 a.m. a 09 a.m.

12 m. a 1 p.m.

4:00 pm a 6:00 pm

Con algo de flexibilidad.

Doña Elvargita López del apartamento 101 (porque) propone que la nueva administración revise como se mejora el tema con el acueducto o persona especializada para saber qué está pasando.

Doña Barmenza propone una revisión por parte del acueducto.

El Sr. Henry Ferrn del apartamento 201 solicita que se revise oportunamente la suspensión del agua cuando haya arreglos técnicos y publicarlo en cartelera.

Lavandería barrosos. -

El Sr. Ernesto Osorio expone el problema que existe con la lavandería por la filtración del agua en el (apartamento) parqueadero al Sr. Orlando Muñoz y adicional al biberón que afecta a los apartamentos de los últimos pisos de la Torre 2.

Se delibera cual es el procedimiento a seguir. Se acuerda a las autoridades competentes para que se resuelva definitivamente estos problemas.

Doña Barmenza sugiere empujar un abogado y cobrar una querrela.

Parqueaderos:

La Sra. María Victoria Bernal solicita a la Administración y al Consejo de Administración se resguarden los parqueaderos y que los remanqueos de acuerdo al número de matrícula inmobiliaria que se tiene.

y su ubicación para cada parqueadero.

- Según normas de convivencia no se debe dejar los carros en el edificio. El señor Ernesto Osorio le informó que el mismo traía parado carros en el edificio, el sólo los limpiaba. El carro a que hacía referencia la señora Gloria Victoria era del Taxi a propiedad de don Jose que se lo estaba haciendo limpiar. El señor Ernesto Osorio explicó que esa agua no tiene ningún costo porque entra de la calle directamente al tanque y que no pasa por ningún contador. La Asamblea aprobó que inmediatamente se debían limpiar.

- Asimismo, la señora Gloria Victoria Bernal se quejó de la obstrucción de los parqueaderos, aun cuando hayan vitas. —

Los impuestos se dejan y se estabilizarán aparte.
Aprobado por unanimidad.

Carreteras:

La Administradora menciona el tema de las carreteras que es necesario hacerlas urgentes porque hay goteras y se deben cambiar 12 tejas e impermeabilizar tiene un costo de \$1.900.000,00 más porque tiene que utilizarse un seguro de alturas.

Nota: se deja escrito que dentro del desarrollo de la Asamblea se dejan puntos para definir en proposiciones y Votos de los cuales no se mencionaron y por lo tanto no se definió nada.

1. La cuenta por cobrar de \$95.000,00 (se cobra o se cobran intereses).

2. El poder para el abogado enviar el proceso ante Codensa.

Siendo las 10:30 p.m. se da por terminada la Asamblea.

El Presidente

La Secretaria

ERNESTO OSORIO

Luz Hureya Romero C.

Ernesto Osorio Guerrero

Luz Hureya Romero C.

La presente acta fue publicada el 15 de abril de 2021 en la Cartelera del Edificio y retirado el 11 de mayo de 2021 ~ Luz Hureya Romero C.

AA 11723109



German Eleazar Moreno L.
NOTARIA 32

INFORMACION PRELIMINAR
ESCRITURA MERO SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO (645) DE LA NOTARIA
OTORGADA LA NOTARIA
CIRCULO DE LA NOTARIA
BOGOTÁ, DISTRITO CAPITAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: MARZO TRECE (13) DE DOS MIL TRES

(2.003)

BASE DE ACTO: ADICION Y REFORMA DE REGLAMENTO.

DE: EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: MATRIZ 050-0249190

704583	GARAJE 1	704584	GARAJE 2
704585	GARAJE 3	704586	GARAJE 4
704587	GARAJE 5	704588	GARAJE 6
704589	GARAJE 7	704590	GARAJE 8
704591	GARAJE 9	704592	GARAJE 10
704593	GARAJE 11	704594	GARAJE 12
704595	GARAJE 13	704596	GARAJE 14
704597	GARAJE 15	704598	GARAJE 16
704599	GARAJE 17	704600	GARAJE 18
704601	GARAJE 19		
704602	.....	LOCAL 22-A 95 CRA. 42B	
704603	.....	LOCAL CRA. 42B No. 22A91	
704604	.....	LOCAL 22A-85 CRA. 42-B	
704605	.....	LOCAL 22A-81 CRA. 42-B	
704606	.....	LOCAL 22-A-77 CRA. 42-B	
704607	.....	LOCAL 22-A-73 CRA. 42-B	
704608	.....	LOCAL 22-A-69 CRA. 42-B	
704609	.....	APTO. 101 CALLE 22-B No. 42B11	
704610	APTO 201	704611	APTO 202

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO.

13 MAR 2003

Acta de acuerdo de 14 de Abril de 2003
del 964 del 14 de Abril de 2003
de este círculo
Bogeta, Bogotá
Manuela Forero
La Notaria
2014
10-III-03
2014
10-III-03
2014
10-III-03

704612	APT0 203	704613	APT0 204
704614	APT0 301	704615	APT0 302
704616	APT0 303	704617	APT0 304
704618	APT0 401	704619	APT0 402
704620	APT0 403	704621	APT0 404
704622	APT0 501	704623	APT0 502
704624	APT0 503	704625	APT0 504

Nº 645 --- NUMERO: SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO - - - -

En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,

Republica de Colombia a MARZO TRECE (13) . - - - - -

del Año Dos Mil Tres (2.003), al Despacho de la Notaría

Treinta y Dos (32) del Circulo de Bogotá, Distrito Capital,

CUYO TITULAR ES GERMAN ELEAZAR MORENO L. EN EJERCICIO DE SU
CARGO - - - - -

COMPARECIDO: ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ, mayor de edad,
vecina de esta ciudad, identificada con la Cédula de

Ciudadanía No. 20.321.588 expedida en Bogotá, quien obra en

este acto en su condición de Administradora del EDIFICIO

SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL-, nombrado mediante acta de

asamblea general ordinaria de copropietarios Número cero

cero uno (001) de fecha siete (7) del mes de Febrero de dos

mil dos (2002), que se adjunta para su protocolización con

la presente escritura.-----

PRIMERO: Que el EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL-

se construyó en el lote que se englobó según escritura

pública Número siete mil trescientos once (7.311) del diez

(10) de Noviembre de mil novecientos setenta y ocho

(1.978), suscrita en la Notaría Quinta (5a) del Circulo de

Bogotá, adquirido por la SOCIEDAD CONSTRUCTORA SAN DIEGO

LIDA, y esta misma sociedad construyó de acuerdo a la

licencia de construcción No. 011335 de Febrero veinte (20)

de mil novecientos ochenta y uno (1.981) y su modificatoria

German Elvira Moreno L.
NOTARIA 92



No. 018219 del once (11) de Octubre de mil novecientos ochenta y dos (1.982), y protocolizado a régimen de propiedad horizontal de acuerdo a las normas de la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y

ocho (1.948) y su Decreto reglamentario mil trescientos treinta y cinco (1.335) de mil novecientos cincuenta y nueve (1.959) según escritura pública trescientos catorce (314) de Febrero veintiuno (21) de mil novecientos ochenta y tres (1.983) Notaria Treinta y Dos (32) de Bogotá. La constructora SAN DIEGO LTDA., enajeno a los actuales copropietarios de cada unidad privada con su respectivo coeficiente de copropiedad: -----

SEGUNDO: Que el administrador obrando en la calidad antes expresada y debidamente facultado por los copropietarios del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL- en reunión efectuada el trece (13) de Julio de dos mil dos (2.002), tal como lo acredita el acta número 004 de asamblea extraordinaria de copropietarios, y la número 001 del diecinueve (19) de Febrero de dos mil tres (2.003), las cuales se adjuntan para su protocolización con la presente escritura, procede por medio de este instrumento público a consignar la decisión adoptada en la mencionada asamblea y modificar el anterior reglamento de acuerdo a lo normado en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001) que constituye en Propiedad Horizontal el EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL- antes citado y de acuerdo a lo dispuesto en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001) con el fin de someter a este régimen el inmueble ya relacionado, cumplidos todos los requisitos previos, y así se presenta para su protocolización, conforme al Artículo sexto (6º) de la misma Ley, y se

19 3 MAR. 2003

entienden incorporados al presente instrumento publico los siguientes documentos: -a) Reglamento de Propiedad Horizontal. b) Memoria Descriptiva del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL-. c) Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos, planos de localización y linderos, nomenclatura y área de cada uno de los bienes privados y comunales que forman parte de la propiedad horizontal correspondientes, protocolizados en escritura pública original del reglamento No. trescientos catorce (314) de Febrero veintiuno (21) de mil novecientos ochenta y tres (1.983) Notaria Treinta y Dos (32) de Bogotá, que se actualiza y se anexan a la presente los siguientes documentos: a). Acta de la Asamblea de la respectiva aprobación de estos estatutos mencionada anteriormente. --- b). Carta de aceptación del administrador. ---

TERCERO: Que así mismo, se eleva a escritura pública el texto de la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal y Administración del EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL-. Bajo los preceptos de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001). ---

INDICE: ---

DESCRIPCIÓN GENERAL. ---

CAPITULO I. ---

OBJETO, NATURALEZA, CARACTERÍSTICAS Y REGIMEN LEGAL. ---

ARTICULO 1. OBJETO. ---

ARTICULO 2. EFECTOS. ---

ARTICULO 3. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LA PERSONA JURÍDICA. ---

ARTICULO 4. NORMATIVIDAD: ---

ARTÍCULO 5. CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. ---

ARTICULO 6. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. ---

ARTICULO 7. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE. ---



Gerardo Elizaga Moreno L.
NOTARIO 32

CAPITULO II.

LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 8. DIVISION DE LOS BIENES PRIVADOS Y COMUNES.

ARTICULO 9. DESTINACIÓN Y USO DE

LOS BIENES PRIVADOS.

ARTICULO 10. DISPOSICION Y USO DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 11. DESCRIPCION DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN.

ARTICULO 12. BIENES COMUNES ESPECIALES.

ARTICULO 13. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.

ARTICULO 14. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES.

ARTICULO 15. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.

ARTICULO 16. REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.

CAPITULO III.

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, NOTIFICACIONES Y MODULOS DE CONTRIBUCION.

ARTICULO 17. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTICULO 18. MODIFICACION DE COEFICIENTES.

ARTICULO 19. SECTORES Y MODULOS DE CONTRIBUCION.

CAPITULO IV.

LOS COPROPIETARIOS.

SECCION I.

DERECHOS, DEBERES Y NORMAS DE CONVIVENCIA.

ARTICULO 20. DERECHO DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO 21. DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO 22. NORMAS DE CONVIVENCIA.

ARTICULO 23. REPARACIONES Y MODIFICACIONES.

LOS COPROPIETARIOS.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO AL SER ENTREGADO AL USUARIO

13 MAR. 2003

SECCION II.	
DE LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS EN GASTOS COMUNES.	
OBLIGACIONES NO GASTOSAS. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO Y SANCIONES.	
ARTICULO 24	GASTOS COMUNES NECESARIOS. SOLIDARIDAD EN EL PAGO.
ARTICULO 25.	INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE GASTOS.
ARTICULO 26	CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO GASTOSAS.
ARTICULO 27	EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO GASTOSAS.
ARTICULO 28	IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO GASTOSAS.
ARTICULO 29	PROCEDIMIENTO Y MERITO EJECUTIVO.
CAPITULO V.	
ORGANOS DE LA ADMINISTRACION Y DIRECCION.	
ARTICULO 30	ADMINISTRACION:
SECCION I.	
DE LA ASAMBLEA:	INTEGRACION, FUNCIONES REUNIONES, QUORUM, MAYORIAS, PARAMETROS, ACTAS E IMPUGNACION.
ARTICULO 31.	DE LA ASAMBLEA: INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.
ARTICULO 32.	FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.
ARTICULO 33.	REUNIONES DE LOS COPROPIETARIOS.
ARTICULO 34.	REUNIONES EXTRAORDINARIAS.
ARTICULO 35.	REUNIONES POR DERECHO PROPIO.
ARTICULO 36.	REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.
ARTICULO 37.	REUNIONES NO PRESENCIALES.
ARTICULO 38.	DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA.
ARTICULO 39.	DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.
ARTICULO 40.	QUORUM.
ARTICULO 41.	MAYORIAS.
ARTICULO 42	PARAMETROS DE LA ASAMBLEA.



German Elazar Moreno L.
NOTARIA 32

ARTICULO 43 DECISIONES QUE EXIGEN
MAYORIA CALIFICADA.

ARTICULO 44 ACTAS.

ARTICULO 45 IMPUGNACION DE
DECISIONES.

SECCION II.

CONSEJO DE ADMINISTRACION: QUORUM, FUNCIONES, DIGNATARIOS,
COMITES DE COOPERACION.

ARTICULO 46. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. QUORUM Y
MAYORIAS.

ARTICULO 47. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 48. COMITES DE COOPERACION DEL CONSEJO.

SECCION III.

DEL ADMINISTRADOR. FUNCIONES, CESACION EN EL CARGO.

ARTICULO 49. DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO SAN DIEGO
PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO 50. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 51. CESACION EN EL CARGO DEL ADMINISTRADOR.

SECCION IV.

DEL REVISOR FISCAL. OBLIGATORIEDAD, FUNCIONES, NORMAS
PERSONALES.

ARTICULO 52. DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO.
OBLIGATORIEDAD.

ARTICULO 53. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.

ARTICULO 54. FUNCIONES DEL AUDITOR.

SECCION V.

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, COMITE DE CONVIVENCIA,
CONCILIACION, ARBITRAJE.

ARTICULO 55. DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS.

CAPITULO VI.

SEGUROS.

ARTICULO 56. SEGURO CONTRA INCENDIO, TERREMOTO, Y
CONSTRUCCION.

13 MAR. 2003

ARTICULO 57.	INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION.
ARTICULO 58.	SEGUROS DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO.
ARTICULO 59.	PÓLIZA DE MANEJO.
CAPITULO VII.	
ASPECTOS ECONÓMICOS.	
PRESUPUESTO, INVENTARIOS Y BALANCES, RECURSOS	
PATRIMONIALES, FONDOS DE IMPREVISTOS, CUENTAS BANCARIAS,	
CERTIFICADOS, IMPUESTOS, TASAS Y VALORIZACIONES, HIPOTECAS.	
ARTICULO 60.	PRESUPUESTO.
ARTICULO 61.	INVENTARIOS Y BALANCES.
ARTICULO 62.	RECURSOS PATRIMONIALES.
ARTICULO 63.	FONDO DE IMPREVISTOS.
ARTICULO 64.	CUENTAS BANCARIAS.
ARTICULO 65.	CERTIFICADOS.
ARTICULO 66.	IMPUESTOS, TASAS Y VALORIZACIONES.
ARTICULO 67.	HIPOTECA.
CAPITULO VIII.	
DISPOSICIONES GENERALES Y FINALES.	
ARTICULO 68	CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL.	
ARTICULO 69	PROCEDIMIENTO.
ARTICULO 70	DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.
ARTICULO 71.	PROTOCOLO NOTARIAL.

REGLAMENTO DE COPROPIEDAD Y ADMINISTRACIÓN, PARA EL	
INMUEBLE SITUADO EN LA CALLE 22B N° 42B - 11 Y DENOMINADO	
CONVENCIONALMENTE CON EL NOMBRE DE: EDIFICIO SAN DIEGO -	
PROPIEDAD HORIZONTAL.	
CAPITULO I.	
OBJETO, NATURALEZA, CARACTERÍSTICAS Y RÉGIMEN LEGAL	
ARTICULO 1.- OBJETO: El presente Reglamento consagra los	
derechos y las obligaciones de los copropietarios y	
titulares de derechos reales, simples tenedores, ocupantes	



Gerardo E. Leizaola Moreno E.
NOTARIA 32

y de futuros adquirientes a cualquier título y de los que por cualquier concepto usen o gocen en forma permanente o transitoria, de las unidades del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL. en todo caso,

los copropietarios serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento del presente reglamento, por dependiente y ocupante a cualquier título que emane del copropietario, sin perjuicios de las acciones legales o reglamentarias, que se puedan ejercer en forma inmediata, contra los infractores. En todo acto de transferencia del dominio o de otro derecho real, así como la simple tenencia de los bienes de propiedad exclusiva, se consideran incorporadas las disposiciones de este reglamento. El presente reglamento de propiedad horizontal contiene las normas para su administración y conservación; regula las funciones que corresponden a la Asamblea General de copropietarios, su organización y composición; consagra los deberes, las facultades y la forma de elección del Administrador; dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes y reglamenta en general, todas las relaciones, situaciones o materias jurídicas que se presenten dentro de este Estatuto de la Propiedad Horizontal a que se somete el EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, al tenor de la normatividad de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001), que da origen a una persona jurídica conformada por los copropietarios de los bienes de dominio particular.

ARTICULO 2.- EFECTOS: Las disposiciones del presente

ESTATUTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL EDIFICIO

13 MAR 2003

Reglamento del cual hacen parte integrante, los planos de localización y linderos, pléanos arquitectónicos, Memoria Descriptiva aprobados en el reglamento inicial del inmueble, tendrá fuerza obligatoria, tanto para los copropietarios del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL como en lo pertinente para cualesquier titular de derechos reales, para los tenedores o simples ocupantes y en general para las personas que a cualquier título o causa usen o gocen las unidades privadas en que el inmueble se subdivide y las unidades o bienes comunes cuyo uso se asigna en el presente documento. En toda operación que implique el traspaso de dominio o constitución de cualquier otro derecho real, o mera cesión a título legítimo del uso, goce o disfrute sobre una unidad privada, se entiende de derecho incluidas las disposiciones de este Reglamento.

PARÁGRAFO. Requisitos. Para ser considerado copropietario de una unidad privada, con todas las consecuencias inherentes a dicho carácter, será suficiente su adquisición a cualquier título y en cualquier forma reconocida por el Derecho, siempre y cuando se haya perfeccionado el traspaso de dominio en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos y notificado a la administración por carta el nombre, apellidos y domicilio del adquirente y la fecha y particularidad del acto de su adquisición. Además deben comprobarse tales circunstancias con la exhibición de la escritura de propiedad debidamente registrada, o certificado de libertad en el cual conste la propiedad debidamente registrada ante el administrador dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de adquisición, para su anotación en el libro de registro de copropietarios. El administrador deberá dejar constancia en la escritura de la anotación hecha en el libro de



Gustavo Eduardo Moreno L.
NOTARIA 12

copropietarios.

PARÁGRAFO 1. De no cumplirse las anteriores formalidades, y solamente para los efectos del presente reglamento, será tenido por copropietario quien figure en el

libro de registro de copropietarios, sin perjuicio de que el nuevo adquirente también permanezca sometido a las disposiciones de este reglamento.

PARÁGRAFO 2. El domicilio de los copropietarios del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, para todos los actos judiciales o extrajudiciales relacionados con la propiedad o cualquier otro derecho o acción sobre las mismas será la Ciudad de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO 3. Traspasos posteriores. Cumplidos los requisitos para enajenar una unidad a cualquier título, cada dueño se obliga:

- A comunicar a la administración el nombre, apellido y domicilio del nuevo adquirente.
- Exigir al nuevo adquirente en la escritura de transferencia su expresa aceptación y conformidad con el presente reglamento.
- A ceder al nuevo adquirente su cuota parte de los fondos de reserva como también de su porcentaje sobre los bienes de uso común.
- A presentar el pas y salvo por todo concepto de administración, ante el notario que vaya a protocolizar la transferencia o transferencia.

PARÁGRAFO 4. Responsabilidad. Cada copropietario de unidad privada es solidariamente responsable, de los actos u omisiones de las personas a quienes los diere en arrendamiento, usufructo o cualquier título, en

relación con el uso y disfrute de la unidad, y de los daños y perjuicios

13 MAR 2003

que estas personas ocasionen con su conducta al **EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, a las demás unidades, a sus ocupantes o a terceras personas, ya que ninguna clase de contrato o compromiso con particulares exonera al titular de la unidad privada de la responsabilidad que tiene ante el **EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL** respecto a lo establecido en este reglamento.

ARTICULO 3- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS DE LA PERSONA JURÍDICA. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal del **EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL** es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro.

PARÁGRAFO 1. Su denominación corresponderá a la del **EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL** y su domicilio será la ciudad de Bogotá donde éste se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo ciento noventa y cinco (195) del Decreto mil trescientos treinta y tres (1.333) de mil novecientos ochenta y seis (1.986).

PARÁGRAFO 2. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTICULO 4.- NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas a este Reglamento todas las disposiciones de la Ley seiscientos sesenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001) y de los decretos que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo derroquen, con el lleno de los requisitos que aquí mismo se estatuyen. Cuando no se encuentre norma o disposición expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente Reglamento, se



German Elazar Moreno L.
NOTARIA 17

aplicarán los ordenamientos que en las Leyes, en la escritura de constitución o en este mismo Reglamento, ó en su defecto a las normas generales de la legislación Colombiana y finalmente a la

jurisprudencia y doctrinas de otros países que tenga establecida la propiedad horizontal en cuanto a que regulen situaciones, relaciones o materias análogas. Para tal efecto se aplicarán en su orden lo:

1. Constitución Nacional.
2. Leyes generales o marco como la Ley novena (92) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989) reforma urbana, Ley trescientos ochenta y ocho (388) del mil novecientos noventa y siete (1.977) de desarrollo territorial.
3. las disposiciones del código civil colombiano y Leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía.
4. Decretos reglamentarios de la Ley trescientos ochenta y ocho (388) del mil novecientos noventa y siete (1.977) Ley de desarrollo territorial, Decreto mil cincuenta y dos (1.052) de mil novecientos noventa y ocho (1998) (licencia de construcción, planos arquitectónicos, planos estructurales, planos de alindamiento, proyecto de división) y Decreto mil quinientos cuatro (1504) de mil novecientos noventa y ocho (1.998) (espacio público).
5. las disposiciones del código de procedimiento civil, código procesal y las disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas, como se mencionaron anteriormente. En la plancha y código normativo urbanístico para el sector donde está ubicado el inmueble de propiedad horizontal objeto de este documento se estableció por el acuerdo 12 de mil novecientos

13 MAR. 2013

noventa (1.790) y su decreto reglamentario setecientos treinta y cinco (735) de mil novecientos noventa y tres (1.993) del P.O.T. de la ciudad de Bogotá (A-RG-02-5A)(ARG= AREA RESIDENCIAL GENERAL DE USO MIXTO.02=COMERCIO LOCAL RESTRINGIDO.5A=ETNOLOGIA AISLADA EN 3 PISOS) y actualmente según el decreto seiscientos diecinueve (619) del veintiocho (28) de julio de dos mil (2000) del Plan de Ordenamiento Territorial corresponde A LA UPZ -107 QUINTA PAREDES DECRETO MIL NOVENTA Y SEIS (1096) DE DICIEMBRE VEINTISIETE (27) DE DOS MIL (2000), SECTOR NORMATIVO 4 Área de actividad residencial con zonas de comercio y servicios sobre ejes viales. Tratamiento de consolidación con densidad moderada.

1. EL USO RESIDENCIAL: es aquel que se desarrolla en edificaciones destinadas a vivienda o habitación de una o más personas, que cuentan con las comodidades máximas o esenciales para tal objeto, la actividad residencial. Los conjuntos residenciales, urbanizaciones y otros tipos de agrupaciones de vivienda pertenecen a la modalidad de multifamiliar. 2. EL USO COMERCIAL: Clasificación 1A.: Venta de bienes comestibles lácteos, cárnicos, salsamentarias, rancho y licores sin consumo, cafeterías y similares 1B.: Venta de servicios: Servicios personales sastrerías peluquería elaboración casera de productos que no requieran instalaciones especiales como ponqués, galletas. 1C.: Venta de bienes: Almacenes de prendas de vestir, cortinas, videotiendas, reparación de artículos de radio y televisión. En todo caso los usos comerciales serán los aprobados por las curadurías respectivas.

ARTÍCULO 5.-CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude la Ley seiscientos



setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001), corresponde al Alcalde Distrital del lugar de ubicación o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad del EDIFICIO SAN DIEGO -

PROPIEDAD HORIZONTAL. La inscripción del EDIFICIO SAN DIEGO

PROPIEDAD HORIZONTAL se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten el nombramiento y aceptación de la Señora ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 20.321.500 de Bogotá, ADMINISTRADORA quien ejerce la representación legal y del Revisor Fiscal quien ejerce la revisión fiscal en el inmueble sometido a régimen de Propiedad Horizontal anteriormente mencionado.

ARTICULO 6.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURIDICA.-

Mientras existan las edificaciones no será procedente la liquidación de la persona jurídica. Esta se dará como consecuencia de la extinción de la propiedad horizontal, una vez registrado el acto, pero conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación de la aprobación de cuentas. El acta de liquidación final deberá registrarse en la alcaldía o ante la entidad que autorizada por esta se responsabilice de certificar sobre su existencia y representación legal:-----

ARTICULO 7.- DETERMINACION DEL INMUEBLE: El EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL objeto de este Reglamento, se inventó sobre tres lotes englobados en uno solo el cual se distingue en la actual nomenclatura con la siguiente

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Gustavo E. Lora M. Notario
NOTARIA 12

18 MAR 2003

dirección: Calle 228 N° 428 - 11 de Bogotá D.C., con una superficie de Setecientos ochenta y siete metros cuadrados cincuenta decímetros cuadrados (787.50 M²). El Lote de terreno en el que se erige el programa de construcción residencial y comercial; cuya descripción de titulación de dominio ó Escritura de Propiedad es como se mencionó anteriormente, y es el que se singulariza y determina por los factores de Área y linderos establecidos en la escritura pública trescientos catorce (314) de Febrero veintiuno (21) de mil novecientos ochenta y tres (1.983) Notaria Treinta y Dos (32) de Bogotá. Las matriculas inmobiliarias que a continuación relacionamos y que le corresponden a las unidades inmobiliarias privadas del conjunto son: Cuarenta y tres (43) unidades privadas así: Diecisiete (17) APARTAMENTOS, siete (7) LOCALES, diecinueve (19) GARAJES, y que por medio de este documento público se solicita a la oficina de registro de instrumentos públicos de Bogotá incorporar la presente modificación a las disposiciones de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001): Cuyas matriculas inmobiliarias se relacionan			
MATRICULA No.	INMUEBLE		
704583	GARAJE 1	704584	GARAJE 2
704585	GARAJE 3	704586	GARAJE 4
704587	GARAJE 5	704588	GARAJE 6
704589	GARAJE 7	704590	GARAJE 8
704591	GARAJE 9	704592	GARAJE 10
704593	GARAJE 11	704594	GARAJE 12
704595	GARAJE 13	704596	GARAJE 14
704597	GARAJE 15	704598	GARAJE 16
704599	GARAJE 17	704600	GARAJE 18
704601	GARAJE 19.		
704602			LOCAL 22-A 95 CRA. 42 B



Gerardo Eliazar Moreno L.
NOTARIA 32

704603	LOCAL CARRERA 42B No.22A 91
704604	LOCAL 22A-B5 CARRERA 42.-B
704605	LOCAL 22A-B1 CARRERA 42.-B
704606	LOCAL 22-A-77 CARRERA 42.-B
704607	LOCAL 22-B-73 CARRERA 42.-B
704608	LOCAL 22.-A-69 CARRERA 42-B

704609	APTD.101 CALLE.22-B No.42B 11
704610	 APTD 201
704611	 APTD 202
704612	 APTD 203
704613	 APTD 204
704614	 APTD 301
704615	 APTD 302
704616	 APTD 303
704617	 APTD 304
704618	 APTD 401
704619	 APTD 402
704620	 APTD 403
704621	 APTD 404
704622	 APTD 501
704623	 APTD 502
704624	 APTD 503
704625	 APTD 504

CAPITULO II.

LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 8 - DIVISION DE LOS BIENES PRIVADOS Y COMUNES: El inmueble objeto de este Reglamento se divide en bienes de propiedad privada y en bienes de propiedad común, tal como se establece en los planos del programa de construcción y se expresa en el Proyecto de División. Es bien de propiedad privada, el espacio completamente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente con los elementos arquitectónicos o instalaciones de toda clase, aparentes o

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

13 MAR. 2003

no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Cada unidad se identifica con sus linderos especiales y su determinación horizontal se hace describiendo su perímetro en longitudes sucesivas y continuas dadas en metros cuadrados y enunciando las unidades privadas o bienes comunes con los cuales limita y en dirección o sentido del movimiento de las manecillas del reloj. Su ubicación, altura libre y coeficiente de copropiedad en porcentaje sobre cien (100) partes en que se divide la totalidad de los valores iniciales de cada unidad, guardando relación con sus respectivas áreas, ubicación y destinación. Los Apartamentos, locales y Parqueaderos o bienes de propiedad privada, se singularizan en cuanto a sus áreas, localización, alturas y linderos que fueron establecidos en la Escritura No. pública trescientos catorce (314) de Febrero veintiuno (21) de mil novecientos ochenta y tres (1983) Notaria Treinta y Dos (32) de Bogotá, bajo la matrícula inmobiliaria No. 050-0249190.

ARTICULO 9.- DESTINACIÓN Y USO DE LOS BIENES PRIVADOS: Los bienes o unidades de propiedad privada en que se divide el **EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, únicamente podrán tener la siguiente destinación:

- a. Los Apartamentos: tendrán el carácter de Unidad de vivienda y su uso será exclusivamente habitacional.
- b. Los Locales Serán aptos para la localización de establecimientos, oficinas que ofrezcan bienes y servicios a empresas y personas que no atenten contra la tranquilidad y descanso de sus moradores.
- c. Los garajes: Serán utilizados para el estacionamiento o parqueo de vehículos automotores de tipo liviano, que no sobrepase una altura que haga contacto con tuberías de agua potable y residuales.



Germán Teófilo Moreno L.
NOTARIA 32

PARÁGRAFO: Todos los anteriores se entienden de manera que ningún caso se impida, coarte o perturbe el derecho de los demás copropietarios el uso y disfrute de sus respectivos bienes de propiedad exclusiva y

común, y no podrán ser destinados a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o para hacer actividades peligrosas, o tener, así sea ocasionalmente, objetos peligrosos que perturben la tranquilidad de los demás Copropietarios ocupantes de EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, o que menoscaben el buen nombre y crédito moral y/o social de los moradores, así como tampoco a aquellos usos que vayan en contra de lo determinado en este Reglamento o a la ley sescientos sesenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001).

ARTICULO 10.- DISPOSICION Y USO DE LOS BIENES COMUNES: En cualquier acto de enajenación, disposición, transferencia, limitación, gravamen, cesión de la mera tenencia, o en general, en cualquier acto o negocio realizado en ejercicio del derecho de dominio sobre una unidad privada incluida las áreas comunes asignadas, como uso exclusivo que cada Copropietario puede libremente efectuar, se entenderá comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que le corresponden y no podrá efectuar estos mismos actos con relación a ellos, separadamente de la unidad privada a que acceden, ya que los derechos de cada Copropietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectiva unidad privada. Los habitantes a cualquier título de cada unidad privada, sus dependientes, causahabientes o visitantes, podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los servicios generales, conforme a la destinación natural o convencional

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

3 MAR 2003

de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás Copropietarios. El Uso Exclusivo determinado en el proyecto de división y la licencia de construcción en el EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL -, deberá ser respetado por todos los demás copropietarios y será transferido sucesivamente junto con la propiedad de la Unidad Privada respectiva.
PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL , que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal 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.
ARTICULO 11.- DESCRIPCION DE LOS BIENES DE PROPIEDAD COMUN: Como se indica en los planos y se expresa en el Proyecto de División, son bienes de propiedad común del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL , los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce adecuados de las unidades privadas, en que se subdivide y que teniendo tal carácter o por mandato de la Ley sescientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001), 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 propiedad



German Eleazar Moreno L.
NOTARIA 32

horizontal.

ARTICULO 12.- BIENES COMUNES
ESENCIALES. Son todos aquellos
bienes o zonas de propiedad común de
todos y cada uno de los
copropietarios de unidades privadas

del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL- que son
indispensables para el correcto uso, goce y disfrute de
todas las unidades de dominio privado. Son bienes comunes
esenciales:

A). El lote de terreno descrito y alindado como se
menciona anteriormente en el presente reglamento y sobre el
cual se levanta el EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD
HORIZONTAL-

B). Los cimientos, las paredes o muros, tanto internos como
externos, aun cuando tengan la condición de medianeros o
divisorios de departamentos; la estructura los entrepisos o
placas de concreto; la cubierta; todas las obras
decorativas del edificio; las instalaciones o
canalizaciones para agua; electricidad, gas, teléfono,
hasta el punto de separación o tramo de derivación hacia
los departamentos de propiedad privada; las escaleras
centrales del edificio; en toda su extensión al igual que
todos los elementos de las mismas; las puertas de entrada
al edificio; el vuelo o vado y en general todas aquellas
cosas y servicios sobre los cuales ningún propietario de
departamentos puede alegar un derecho de propiedad
exclusiva por razón de su misma naturaleza y por no
habérsele transferido como pertenencia o adquisición de
propiedad individual.

C). Las ventanas y/o los balcones, conjuntamente con sus
elementos accesorios, colocados en los muros comunes si
están destinados a servir a los departamentos de propiedad

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

13 MAR. 2003

privativa, se consideran un accesorio de éstos, por lo cual serán también de propiedad privativa. -----

PARÁGRAFO. En caso de duda si sobre un determinado bien ha de considerarse como bien común o como del dominio privado, por no constar en el presente reglamento, se atenderá a lo dispuesto en primera instancia por la Asamblea de copropietarios la que aplicará el criterio de que los bienes comunes son todos aquellos que son indispensables para la existencia y seguridad del Edificio San Diego - Propiedad Horizontal-, y los que permitan el uso y goce de un bien privado previa consulta de la licencia de construcción y del proyecto de división, y en segunda instancia a lo expuesto en el Artículo 58 de la Ley 675/2001. -----

ARTICULO 13.- DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de copropietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del **EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL**, 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 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 Bogotá D.C., de acuerdo con la Ley de desarrollo territorial. -----

PARÁGRAFO 1º 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



Gertina Eleazar Moreno L.
NOTARIA 32

objeto de todos los beneficios,
cargas e impuestos inherentes a la
propiedad inmobiliaria. Para estos
efectos el administrador del EDIFICIO
SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL,
actuará de conformidad con lo

dispuesto por la asamblea general en el acto de
desafectación y con observancia de las previsiones
contenidas en el presente reglamento de propiedad
horizontal.

PARÁGRAFO 2º No se aplicaran 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 presente reglamento de propiedad
horizontal.

**ARTICULO 14.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES
COMUNES.** La desafectación de bienes comunes no esenciales
implicará una reforma al presente reglamento de propiedad
horizontal, que se realizará por medio de escritura pública
con la cual se protocolizará el acto de autorización de la
asamblea general de copropietarios y las aprobaciones que
haya sido indispensable obtener de conformidad con el
artículo precedente. Una vez otorgada esa 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, como efecto de
la incorporación de nuevos bienes privados al EDIFICIO SAN
DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL. En este caso los coeficientes
se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos

2002 MAY 11

en el capítulo VII del título I Artículo veintisiete (27) de la Ley milcientos sesenta y cinco (675) de dos mil uno (2001).

ARTICULO 15.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, Patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los copropietarios de los bienes privados que por su localización puedan distribuirlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

ARTICULO 16.- REGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los copropietarios 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.

PARAGRAFO 1. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las provisiones del numeral TERCERO (30) del presente

AA 11723121

-13-



German Eliazar Moreno L.
NOTARIA 32

artículo, se tendrán como expensas
comunes del EDIFICIO SAN DIEGO -
PROPIEDAD HORIZONTAL.
CAPITULO III.
COEFICIENTES DE COPROPIEDAD,
NOTIFICACIONES Y MODULOS DE

CONTRIBUCIÓN.

ARTICULO 17.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: Para efectos de los Artículos veintiseis (26) y veintisiete (27) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional teniendo en cuenta su área uso y/o destino, equivalente a CIENTO (100). Este coeficiente de Copropiedad, será el resultante de dividir el valor área de cada unidad privada más el área libre que le afecta por el valor del área total privada construida y libre más la común libre de uso exclusivo de la edificación. Estos Coeficientes serán el índice o medida del derecho de cada Copropietario sobre la totalidad del inmueble o unidad; están indicados en la tabla que se da a continuación y establecen:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los copropietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL.

1. El porcentaje de participación en la asamblea general de copropietarios.

2. El índice de participación con que cada uno de los copropietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. Con base en lo anterior se asignen para las Unidades Privadas los siguientes valores o coeficientes:

Tabla 1: Coeficientes establecidos en escritura original de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ADICIONAL PARA EL USUARIO

13 MAR. 2003

reglamento de propiedad Horizontal.

GARAJES:

Calle 22B No. 42B-11 BASICO TABLA No.2

Garaje 01 0.60% 5.26%

Garaje 02 0.60% 5.26%

Garaje 03 0.60% 5.26%

Garaje 04 0.60% 5.28%

Garaje 05 0.60% 5.26%

Garaje 06 0.60% 5.26%

Garaje 07 0.60% 5.26%

Garaje 08 0.60% 5.26%

Garaje 09 0.60% 5.26%

Garaje 10 0.60% 5.26%

Garaje 11 0.60% 5.26%

Garaje 12 0.60% 5.26%

Garaje 13 0.60% 5.28%

Garaje 14 0.60% 5.26%

Garaje 15 0.62% 5.26%

Garaje 16 0.60% 5.26%

Garaje 17 0.62% 5.26%

Garaje 18 0.60% 5.28%

Garaje 19 0.56% 5.26%

SUBTOTAL 11.38% 100.00%

LOCAL COMERCIAL BASICO TABLA No.2

Local No 22A-75

de la Cra.42B..... 1.46% 10.41%

Local No 22A-71

de la Cra.42B..... 2.31% 16.56%

Local No 22A-85

de la Cra.42B..... 1.94% 13.81%

Local No 22A-81

de la Cra.42B..... 2.46% 17.51%

Local No 22A-77

AA

11728122

183

-14-



German Echeverri Moreno &
NOTARIA 12

de la Cra.42B.....	1.54%	10.79%
Local No 22A-73		
de la Cra.42B....	1.52%	10.79%
Local No 22A-89		
de la Cra.42B....	2.83%	20.13%
SUB-TOTAL:.....	14.06%	100.00%

APARTAMENTOS	BASICO	TABLA No. 2
CALLE 22B No.42B-1		
APARTAMENTO 101	2.28%	4.00%
APARTAMENTO 201	4.34%	6.00%
APARTAMENTO 202	4.94%	6.00%
APARTAMENTO 203	4.40%	6.00%
APARTAMENTO 204	4.37%	6.00%
APARTAMENTO 301	4.36%	6.00%
APARTAMENTO 302	4.94%	6.00%
APARTAMENTO 303	4.40%	6.00%
APARTAMENTO 304	4.37%	6.00%
APARTAMENTO 401	4.36%	6.00%
APARTAMENTO 402	4.94%	6.00%
APARTAMENTO 403	4.40%	6.00%
APARTAMENTO 404	4.37%	6.00%
APARTAMENTO 501	4.36%	6.00%
APARTAMENTO 502	4.94%	6.00%
APARTAMENTO 503	4.40%	6.00%
APARTAMENTO 504	4.37%	6.00%
TOTALES:	100.00%	100.00%

=====

ARTICULO 18.-MODIFICACION DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de copropietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio San Diego-Propiedad Horizontal, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas

ESTE PAPEL DEBE QUEDAR ADELANTE PARA EL REGISTRO

11 3 MAR 2023

con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

2. Cuando el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al Edificio San Diego-Propiedad Horizontal.

3. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 19.- SECTORES Y MODULOS DE CONTRIBUCIÓN. El

reglamento de propiedad horizontal del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, prevé de manera expresa la

sectorización de los bienes y servicios comunales que no estén destinados al uso y goce general de los

copropietarios de las unidades privadas, en razón de su naturaleza, destinación o localización. Las expensas

comunes necesarias relacionadas con estos bienes y servicios en particular estarán a cargo de los

copropietarios de los bienes privados del respectivo sector, quienes sufragarán de acuerdo con los módulos de

contribución respectivos, que será igual o equivalente a la expensa establecida por su coeficiente de copropiedad. Los

recursos de cada sector de contribución se precisarán dentro del presupuesto anual de EDIFICIO SAN DIEGO

PROPIEDAD HORIZONTAL, de uso comercial o mixto y solo podrán sufragar las erogaciones inherentes a su destinación

específica.

CAPITULO IV.

LOS COPROPIETARIOS.



German E. Leazar Moreno L.
NOTARIA 12

SECCION I.

DERECHOS, DEBERES Y NORMAS DE
CONVIVENCIA.

ARTICULO 20.- DERECHO DE LOS

COPROPIETARIOS: Son derechos de los

Copropietarios:

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la Ley y este Reglamento; pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas.

2. Enajenar, gravar, dar en anticresis u arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás copropietarios.

3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según su destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás Copropietarios o causahabientes.

4. Disfrutar de los servicios comunes aprobados por la Asamblea General.

5. Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este reglamento.

6. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea de Copropietarios con derecho a voz y voto.

7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuentas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo ejecutivamente de acuerdo con las Leyes pertinentes.

8. Pedir al juez competente la imposición de sanción de

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR ALGUNO PARA EL COBRO

15-3 MAR. 2023

acuerdo con lo dispuesto en la Ley y establecido en el presente reglamento para Copropietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la Ley y de este Reglamento.

9. Solicitar al administrador la convocatoria de la Asamblea de Copropietarios cuando lo estimen conveniente o necesario.

ARTICULO 21- DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS: Son deberes de los Copropietarios:

1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento.

2. No obstruir en ninguna forma las instalaciones de servicios, las escaleras, halls, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos.

3. Deberán comunicar al administrador todo caso de enfermedad infectocontagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.

4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales.

5. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le corresponden para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea.

6. En caso de venta o de transferencia de dominio cada Copropietario se obliga a comunicar al Administrador, el nombre y el domicilio del nuevo adquiriente; a exigir al nuevo Copropietario que la Escritura respectiva exprese su conformidad con este Reglamento y eventuales modificaciones posteriores.

7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni de introducir objetos pesados.



German Escobar Moreno L.
NOTARIO 32

explosivos, inflamables, o corrosivos; o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del Edificio.

B. No modificar las fachadas del Edificio, no colgar ropas o

alfombras, tetreros, carteles, avisos y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del Copropietario o del usuario. Este aviso podrá fijarse en la forma, lugar o características que acuerden con el Administrador y cumpliendo con las disposiciones Distritales sobre la materia. En general no realizar reformas a las unidades privadas que impliquen en el sistema general o que afecten a la estructura del edificio. Quien infrinja esta norma, se hará acreedor y responsable de las acciones de la ley.

9. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden o puedan afectar a los demás copropietarios o usuarios de las respectivas Unidades o que causen daños o interfiera los servicios y circulaciones del Edificio.

10. No sacudir alfombras, ropas etc. en las ventanas o escaleras del Edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común y a los de uso exclusivo o a las vías públicas.

11. Permitir la entrada al Administrador del Edificio a su Unidad Privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este Reglamento.

12. Velar por el buen funcionamiento de las unidades privadas e instalaciones de su Unidad.

13. Cada propietario de Unidad Privada será solidariamente responsable con las personas a quienes se les cede el uso

10 3 MAR. 2003

de dicha Unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al Copropietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva Unidad Privada.

14. Para practicar cualquier traslado o mudanza se deberá obtener autorización escrita del Administrador en la cual se exprese la hora y detalle del traslado.

15. Para que persona distinta del Copropietario pueda ocupar cualquiera de las Unidades privadas, no tratándose de la desamortización de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.

16. La omisión a cualquiera de las obligaciones o deberes consagradas en el presente reglamento merecerán sanciones de acuerdo a lo establecido en el artículo cincuenta y nueve (59) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001) sobre clases de sanciones por incumplimiento de sanciones no pecuniarias que se harán efectivas por parte del consejo de administración y el respectivo administrador y se clasificarán así: leve (media multa), grave (una multa) y gravísima (dos multas). Además para la solución de los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales podrá acudir a:



German Tizazu Moreno J.
NOTARIA 12

1. Comité de convivencia.-----
2. mecanismos alternos a la solución de conflictos -----
3. acción policial o judicial, mediante el proceso correspondiente. -----

ARTICULO 22- NORMAS DE CONVIVENCIA: Además de las normas de conducta que la convivencia y el derecho de vecindad en este Régimen de Propiedad Horizontal exige, los Copropietarios a cualquier título deberán: -----

1. Abstenerse de todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, o que comprometa la seguridad del Edificio, su salubridad o su decoro. -----
2. No enajenar o conceder el uso de su Unidad privada a persona de mala conducta o para fines distintos a los acordados en este Reglamento. -----
3. No permitir que las personas que están bajo su dependencia empleen las zonas comunes para reuniones, ni las conviertan en lugares de diversión y responderán solidariamente por los daños, ruinas, deterioros que estas personas causen a los bienes comunes. -----
4. No acumular basuras en las unidades privadas, ni depositarlas a la salida de los apartamentos, llevarlas directamente a los recolectores ubicados en el sótano en bolsas que no estén rotas, las que deberán ser eliminadas en la forma y oportunidad que determine la administración, conforme a los reglamentos de las autoridades de policía. --
5. Comunicar al Administrador a la mayor brevedad, las violaciones a este Reglamento. -----
6. Pagar cumplidamente las cuentas que se liquiden, para la financiación de la administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, pago de la cuota de seguros contra incendio y costo de mejoras. -----

13 MAR. 2003

7. Intervenir activamente en la Asamblea de Copropietarios, y cooperar en ella con sus conocimientos y recursos. -----
8. No guardar, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades del Copropietario u ocupante, sustancias húmedas inflamables, corrosivas, explosivas o antihigiénicas sin la adecuada protección y que presenten peligro y riesgo para la integridad de la construcción o para la salud de sus moradores; o aquellas que produzcan humo, malos olores o que causen inyecciones molestas que sean intolerables para los vecinos. No se debe destapar las cañerías con productos químicos que las dañen. -----
9. No cambiar ni pintar la forma exterior del Edificio, de los muros o tabiques, de los vestíbulos y escaleras, ni las ventanas o puertas de los mismos. -----
10. No instalar antenas de radio, televisión o cables aéreos de conducción eléctrica, telefónica o similares, aparatos complejos o en fin cualquier máquina o elemento que requiera una instalación y cuidado especial sin la autorización del Administrador los propietarios, arrendatarios o empleados que manipulen o cambien elementos relacionados con la instalación o conexión del circuito de televisión en sus áreas privadas y que como ausencia de esto ocasionen discontinuidad o alteración en la señal para los demás apartamentos del edificio, serán responsables de los costos económicos que generen la restauración del servicio. -----
11. Ejecutar por cuenta del Copropietario, y dentro del término que señale el Administrador, según la naturaleza o urgencia de la obra, las respectivas reparaciones necesarias y locativas que sean indispensables. -----
12. Los empleados de la copropiedad no prestarán servicios individuales a los residentes tales como reparaciones, diligencias dentro y fuera del edificio o cualquier asunto



García Delgado Alfonso L.
NOTARIA 12

de carácter privado que no
corresponda a la administración.

13. En el área de subestación
eléctrica no deben permanecer enseres
diferentes a los equipos propios de
ésta.

14. En caso de transferencia, tenencia o arrendamiento de
un inmueble, el vendedor, tenedor o arrendador deberá
consignar dentro de la escritura de venta, contrato de
cesión o tenencia y arrendamiento, el sometimiento a las
normas de los presentes estatutos (reglamento de propiedad
horizontal) además, la obligación de comunicar a la
administración a quien se le cede el goce o transferencia
del inmueble, especificando la clase de contrato y esto o
su vez serán realizados por los copropietarios o agencia
inmobiliarias si fuera el caso.

15. Respetar los estacionamientos o parqueaderos dentro de
las líneas demarcadas por la administración parqueando el
vehículo en reversa centrándolo en su respectivo espacio
con el fin de no obstruir el estacionamiento y salida
de los mismos, en especial para aquellos parqueaderos cuya
área o espacio se reduce por las columnas colindantes. No
se permite el lavado o lavado a presión de vehículos así como
la permanencia de conductores o mecánicos en el Área de
estacionamiento. En ningún caso se podrá exigir al
vigilante determinado sitio de parqueo sino que se deberá
hacer uso de los espacios asignados de acuerdo con las
áreas privadas para cada departamento. Absolutamente nadie
podrá parquear fuera de los sitios demarcados para tal fin
y menos en zonas que obstruyan el libre acceso a los demás
parqueaderos.

16. Se prohíbe terminantemente el movimiento de vehículos
por parte de los empleados de la copropiedad.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO AL PAGO PARA EL USUARIO

13 MAR. 2003

PARÁGRAFO 1. Tenencia de Mascotas: En cumplimiento a lo dispuesto por la Corte Constitucional en su sentencia Número T035 de Enero treinta (30) de mil novecientos noventa y siete (1.997), ley setecientos cuarenta y seis (746) de Julio diecinueve (19) de dos mil dos (2.002) por la cual se regula la tenencia y registro de perros potencialmente peligrosos se procede a establecer los requisitos para la permanencia de mascotas (animales domésticos) en las Unidades privadas del **EDIFICIO SAN DIEGO**

PROPIEDAD HORIZONTAL, así:

1. Podrá tenerse un animal doméstico como el caso de un perro en el lugar de habitación, siempre que no ocasione perjuicios y molestias a los demás copropietarios y vecinos.
2. Solo se permite tener una mascota (animal doméstico) por unidad de vivienda.
3. Quien tenga una mascota en su unidad de habitación debe garantizar el respeto a las condiciones de protección de los animales, según lo establecido en la Ley ochenta y cuatro (84) de mil novecientos ochenta y nueve (1.989), las cuales están encaminadas a garantizar la vida, la promoción de la salud y el bienestar de los animales.
4. El propietario de un animal doméstico debe garantizar que la mascota esté en un lugar apropiado a sus necesidades de movilidad, luminosidad, aireación, acceso a higiene y abrigo, suministro de bebida y alimento así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener el animal en buena salud y sin enfermedades, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlo en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva.
5. Los propietarios de las mascotas deben proporcionar al animal una debida atención, y la adopción de medidas que aseguren que la permanencia del mismo en la vecindad no



resulte abusiva, peligrosa ni molesta.

6. El propietario de la mascota es el directamente responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar por su culpa, negligencia, acción u

omisión.

7. La administración del Edificio podrá exigir periódicamente las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infecciosas a fin de prevenir riesgos contra los demás ocupantes del Edificio.

8. Queda prohibido el ingreso de mascotas de visitantes.

9. El tenedor a cualquier título, de la unidad privada, debe, obligatoriamente:

a) Registrar su mascota en la oficina de administración y en la alcaldía local.

b) Vacunarla y entregar copia del carnet respectivo en la oficina de administración.

c) Al sacar las mascotas de la unidad privada, deberán hacerlo sujetas con correa y bozal, cargar una pala y bolsa con los cuales recogerán los excrementos que ellas dejen, como lo ordena la resolución Número 005 (2), emanada de la alcaldía de Bogotá.

d) Toda mascota que se encuentre suelta y caminando en las zonas comunes será retenida por la administración durante ocho (8) horas, al cabo de las cuales y en caso de reincidencia será enviada a la unidad Distrital competente.

10. El incumplimiento de las anteriores disposiciones dará lugar a que el administrador instaura querrela ante las autoridades de policía, eleve las quejas pertinentes ante las autoridades de policía, eleve las quejas pertinentes ante las autoridades de policía y solicite la imposición de multas sucesivas ante

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

German Eleazar Moreno L.
NOTARIE 32

13 MAR 2003

el Juez competente por violación del reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2. Normas para el uso de parqueaderos:

1. Ningún copropietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de uso exclusivo.

2. Aun cuando los usuarios de esta agrupación tienen derecho a transitar en sus vehículos, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.

3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.

4. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o tapetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una y media toneladas.

5. Los copropietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.

6. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma el infractor será responsable por los daños causados.

7. Todo usuario de vehículos al ser avisado de que su vehículo está botando gasolina, aceite u otros deberá hacerlo reparar inmediatamente, el infractor será responsable de todo perjuicio.

8. La circulación en los parqueaderos y en la rampa de acceso se hará conservando la derecha y a una velocidad máxima de diez (10) Kilómetros por hora, siempre tendrá prioridad para estacionar el vehículo que haya entrado primero.

9. No se permitirá dejar en los parqueaderos y zonas de circulación, objetos tales como muebles, maquinaria,



German Telescar Moreno L.
NOTARIA 31

repuestos, llantas, colchones, cajas, herramientas, etc., se debe tener en cuenta que las zonas de circulación peatonales colindantes con los parques son áreas comunes.

10. Se prohíbe en el parqueadero y

zonas de circulación; el juego de los niños y el tránsito de bicicletas, karts, motos, triciclos, patinetas, etc., así mismo por la zona de entrada y salida la circulación de peatones.

11. Cualquier daño causado por los usuarios a cualesquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.

ARTICULO 23. REPARACIONES Y MODIFICACIONES EDIFICIO SAN

DIEGO: Cada Copropietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por daños causados por tal omisión. Las reparaciones en bienes privados están incluídas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al **EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL** o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. Para realizar modificaciones o innovaciones adicionales a sus Unidades, los Copropietarios deberán llenar los siguientes requisitos:

1. Obtener previa licencia de la Curaduría Urbana o del Departamento de Planeación Distrital, si la naturaleza de la obra lo requieren.
2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez del Edificio San Diego «Propiedad Horizontal», ni

13 MAR. 2003

afecte la salubridad ni los servicios comunes o espacios del mismo.
3. Aprobación previa de la asamblea y la respectiva licencia de construcción de acuerdo al decreto mil cincuenta y dos (1.052) del diez (10) de junio de mil novecientos ochenta y ocho (1.998) y su Ley Básica trescientos ochenta y ocho (388) de julio dieciocho (18) de mil novecientos noventa y siete (1.997) y posteriores decretos reglamentarios. Toda actuación de parcelación, urbanización, construcción, reforma o demolición que contravenga los planes de ordenamiento territorial o sus normas urbanísticas, dará lugar a la imposición de sanciones urbanísticas a los responsables, incluyendo la demolición de obras, según sea el caso, sin perjuicio de las eventuales responsabilidades civiles y penales de los infractores. Para efectos de la aplicación de las sanciones estas infracciones se consideran graves o leves, según se afecte el interés tutelado por dichas normas. Se considera igualmente infracción urbanística, la localización de establecimientos comerciales, industriales y de servicios que contravengan a las normas de usos de suelo, lo mismo que la ocupación temporal o permanente del espacio público con cualquier tipo de acoblamiento o instalaciones, sin las respectivas licencias de construcción. En todos los casos de actuaciones que se efectúen sin licencia o sin ajustarse a la misma, el alcalde de oficio o a petición de éste, dispondrá la medida policiva de suspensión inmediata de dichas actuaciones, de conformidad con el procedimiento a que se refiere el artículo ciento ocho (108) de la Ley trescientos ochenta y ocho (388) de mil novecientos noventa y siete (1.997). En caso del distrito capital esta función corresponde a los alcaldes menores, de conformidad con lo dispuesto en el Estatuto Orgánico del Distrito Capital.



PARÁGRAFO. REPARACIONES FORZOSAS

Cuando un daño o desperfecto afectare varias unidades de dominio privado, la administración si lo estima conveniente y previa notificación a los correspondientes copropietarios

procederá a ejecutar las obras de reparación, las cuales serán a cargo de los copropietarios afectados en la proporción que determine la administración, estas cuotas deberán pagarse en un plazo no mayor de treinta (30) días a partir de ese plazo se aplicará la tasa por mora establecida en el Artículo treinta (30) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001).

LOS COPROPIETARIOS.

SECCION II.

DE LAS OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS EN EXPENSAS COMUNES, OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS, PROCEDIMIENTO EJECUTIVO Y SANCIONES.

ARTICULO 24- EXPENSAS COMUNES NECESARIAS, SOLIDARIDAD EN EL PAGO. Los copropietarios de los bienes privados del EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL-, estarán 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 este reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el copropietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el copropietario anterior y el nuevo copropietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho

German Eleazar Moreno L.
NOTARIA 32

13 MAR. 2003

de dominio. En la Escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble del EDIFICIO SAN DIEGO -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 copropietario por las deudas que existían con la copropiedad. -----
PARÁGRAFO 19. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. -----
PARÁGRAFO 20. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL- , se aplica aun cuando un copropietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. Y para ello cada copropietario deberá contribuir y cancelar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes las expensas comunes en proporción al coeficiente asignado a su unidad de dominio privado en el presente reglamento de propiedad horizontal. Dicha liquidación se hará con base en la partida de ingresos aprobados por la asamblea ordinaria en el rubro de pagos de administración del presupuesto anual del EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL- . -----
ARTICULO 25.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la -----.



Germán Eleazar Moreno L.
NOTARIO 32

Superintendencia Bancaria. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el inmueble sometido a régimen de propiedad horizontal y en la convocatoria de la asamblea incluirá

los copropietarios que se encuentren en mora.

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.

ARTICULO 24. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley seiscientos sesenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001) o en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los copropietarios, tenedores, o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar previo requerimiento escrito por parte del Administrador, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar a la imposición de las siguientes sanciones que impondrá el consejo de administración:

1. Publicación en lugares de circulación interna del **EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL**, por un periodo de treinta (30) días calendario de los infractores con indicación expresa del hecho, o acto que origine la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras reincida el incumplimiento, (si la falta fuese de continuidad corriente la sucesión de la multa será cada cinco días calendario y si la falta fuese aislada la continuidad se aplica con cada reincidencia) que no podrán ser superiores, cada una a dos

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

13 MAR. 2003

(2) veces el valor de las expensas necesarias 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 necesarias mensuales a cargo del infractor. -----

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales hasta por noventa (90) días por parte del Consejo de Administración, como salones comunales, plazoletas, zonas de recreación y citofono etc. -----

PARAGRAFO 1. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. -----

PARAGRAFO 2. Cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo al EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, en el requerimiento previo se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo, y todas las anteriores sanciones se resolverán e impondrán mediante resolución motivada. Firmada y comunicada por el administrador. -----

PARAGRAFO 3. Las sanciones previstas en este artículo serán impuestas por el Consejo de administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en este 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 atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia (Leve: $\frac{1}{2}$ expensa. Grave 1 expensa. Gravísima 2 expensas). -----

PARAGRAFO 4. En este reglamento de propiedad horizontal en el Artículo que establece las Normas de convivencia se indicará las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento.



German Elvira Moreno L.
NOTARIA 32

así como la duración razonable. -----

ARTICULO 27- EJECUCIÓN DE LAS
SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE
OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El
administrador será el responsable de
hacer efectivas las sanciones

impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente
si fuere el caso. Cuando algún copropietario o tenedor a
cualquier título de un bien privado realice algún acto que
viola los eventos previstos en el numeral primero (1º) del
artículo dieciocho (18) de la Ley seiscientos setenta y
cinco (675) de dos mil uno (2.001), la policía y demás
autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata
al llamado del administrador o de cualquiera de los
copropietarios. En el caso de impugnación, la ejecución de
la sanción deberá suspenderse hasta que exista sentencia
judicial en firme sobre el particular. -----

ARTICULO 28- IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR
INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El
copropietario de bien privado sancionado podrá impugnar las
sanciones por incumplimiento de obligaciones no
pecuniarias. La impugnación sólo podrá hacerse 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 ciento noventa y cuatro (194) del código de
comercio o en las normas que lo modifiquen adicionen o
complemente. -----

ARTICULO 29- PROCEDIMIENTO Y MERITO EJECUTIVO. Las
contribuciones a cargo de los copropietarios o tenedores a
cualquier título, en virtud de decisiones validas de la
asamblea con la formalidades previstas en este reglamento,
serán exigibles por vía ejecutiva. En los procesos

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR LEGAL PARA EL USO DE

13 MAR. 2003

ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda.

1. El poder debidamente otorgado.

2. El certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad.

3. El título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y

4. Copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces. 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 las Leyes seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001) y seiscientos cuarenta (640) de dos mil uno (2001).

PARÁGRAFO 1: El procedimiento de cobro en el caso de que se presente retardo o mora en la cancelación de las obligaciones por expensas ordinarias y de las sanciones no pecuniarias o disciplinarias se procederá de la siguiente forma:

A). Retardo o mora de treinta (30) días, requerimiento escrito.

B). Retardo o mora de sesenta (60) días, proceso prejudicial.

C). Retardo o mora de noventa (90) días, proceso jurídico, para el cual el administrador junto con el consejo de administración definirán los plazos y procedimientos para



Gerardo Elvira Moreno L.
NOTARIO 32

iniciar los procesos jurídicos a que haya lugar para el cobro de las expensas.

PARÁGRAFO 2: Obligación del administrador en el cobro. Cuando sea el caso adelantar ejecución por

el atraso en el pago de las expensas comunes, el administrador deberá proceder sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un abogado si es necesario, previo visto bueno del consejo de administración; los honorarios del Abogado serán a cargo del copropietario y tenedor a cualquier título en forma solidaria con el primero o de común acuerdo entre el profesional y la administración.

CAPITULO V.

ORGANOS DE LA ADMINISTRACION Y DIRECCION.

ARTICULO 30- ADMINISTRACION: La administración y dirección del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL se hará a través de los siguientes órganos:

- 1.- Asamblea de Copropietarios,
- 2.- Consejo de Administración,
- 3.- Administrador,
- 4.- Revisor Fiscal y/o Auditor,
- 5.- Comité de convivencia.

SECCION I.

DE LA ASAMBLEA: INTEGRACIÓN, FUNCIONES REUNIONES, QUÓRUM, MAYORÍAS, PARÁMETROS, ACTAS E IMPUGNACIÓN.

ARTICULO 31- DE LA ASAMBLEA: INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, la constituyen los copropietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados debidamente acreditados, esta delegación se debe hacer mediante comunicación escrita dirigida al administrador de la persona jurídica o al presidente de la asamblea. Ningún

13 MAR. 2003

copropietario podrá representar a más de tres (3)
copropietarios, aparte de la suya, aclarando que ni el
administrador ni miembro de consejo de administración podrá
representar a ningún Copropietario, mientras estén en el
ejercicio de su cargo, todos los copropietarios de bienes
privados que integran el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD
HORIZONTAL tendrán derecho a participar en sus
deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada
copropietario 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 copropietarios, inclusive para los ausentes o
disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo
pertinente para los usuarios y ocupantes del EDIFICIO SAN
DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL.
ARTICULO 32.-FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. La asamblea General
de Copropietarios es el órgano de dirección de la persona
jurídica que surge por mandato de la Ley seiscientos
setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), y tendrá como
funciones básicas las siguientes: -----
1. Aprobar o improbar los estados financieros y el
presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter
a su consideración el Consejo Administrativo y el
Administrador. Aprobar los reajustes presupuestales y las
cuotas extraordinarias cuando lo crea necesario y de
acuerdo a la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos
mil uno (2.001), y este reglamento. -----
2. Aprobar o improbar y/o establecer la remuneración de
todo el personal de la administración y la creación de
cargos necesarios para el buen funcionamiento del EDIFICIO
SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL. -----
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité



Gerente Ejecutivo General

de convivencia para periodos de un año, o delegar en el Consejo de Administración el nombramiento del mismo.

4. Aprobar el presupuesto anual del
EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD

HORIZONTAL- y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.

5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración con sus correspondientes suplentes, por un periodo de un (1) año, y para su elección se empleará el sistema de cociente electoral y con sujeción a los coeficientes de copropiedad o elección directa en la correspondiente asamblea.

6. Elegir al revisor fiscal y/o auditor para un periodo de un (1) año.

7. Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere convenientes.

8. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, teniendo en cuenta la mayoría calificada necesaria, reglamentada en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), y en este documento.

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

10. Aprobar las mejoras voluntarias y modificaciones físicas a los bienes comunes y variar su destinación, siempre y cuando lo apruebe la autoridad competente de acuerdo con la Ley de Desarrollo Territorial trescientos ochenta y ocho (388) de mil novecientos noventa y siete (1.997) y su Decreto reglamentario mil cincuenta y dos

11-3 MAR. 2003

(1.052) de mil novecientos noventa y ocho (1.998).

11. Decidir la reconstrucción del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, de conformidad con lo previsto en la Ley 675/2001.

12. 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 seiscientos sesenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001) y en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y el derecho de defensa consagrado para el caso y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

13. Decidir y/o aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

14. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la Ley seiscientos sesenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001).

15. Delegar en el Consejo de administración alguna o algunas facultades que le corresponden.

16. Las demás funciones fijadas en la Ley seiscientos sesenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en los decretos reglamentarios de la misma, y en este reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 33- REUNIONES DE LOS COPROPIETARIOS. La asamblea general se reunirá ordinariamente una vez al año, en la fecha, lugar y hora de la convocatoria, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15)



días calendario, por medio de citación escrita a cada uno de los copropietarios a la última dirección registrada por los mismos y además de la citación pública mediante la colocación de avisos en la cartelera

del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL. La citación debe contener orden del día, y la manifestación de estar los libros, presupuestos, actas e inventarios a disposición de cualquier copropietario para su revisión, en las oficinas de la administración.

PARÁGRAFO. A los copropietarios que no asistan a las Asambleas Ordinarias y Extraordinarias, se sancionarán con media expensa salvo quienes otorguen el correspondiente poder.

ARTICULO 34- REUNIONES EXTRAORDINARIAS. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de copropietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. Dicha convocatoria se hará con una antelación de cinco (5) días calendario y en la misma forma prescrita para la reunión ordinaria.

ARTICULO 35- REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil de Abril a las 7:00 p.m. en las instalaciones del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD

German Eduardo Moreno L.
NOTARIO

11 3 MAR. 2003

HORIZONTAL. 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 del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, sin perjuicio de lo previsto en el Artículo cuarenta y seis (46) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), para efectos de mayorías calificadas.

ARTICULO 36- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA Si convocada la asamblea general de copropietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará la hora siguiente a la de la convocatoria inicial, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Para las reuniones de segunda convocatoria se establecerá la fecha y hora en la misma citación de la primera.

ARTICULO 37- REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio de los copropietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal o auditor de la copropiedad.

PARAGRAFO. Para acreditar la validez de una reunión no presencial del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la



Gertrud Echeverri Moreno L.
NOTARIA 32

misma y la hora en que lo hace.

ARTICULO 38.- DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de copropietarios de unidades privadas,

los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa la fecha en que se expide la comunicación escrita. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL. Si los copropietarios hubieran expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación y el administrador informará a los copropietarios el sentido de la decisión de acuerdo al artículo segundo (2º) de la Ley veintidos (22) de mil novecientos noventa y cinco (1.995).

ARTICULO 39.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos cuarenta y dos (42) y cuarenta y tres (43) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los copropietarios no participe en la comunicación escrita expresada esta última del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los copropietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluye el acuerdo.

ARTICULO 40.- QUÓRUM. Con excepción de los casos en que la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno

13 MAR. 2003

(2.001), y este reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior, la asamblea general sesionará con un número plural de copropietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad (51%) 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 sesión.

ARTICULO 41.- MAYORÍAS. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL. La mayoría superior prevista en este reglamento se entenderá por no escrita y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada, y además las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTICULO 42- PARAMETROS DE LA ASAMBLEA. 1. Establecido el quórum la Asamblea de copropietarios quedará instalada. Presidirá la asamblea en principio el Administrador o el presidente del consejo si lo hubiere, o a falta de estos el copropietario a quien correspondiere por orden alfabético el primer apellido. Organizada la Asamblea se procederá al nombramiento del presidente por mayoría relativa de votos presentes o por simple aclamación. Actuará como secretario la persona que designe el presidente de la asamblea.

2. La asamblea es autónoma para aprobar un orden del día o para seguir el que haya elaborado previamente el administrador (en la asamblea ordinaria).

3. Toda proposición o constancia de los miembros de la asamblea, se consignará por escrito.

4. El desarrollo en sí de la asamblea será el normal que se utiliza en las asambleas de accionistas de sociedades.



German Elazar Moreno L.
NOTARIA 32

5. Las mociones de orden tienen prelación.
6. Se debe dar el derecho a la interpelación y réplica.
7. De todo lo acordado en cada reunion de la Asamblea se levantará

la respectiva acta.

ARTICULO 43- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA. Como excepcion a la norma general, las siguientes decisiones requeriran mayoria calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL:

1. Cambio que afecten la destinacion de los bienes comunes o impliquen una sensible disminucion en uso y goce.
2. Imposicion de expensas extraordinarias cuya cuantia total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
3. Aprobacion de expensas comunes diferentes de las necesarias.
4. Asignacion de un bien comun al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario, y este aprobado por la autoridad competente.
5. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectacion de un bien comun no esencial.
7. Reconstruccion del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, destruido en proporción que represente por los menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinacion generica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanistica vigente.
9. Adquisicion de inmuebles para el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

13 MAR, 2003

10. Liquidación y disolución.

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo en que este último caso se obtenga la mayoría exigida por el Artículo cuarenta y seis (46) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001).

ARTICULO 44- ACTAS. Las decisiones de la asamblea del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, se harán constar en acta aprobada por las misma, o por las personas que designe para tal efecto, firmadas por el presidente y el secretario, en las cuales deberá indicarse, además, la forma de la convocatoria, los asistentes y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea delegue la aprobación del acta, las personas encargadas serán en un número de tres (3) copropietarios o delegados y deberán hacerlo dentro del término establecido en el reglamento de copropiedad y en su defecto, dentro de los quince días siguientes de su realización y dentro de un lapso de tiempo no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión el administrador debe poner a disposición de los copropietarios del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL-, copia completa del texto del acta en la sede de la administración, y publicarlo en la respectiva cartelera. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas y estos se enumeran en forma consecutiva.

ARTICULO 45.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el revisor fiscal ó auditor y los



German Eleazar Moreno L.
NOTARIA 12

copropietarios de bienes privados
podrán impugnar las decisiones de la
asamblea general de copropietarios,
cuando no se ajusten a las
prescripciones legales o a este
reglamento de la propiedad

horizontal. La impugnación solo podrá hacerse dentro de los
dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o
publicación de la respectiva acta. Será aplicable para
efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado
en el artículo ciento noventa y cuatro (194) del código de
comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o
complementen. Exceptuase de la disposición contenida en el
presente artículo, las decisiones de la asamblea general,
por medio de las cuales se impongan sanciones por
incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se
regirán por lo dispuesto en el capítulo II, del título II
de la ley sescientos sesenta y cinco (655) de dos mil uno
(2.001).

SECCIÓN II.

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: QUÓRUM, FUNCIONES, DIGNATARIOS,
COMITÉS DE COOPERACIÓN.

ARTÍCULO 46- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. QUÓRUM Y
MAYORÍAS. El consejo de administración del EDIFICIO SAN
DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL estará integrado mínimo por
tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes
numéricos; suplentes que reemplazarán a los principales en
sus faltas absolutas o transitorias, deliberarán y
decidirán válidamente con la presencia y votos de la
mayoría de sus miembros, incluido los suplentes cuando los
principales no asistan, con independencia de los
coeficientes de copropiedad o sea por voto nominal los
dignatarios del consejo deberán tener la calidad de

13 MAR. 2003

copropietarios y encontrarse hábiles para ejercer sus funciones.

PARÁGRAFO 1. La falta de un miembro principal del consejo a tres (3) reuniones continuas se tomará como falta absoluta y la directiva del consejo lo inhabilitará para continuar en el consejo y habilitará como principal definitivamente al primer suplente y así sucesivamente.

ARTÍCULO 47.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. Son funciones del consejo de administración:

1. Nombrar o remover al administrador del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, y los empleados que considere necesario para el mejor funcionamiento de la administración y conservación del mismo, como su respectiva posesión.
2. Llevar propuestas a la asamblea acerca del reglamento de uso de los bienes comunes y de las modificaciones en la forma y goce de los mismos.
3. Proponer a la asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y la forma de distribución del aporte del costo entre los copropietarios.
4. Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del inmueble.
5. Autorizar previamente al administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurran en el curso de cada ejercicio.
6. Examinar y aprobar, en primera instancia, las cuentas, el balance o informe que han de pasar a consideración de la



Gobierno Federal
Secretaría de Economía
Cartera de Asignación

asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas con relación a saldos con utilidades extraordinarias para mejorar la propiedad común.

7. Autorizar al administrador para

celebrar contratos y caja menor cuya cuantía no exceda el monto previsto por este reglamento y en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2,001).-----

8. Decidir y dar orden al administrador para iniciar acciones judiciales en nombre y representación de la propiedad horizontal. -----

9. Presentar candidatos al administrador para contratar abogados o personal técnico especializado que se requiera.

10. En caso de litigio definir sobre las posibilidades de transacción o sometimiento a un tribunal de arbitramento.

11. Autorizar al administrador a ejecutar obras o contratos cuyo monto supere los cuatro (4) salarios mínimos legales vigentes. -----

12. Convocar por conducto del administrador a las asambleas extraordinarias. -----

13. Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir sus prescripciones. -----

14. Aplicar las sanciones a los copropietarios de unidades privadas o a los ocupantes de las mismas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias dentro de lo previsto-----.

15. Nombrar los comités de trabajo que estime conveniente para el mejor desarrollo de las actividades del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL-----.

16. Sancionar o hacer lo que corresponda respecto a los empleados del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL- de acuerdo con el reglamento interno de trabajo y las normas

13 MAR. 2003

laborales.

18. Elaborar y aprobar normas internas de convivencia. ---

PARÁGRAFO 1: Los miembros del consejo de administración ejercen sus cargos y/o funciones ad-honorem toda vez que actúen con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus decisiones o intervenciones.

PARÁGRAFO 2: El consejo de administración deberá realizar sesiones ordinarias por lo menos una vez cada dos meses y extraordinariamente cuando sea convocada y se constituya el quórum con la mitad más uno de los miembros principales y suplentes. Las sesiones serán presididas por el señor presidente del consejo y podrá actuar como secretario el administrador quien será el encargado de hacer las citaciones para las reuniones de consejo. ---

PARÁGRAFO 3: De todo lo tratado en las reuniones del consejo de administración debe levantarse un acta que se consignará en un libro especial para el efecto, dejando constancia de todo lo tratado, aprobado con fecha, hora, lugar y relación de los asistentes en dicha reuniones. Las actas citadas deben ser firmadas por el presidente y el secretario del consejo de administración. ---

PARÁGRAFO 4: El periodo de los miembros del consejo de administración elegidos para cada cargo, será por un año (1) a partir del nombramiento por parte de la asamblea general. En caso de renuncia o retiro de algún dignatario, el consejo de administración elegirá su reemplazo entre los copropietarios sin ausencia de la asamblea. ---

PARAGRAFO 5. FUNCIONES DE LOS DIGNATARIOS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: A. Del Presidente: ---

1. presidir las reuniones que celebre el consejo de administración y exigir a los dignatarios el cumplimiento a las mismas. ---

2. firmar las cuentas y cheques conjuntamente con el



German Echeverría Moreno L.
NOTARIO

-31-
administrador.

3. vigilar el desempeño del administrador y ejercer control directo.

4. ejercer las demás funciones inherentes a su cargo.

5. Firmar la resolución y contrato con el administrador.

B. Del Vicepresidente:

1. colaborar y asesorar al presidente en el ejercicio de sus funciones.

2. reemplazar al presidente en caso de ausencia o enfermedad u otra causa.

3. cumplir las funciones especiales que lo señale el consejo de administración.

C. Del Secretario: 1. verificar el quórum de las reuniones que realice el consejo de administración y levantar las actas correspondientes a cada sesión.

2. llevar los libros de actas y manejar el archivo del consejo de administración.

3. suministrar todo tipo de información relativa a las funciones del consejo de administración a cualquiera de los asociados que la solicite.

D. De los Vocales o Suplentes: 1. asistir cumplidamente a todas las sesiones que convoque el consejo de administración y aprobar e improbar las decisiones que se tomen en estas.

2. presentar propuestas e inquietudes que permitan el desarrollo de los objetivos de la cooperativa.

3. deliberar y votar en ausencia del principal.

ARTICULO 48-. COMITES DE COOPERACIÓN DEL CONSEJO. Como organismos de cooperación deben funcionar los siguientes comites nombrados por la Asamblea o por el consejo de administración entre los copropietarios:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

13 MAR. 2013

a). un comité de seguridad y vigilancia Tres (3) miembros.

b). un comité social (3 miembros).

A. Del Comité de Seguridad y Vigilancia: 1. planea y organiza un cuerpo de seguridad y los medios para prevenir cualquier situación que se pueda presentar especialmente mediante un plan de alarma.

2. prevé los elementos necesarios para el desarrollo de los planes y objetivos propuestos.

B. Del comité social. 1. actúa como enlace entre la junta administradora y la comunidad.

2. presenta propuesta para la realización de actividades sociales y deportivas en pro de la comunidad, previamente programadas y participa en ellas.

3. organiza y ejecuta actividades de carácter recreativo, cultural y otros eventos que les permitan obtener fondo para su sostenimiento.

4. desempeña todas las demás funciones inherentes a su cargo, para mayor integración de la comunidad.

PARÁGRAFO 1. Los directivos de cada comité nombrarán sus colaboradores teniendo en cuenta su espíritu de cooperación, trabajo y sacrificio, con el propósito de sacar adelante todos los actos que se programan y lograr los objetivos propuestos para cada fin; rendirán al consejo de administración informes periódicos sobre las actividades desarrolladas, ya que esta, es la encargada de hacer cumplir la misión asignada a los diferentes comités.

SECCION III.

DEL ADMINISTRADOR, FUNCIONES, CESACIÓN EN EL CARGO.

ARTICULO 49- DEL ADMINISTRADOR DEL EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL. La representación legal de la persona jurídica que se constituye con este reglamento y que nace por ministerio de la Ley 675/2001 y la administración del



German Eliazar Moreno L.
NOTARIA 12

EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD
HORIZONTAL-, corresponderá al
administrador designado por el
consejo de administración de
copropietarios en el EDIFICIO SAN
DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL-, para

el periodo de un (1) año. Y los actos, 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. El administrador
responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o
grave, que ocasionen a la persona jurídica, a los
copropietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del
administrador en los casos de incumplimiento o
entralimitación de sus funciones, violación de la Ley o de
este reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 1. En el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL,
el administrador puede ser uno de los copropietarios, o una
persona natural o jurídica con el cual se realizará un
contrato de mandato que especificará las condiciones en
cuanto a honorarios y el respectivo horario de atención en
la sede de la administración del EDIFICIO SAN DIEGO
PROPIEDAD HORIZONTAL, para dicho contrato actuará como
representante legal de la persona jurídica el presidente
del consejo de administración. El administrador deberá
constituir una póliza equivalente al presupuesto de gasto
del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, que garantice
el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

PARAGRAFO 2. Cuando el administrador sea persona jurídica,
su representante legal actuará en representación del
Edificio San Diego - Propiedad Horizontal.-

ARTÍCULO 50. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración
inmediata del Edificio San Diego - Propiedad Horizontal.-,

2002 MAR 27

estará a cargo del administrador como mandatario exclusivo, quién tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. O sea que con sujeción a las leyes comerciales y civiles, reúne en sí funciones jurídicas de mandatario, depositario, gerente, secretario, y tesorero, funciones susceptibles de ejercicio personal o delegables parcialmente bajo su responsabilidad previo consentimiento del consejo de administración. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Convocar al consejo de administración a las sesiones ordinarias y extraordinarias.
3. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registros de copropietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Edificio San Diego - Propiedad Horizontal.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de copropietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio San Diego - Propiedad Horizontal.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la Desafectación de bienes comunes no esenciales y



Gerencia Ejecutiva
NOTARÍA 32

destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de Desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de

administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o través de apoderado cuentas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los copropietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio San Diego Propiedad Horizontal., iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de copropietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11. Notificar a los copropietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias previstas en la Ley setecientos sesenta y cinco (575) de dos mil uno (2.001), en este reglamento de propiedad horizontal y en las normas de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO.

13 MAR 2003

convivencia, que hayan sido impuestas por el consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Edificio San Diego - Propiedad Horizontal-, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o copropietarios un bien de dominio particular, con destino al nuevo copropietario si el bien es enajenado, o en su defecto a favor del copropietario o su representante, si se tratare de cambio de tenencia. Este paz y salvo deberá presentarse a la compañía de vigilancia para que la misma permita el desalojo del inmueble correspondiente.

14. Ejercer la función de mando, orden y control del personal de planta del Edificio San Diego - Propiedad Horizontal.

15. El administrador o presidente deben disponer de llaves de: puerta principal, garaje, subestación eléctrica y cuarto de bombas.

16. Iniciar el procedimiento, con el requerimiento escrito al copropietario o tenedor de la unidad privada con indicación del plazo para ajustarse a las normas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, y de persistir estas darle continuación hasta el final.

17. Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro que cubren a la copropiedad.

18. Las demás funciones previstas en la Ley seiscentos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), en este reglamento de propiedad horizontal, y las que no estando expresamente prohibidas legal o estatutariamente se acostumbre a asignar a los administradores de bienes sometidos a régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos o contradicciones que resultaren en este reglamento.



Germán Elías Rodríguez L.
NOTARIO 32

ARTICULO 51.- CESACIÓN EN EL CARGO DEL ADMINISTRADOR. El nombramiento del administrador del EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL-, es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha para un

periodo determinado. Además de cualquier otra causa legal, el Administrador cesa en su cargo:

1. Por revocatoria expresa del nombramiento por el Consejo de Administración.
2. Por disolución, concurso de acreedores, concordato preventivo o quiebra de la persona jurídica que haya sido nombrada como administrador.
3. Por vencimiento del periodo.
4. Por haber llegado a estado de incapacidad legal o estatutaria.
5. Por renuncia escrita cuando haya sido aceptada, o sea irrevocable.

SECCION IV.

DEL REVISOR FISCAL Y/O AUDITOR, OBLIGATORIEDAD, FUNCIONES, NORMAS PERSONALES.

ARTICULO 52.- DEL REVISOR FISCAL DEL EDIFICIO.

OBLIGATORIEDAD. El revisor fiscal, debe ser contador público Sentencia seiscientos setenta (670) de Agosto veinte (20) de dos mil dos (2002), con matrícula profesional vigente inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la asamblea general de copropietarios y no podrá ser copropietario o tenedor de bienes privados en el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, respecto del cual cumple sus funciones, ni podrá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad primero civil, tampoco podrá tener vínculos comerciales, o cualquier otra

13 MAR. 2003

circunstancia que pueda resaltarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración.

ARTÍCULO 53- FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley cuarenta y tres (43) de mil novecientos noventa (1.990) o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001).

1. Normas Personales a tener en cuenta del Revisor Fiscal del Edificio San Diego - Propiedad Horizontal:

a) El examen debe ser ejecutado por personas que tengan entrenamiento adecuado y estén habilitados legalmente para ejercer la Contaduría Pública en Colombia.

b) El Contador Público debe tener independencia mental y en todo lo relacionado con su trabajo, para garantizar la imparcialidad y objetividad de sus juicios.

c) En la ejecución de su examen y en la preparación de sus informes, debe proceder con diligencia profesional.

d) El trabajo debe ser técnicamente planeado y debe ejercerse una supervisión apropiada sobre los asistentes, si los hubiere.

e) Debe hacerse un apropiado estudio y una evaluación del sistema de control interno existente, de manera que se pueda confiar en él como base para la determinación de la extensión y la oportunidad de los procedimientos de la auditoría.

f) Debe obtenerse evidencia válida y suficiente por medio de análisis, inspección, observación, interrogación, confirmación y otros procedimientos de auditoría, con el



Germán Elías Acosta Moreno L.
NOTARIA 32

propósito de allegar bases razonables para el otorgamiento de un dictamen sobre los Estados Financieros a su revisión.

2. De las normas que deben observar el contador público del Edificio San

Diego - Propiedad Horizontal.- Los Contadores Públicos están obligados a:

1. Observar las normas de ética profesional.
2. Actuar con sujeción a las normas de auditoría generalmente aceptadas.
3. Cumplir las normas legales vigentes, así como las disposiciones emanadas de los organismos de vigilancia y dirección de la profesión.
4. Vigilar que el registro e información contable se fundamente en principios de contabilidad generalmente aceptados en Colombia.

ARTICULO 54- FUNCIONES DEL AUDITOR. 1. Vigilar el funcionamiento administrativo y contable de la Administración.

2. Revisar periódicamente los libros de contabilidad y hacer las observaciones del caso.
3. Convocar a reunión de Consejo de Administración cuando así lo requiera.
4. Las demás funciones propias de su cargo y las que señale el Consejo de Administración.

SECCION V.-

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, COMITÉ DE CONVIVENCIA, CONCILIACIÓN, ARBITRAJE.

ARTICULO 55- DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, o entre ellos y el administrador, el consejo de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

13 MAR. 2003

administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación e interpretación de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001); Ley cuatrocientos cuarenta y ocho (448) de mil novecientos noventa y ocho (1.998) y seiscientos cuarenta (660) de mil novecientos noventa y seis (1.996) y de este reglamento de propiedad horizontal, se establecen los siguientes mecanismos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales:

1. **Comité de convivencia.** Cuando se presente una controversia en el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, su solución se intentará mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), el cual actuará con las atribuciones de un amigable compositor. Las gestiones conducentes a la resolución del conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. **Conciliación amigable composición o arbitraje.** Agotada la vía interna para la resolución del conflicto sin que se llegue a ningún acuerdo, cualquiera de los interesados podrá acudir, por sí mismo o a través de apoderado, ante un centro o sala de conciliación o arbitraje legalmente constituido. En el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, sin desconocer y aplicar lo anterior, se podrá recurrir, directamente a la conciliación o al arbitraje, para la solución del conflicto. Para el efecto se aplicarán las normas especiales que regulan la materia.

PARAGRAFO 1. Los miembros del comité de convivencia del



German Elvira Moreno L.
NOTARIA 32

EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD
HORIZONTAL, serán elegidos por la
Asamblea General de Copropietarios,
para un periodo de un (1) año y
estará integrado por un número de
tres (3) copropietarios. El comité

consagrado en el presente Artículo, en ningún caso podrá
imponer sanciones. Cuando se acuda a la Autoridad
Jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el
presente artículo y previo agotamiento del recurso de
conciliación como lo prevé la ley seiscientos cuarenta
(640) de Enero cinco (5) de dos mil uno (2.001), se dará el
trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del
código de procedimiento civil, o en las disposiciones que
lo modifique, adicionen o complementen.

CAPITULO VI.

SEGUROS

ARTICULO 56.- Seguro contra incendio, terremoto, y
construcción.- Será obligatorio la constitución de pólizas
de seguros que cubran todos los bienes comunes, incluyendo
estructuras, muros, acabados, equipos etc, susceptibles de
ser asegurados contra incendio y terremoto por la
cuantía que se fijara anualmente la asamblea de
copropietarios, teniendo en cuenta el avalúo de reposición
respectivo. Si la asamblea de copropietarios optiere la
fijación anual, lo hará la administración quien cuidará
siempre de renovar los seguros contra incendio y terremoto
en cuantía suficiente para que a cargo de los
copropietarios no haya ninguna cuota de cóseguro y quede
a cargo de la compañía aseguradora la total indemnización
del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos
seguros contribuirán todos los copropietarios de acuerdo
con los coeficientes de la copropiedad.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO AL BIRO PARA EL USUARIO

13 MAR 2003

ARTICULO 37.- Insuficiencia de la indemnización.- Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la asamblea, con una mayoría del setenta por ciento (70%) de los coeficientes decidirá si es el caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de estos, los copropietarios a fin de completar la reconstrucción, si no se aprobaré esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho, de cada cual según la tabla de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

PARÁGRAFO. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, 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 copropietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. Y a los Decretos que llegaren a reglamentaria.

ARTICULO 38.- Seguros de bienes de dominio privado.- Cada copropietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto en su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

ARTICULO 39.- Póliza de manejo.- El administrador designado por el consejo de administración suscribirá o tomara una póliza de manejo, equivalente al presupuesto de gastos del Edificio o conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación, con el fin de amparar los posibles perjuicios que cause con el ejercicio de su cargo, como recaudos y gastos efectuados en sus funciones. El valor de la póliza, será a cargo del administrador.



German Eleazar Morillo L.
NOTARIO J.

CAPITULO VII.

ASPECTOS ECONÓMICOS

PRESUPUESTO, INVENTARIOS Y BALANCES,
RECURSOS PATRIMONIALES, FONDOS DE
IMPREVISTOS, CUENTAS BANCARIAS,
CERTIFICADOS, IMPUESTOS, TASAS Y

VALORIZACIONES, HIPOTECAS.

ARTICULO 60. PRESUPUESTO. Anualmente la asamblea general de copropietarios en su reunión ordinaria conocerá el presupuesto de gastos que se vayan a causar entre el primero (1) de Enero y el treinta y uno (31) de Diciembre de cada año incluyendo el Superávit del año anterior si lo hubiese, presentado por el Administrador y refrendado previamente por el Consejo de Administración; junto con el proyecto de distribución de ellos entre los distintos copropietarios para su estudio, discusión y aprobación, dicha aprobación requerirá el voto favorable de un número plural de copropietarios que represente el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes representados en la reunión.

PARÁGRAFO 1. Si transcurrido el mes de Marzo sin que la asamblea hubiese aprobado el presupuesto y el plan de distribución de las distintas contribuciones a cargo de los copropietarios, el presupuesto y el plan de reparto presentado por el administrador y aprobado por el Consejo de administración tendrá vigencia provisional y su incremento mínimo será equivalente al incremento del salario mínimo, hasta tanto la asamblea se pronuncie sobre ellos y por lo tanto los copropietarios estarán obligados a cancelar sus respectivas cuotas.

PARÁGRAFO 2. Traslados Presupuestales: El administrador podrá con visto bueno del consejo de administración, hacer traslados presupuestales de un rubro a otro cuando los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

17 3 MAR. 2003

recursos asignados a dicho rubro fuesen insuficiente para atender los gastos de dicho rubro.

ARTICULO 61.- INVENTARIOS Y BALANCES: El treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, el Administrador cortará las cuentas de cada año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración a consideración de la Asamblea de Copropietarios en su reunión ordinaria siguiente.

ARTICULO 62.- RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTICULO 63.- FONDO DE IMPREVISTOS. La persona jurídica del Edificio San Diego - Propiedad Horizontal.- constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de tres por ciento (10%), sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 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, en su caso y de conformidad con lo establecido en este reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO. El cobro a los copropietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para



atender las erogaciones a su cargo.

ARTICULO 64.- CUENTAS BANCARIAS: El Consejo de Administración y el Administrador del Edificio San Diego - Propiedad Horizontal - abrirán o mantendrán las cuentas

bancarias necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones y Fondo de Imprevistos.

ARTICULO 65.- CERTIFICADOS: Quedan autorizados para expedir y firmar las certificaciones, bajo la responsabilidad a que hubiere lugar:

- a) El Administrador para el Certificado sobre deudas por expensas necesarias comunes.
- b) El Presidente de la Junta.

ARTICULO 66.- IMPUESTOS, TASAS Y VALORIZACIONES: Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas, serán cubiertas por sus respectivos Copropietarios independientemente, los que graven la totalidad del **EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL**, serán pagadas por todos los copropietarios en la proporción del Coeficiente que establece este Reglamento. Los impuestos y Reajustes estarán a cargo del respectivo Copropietario titular del inmueble que figure en el momento en que se causen.

ARTICULO 67.- HIPOTECAS: En el momento de protocolizar este documento de reforma al Reglamento de propiedad horizontal y en caso de existir actualmente hipotecas en las unidades privadas y sus respectivos bienes comunes de acuerdo a su coeficiente de copropiedad en el **EDIFICIO SAN DIEGO -PROPIEDAD HORIZONTAL**, subsistirán éstas de acuerdo a la inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos y los copropietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGÚN PARA EL USUARIO

Germán Eleazar Moreno L.
NOTARIO 12

13 MAR. 2003

obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

CAPITULO VIII.

DISPOSICIONES GENERALES Y FINALES.

ARTICULO 68- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD

HORIZONTAL La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales contempladas en el Capítulo III, artículos nueve, diez, once y doce (9, 10, 11 y 12) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001):

1. La destrucción o el deterioro total del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) salvo cuando se decida su reconstrucción.

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie el consentimiento escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL.

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARAGRAFO. En caso de demolición o destrucción total del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL, sobre el cual se encontraba(n) construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTICULO 69- 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 copropietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de Registro de Instrumentos públicos.

ARTICULO 70- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la



Gerardo Elías Moreno L.
NOTARIO 12

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 copropietarios o el administrador, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a 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 aplicarán 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.

ARTICULO 71.- PROTOCOLO NOTARIAL Que de conformidad con lo dispuesto por medio del presente instrumento, se eleva a Escritura Pública:

- a). los textos de la presente reforma al Reglamento de propiedad horizontal,
- b). acta de la asamblea No. 004 ----- de fecha Trece(13) de Julio - - - - - del año dos mil dos (2.002), donde consta la aprobación de los presentes estatutos.
- c). Carta de aceptación del administrador. Y que conforme al artículo 6 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001), se entienden incorporados al presente instrumento público la documentación protocolizada en la escritura original del reglamento que se actualiza como son los planos estructurales y arquitectónicos, al igual que la memoria descriptiva,

17 3 MAR. 2003

licencia de construcción, proyecto de división, que se encuentran protocolizados junto con el Reglamento de propiedad horizontal inicial, en la escritura pública Número trecientos catorce (314) de Febrero veintiuno (21) de mil novecientos ochenta y tres (1.983) Notaria Treinta y Dos (32) de Bogotá.

PAGADO EL IMPUESTO DEL IVA LEY (633 DE 2000 ARTICULO 26), POR INTERMEDIO DE LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTA, DISTRITO CAPITAL.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

El instrumento precedente fue leído en forma legal a los comparecientes, quienes le imparten su aprobación por expresar su voluntad contenida en sus declaraciones. El Notario da fe de que las declaraciones consignadas fueron emitidas por las partes y de que se cumplieron todos los requisitos legales y se presentaron todos los comprobantes requeridos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura, dejando testimonio de que advirtió a los otorgantes sobre las relaciones que el contrato genera para ellos, principalmente la necesidad de inscribirlo en el competente registro dentro del término legal.

La presente escritura ha sido extendida en las hojas
NÚMEROS:

AA11723109, AA12124451, AA11723111, AA11723112, AA11723113,
AA11723114, AA11723115, AA11723116, AA11723117, AA11723118,
AA11723119, AA11723120, AA11723121, AA11723122, AA11723123,
AA11723124, AA11723125, AA11723126, AA11723127, AA11723128,
AA11723129, AA11723130, AA11723131, AA11723132, AA11723133,
AA11723134, AA11723135, AA11723136, AA11723137, AA11723138,
AA11723139, AA11723140, AA11723141, AA11723142, AA11723143,
AA11723144, AA11723145, AA11723146, AA11723147, AA11723148, AA11723149, AA11723150.

Esta ho-

ACTA 001 ASAMBLEA ORDINARIA 07 DE FEBRERO DE 2002
EDIFICIO SAN DIEGO

189

En la ciudad de Santa Fe de Bogotá, a los 07 días del mes de Febrero del 2002, siendo las 7.30 p.m. se dio comienzo a la Asamblea Ordinaria la cual contó con la siguiente asistencia:

MARGARITA LOPEZ	101
BEATRIZ JARAMILLO	201
ERNESTO OSORIO	202
LEONOR APOLINAR	203
YOLANDA SEGURA	301
CARMEN GARZON	302
JORGE OBREGON (PODER)	304
MARTA DE SUAREZ	402
JUVENAL ZULUAGA	404
OMAR D. CASTELLANOS	501
RAFAEL GONZALEZ	502
XIMENA LEAL P.	503
CARLOS SUAREZ	Locales 1 y 2

Se da inicio a esta Asamblea con la Intervención del Señor OMAR DARIO CASTELLANOS Presidente de la junta de administración quien informa a los asistentes la necesidad de nombrar un presidente y un secretario para actuar como tal durante el desarrollo de la presente asamblea. Al respecto la comunidad aprueba que sean los mismos integrantes de la junta Señores OMAR DARIO CASTELLANOS y AURA PEREZ DE GONZALEZ quienes ocupen esos cargos.

ORDEN DEL DIA

Verificación del Quórum
Lectura del acta anterior
Informe de la administración año 2001 (balance, actividades, etc.)
Análisis presupuestal de ingresos y egresos del año 2002
Informe del estado de cuentas relacionado con la pintura del edificio
Elección de Junta Administradora
Proposiciones y varios.

DESARROLLO

VERIFICACION DEL QUORUM

Se verifica la asistencia del quórum el cual nos da un coeficiente suficiente para deliberar y decidir, de acuerdo con la lista de propietarios mencionados anteriormente.

13 MAR. 2003

LECTURA DEL ACTA ANTERIOR

190

Se dio lectura al acta de la asamblea ordinaria anterior del 15 de Marzo del 2001 la cual fue aprobada por la asamblea.

INFORME DE LA ADMINISTRADORA AÑO 2001 (BALANCE Y ACTIVIDADES)

Interviene la señorita JOHANNA CARDENAS GARZON Administradora del edificio haciendo referencia a las actividades que se llevaron a cabo durante su gestión al 31 de diciembre del 2001, como fueron:

- Cambio del sistema de citofonia
- Cambio del mueble de la recepción en el cual quedó empotrada la urna para llaves de emergencia.
- Se hizo mantenimiento a los extintores de los dos bloques del edificio.
- Se hizo limpieza a los tanques de aguas residuales.

Acto seguido reparte a la comunidad dos consolidados (de Noviembre y Diciembre 2001) que hacen referencia al estado de cuentas.

El señor presidente de la asamblea pregunta a la señorita Administradora hasta qué fecha hubo auditoría fiscal, para lo cual informa a la asamblea que hasta octubre del 2001.

De esta manera el señor presidente concluye con la aprobación de los asistentes, que estos consolidados no son válidos como balance, debe haber aprobación del Revisor Fiscal.

Interviene nuevamente Johanna, informa los sueldos actuales de Alonso en calidad de portero quien quedó después de haberle hecho incremento de 8.04% de ley con un valor de \$ 392.150 y Gloria (aseo) con \$327.400, y los domingos con \$ 32.400.

Se toma por parte de la asamblea el tema de la dotación para lo cual se acordó por unanimidad comprarle 2 vestidos a Alonso: Uno azul y otro gris con sus respectivos buzos y zapatos. A Gloria 2 delantales azul oscuro y 2 pares de zapatos. Esta dotación en febrero y agosto.

Se discutió sobre si Alonso y Gloria debían pagar o no el recibo por consumo de gas. Al respecto se sometió a votación la cual arrojó 7 votos a favor por 6 en contra.

Se acordó enviarles una carta solicitándoles no prestar el horno a ninguna persona puesto que este debe ser de uso exclusivo de los funcionarios (portero y aseadora) quienes habitan en esta unidad.

Leonor Apolinar, dueña del apartamento 203 manifiesta que el costo de luz ha aumentado y que por ende debe tenerse la precaución de no prender simultáneamente las luces del pasillo y del patio. Se concluyó que por intermedio de la Administración se les solicitará por escrito al portero y aseo su colaboración.

191

ANALISIS PRESUPUESTAL DE INGRESOS Y EGRESOS DEL AÑO 2002

Se analizó un proyecto que presentó en manuscrito la Srta. Administradora. Sin embargo se acordó nombrar una comisión que se encargue de hacer el análisis del presupuesto y presentarlo en una fecha posterior en Asamblea Extraordinaria para su aprobación. Esta comisión quedó conformada así:

OMAR DARIO CASTELLANOS
ERNESTO OSORIO
XIMENA LEAL P.
JOHANNA CARDENAS G.

Se habló sobre la necesidad de hacerle mantenimiento a las bombas pero no se definió nada en este sentido.

PINTURA DEL EDIFICIO

Aura de González, tesorera nombrada por el comité de pintura del Edificio rinde su informe respecto de cuentas. Entregó a los asistentes una relación de los valores ingresados y pagados por este concepto, la cual se anexa a esta acta.

Se recogieron \$ 6.600.000,00, hay un saldo pendiente de \$ 1.350.000,00 para un total de \$ 7.950.000,00 que es lo que esta previsto a recaudar.

La obra costó \$ 7.300.000,00, los \$300.000,00 por sobrecosto autorizado por la comunidad.

Se pagó la totalidad al contratante con préstamo de la administración de \$ 1.000.000,00. Una vez paguen los propietarios los valores pendientes, quedará a favor de la Administración un saldo de \$650.000,00

El presidente hizo referencia a la necesidad de cancelar el saldo pendiente por pagar de parte de algunos propietarios según lo establecido en Asamblea Extraordinaria del 13 de Noviembre del 2001 relacionada con un interés del 3% sobre saldos insolutos a partir del 10 de Febrero del 2002. Agrega el Sr. Presidente que si se paga, es posible ajustar con este saldo el presupuesto para el 2002 y de esta manera reducir el incremento de la cuota.

ELECCIÓN JUNTA ADMINISTRADORA

La comunidad manifiesta que Johanna Cárdenas puede tener voluntad de administrar pero no tiene tiempo disponible. De todos modos la comunidad le agradece la gestión y proponen se elija en esta Asamblea la nueva junta administradora para que el nuevo administrador empiece a asumir sus funciones a partir 08 de Febrero en curso, previa entrega de las cuentas, libros y demás elementos por parte de la Administradora saliente a su correspondiente reemplazo.

17 3 MAR. 2003

Acatando la sugerencia de la asamblea, se procedió a elegir la nueva administración la cual quedó conformada así:

192

Presidente	OMAR DARIO CASTELLANOS
Revisor Fiscal	BEATRIZ JARAMILLO
Secretaria	XIMENA LEAL
Administrador	ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ

Conocido este resultado, la Sra., de González le agradece a la comunidad el voto de confianza, promete asumir este cargo con el mayor cuidado y responsabilidad. Le manifiesta a la Asamblea llevar al día los libros de contabilidad, los cuales estarán a disposición de los propietarios en el momento que requieran de ellos para revisión. Le manifiesta a los asistentes que cuando se abra la alcancía del teléfono monedero, le solicitará a dos miembros de la comunidad que se hagan presentes para el respectivo conteo.

PROPOSICIONES Y VARIOS

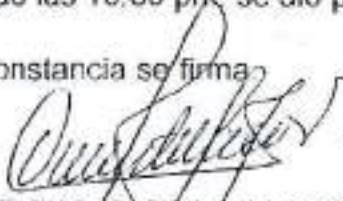
El señor presidente entera a la comunidad el caso relacionado con el apartamento 101 teniendo en cuenta la carta enviada con antelación a esta asamblea por su propietaria Sra. MARGARITA LOPEZ, quien manifiesta una vez más que por ser este el apartamento más pequeño del edificio, pagará únicamente el coeficiente que le corresponde de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal vigente que es del 4 %. Al respecto los asistentes aprueban esta solicitud relacionada con el coeficiente, el cual lo dará el total del presupuesto aprobado para cada año.

A continuación interviene la niña MARIA ANGELICA OSORIO, del Apto. 202. Nos habla sobre la necesidad de reciclar en nuestro edificio; nos hace ver sobre la importancia y los beneficios transformando los productos como: Cartón, hierro, acrílicos, latas, periódicos, repuestos de automotores y vidrios. Informa tener contactado al señor RICARDO MARTINEZ, para la compra de estos elementos.

Esta propuesta fue escuchada y acogida por la asamblea, a la vez que se le felicitó por esa inquietud la cual tendrá el apoyo de la comunidad.

Siendo las 10:30 pm. se dió por terminada esta Asamblea.

En constancia se firma


OMAR DARIO CASTELLANOS
Presidente


AURA PEREZ DE GONZALEZ
Secretaria

ACTA ORDINARIA 001 2003

193

En la ciudad de Bogotá, a los diez y nueve (19) días del mes de febrero del 2003, siendo las 7:00 p.m. se dio comienzo a la **ASAMBLEA ORDINARIA DE COPROPIETARIOS**, previa convocatoria, la cual contó con la siguiente asistencia:

MARGARITA LOPEZ	101
BEATRIZ JARAMILO	201
ERNESTO OSORIO	202
LEONOR APOLINAR	203
FERNANDO RAMOS	204 (PODER) OMAR DARIO CASTELLANOS
YOLANDA SEGURA	301
ENRIQUE BERNAL	303
ROSA ABRIL	304 (PODER) MIRYAM LUNA DE OBREGON
CARLOS SUAREZ	402
JORGE ACOSTA	403
JUVENAL ZULUAGA	404
OMAR DARIO CASTELLANOS	501
MARTHA LUCIA GONZALEZ	502
XIMENA LEAL PINTO	503
CARLOS SUAREZ	LOC. 1
CARLOS SUAREZ	LOC. 2
ALICIA DE RUBIANO	LOC. 6 (PODER) HELBERTH GUZMAN
ALICIA DE RUBIANO	LOC. 7 (PODER) HELBERTH GUZMAN

Se da inicio a la Asamblea con la intervención del Sr. OMAR DARIO CASTELLANOS, Presidente de la Junta Administradora, quien solicita a la comunidad nombrar un presidente y un secretario para el desarrollo de la presente asamblea. Para el efecto y por unanimidad los asambleístas nombran al Presidente de la Junta Administradora y a la Administradora del Edificio SAN DIEGO, quienes aceptan y asumen estos cargos.

ORDEN DEL DIA

1. Verificación del Quórum
2. Lectura del Acta Anterior
3. Informe sobre el Nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal y Personería Jurídica
4. Informe de la Administración año 2002
5. Aprobación Presupuesto 2003
6. Elección junta Administradora

17.3 MAR 2003

7. Propositiones y Varios

DESARROLLO DE LA ASAMBLEA

1.- Verificación del quórum.

Se verifica la asistencia del quórum el cual nos da un coeficiente válido para deliberar y decidir de acuerdo con la asistencia de propietarios anotada anteriormente

2.- Lectura del Acta anterior

Se dio lectura al acta de la Asamblea Ordinaria anterior de fecha 07 de Febrero del 2002 la cual fue aprobada por la comunidad asistente.

3.- Informe sobre el Nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal y Personería Jurídica.

El Sr. OMAR DARIO CASTELLANOS, hace un breve informe sobre el proceso que se ha desarrollado desde el momento en que se contrató la firma DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA, para la elaboración del Reglamento de Propiedad Horizontal y consecución de la Personería Jurídica para el Edificio San Diego.

Hace referencia al comunicado que se entregó a los propietarios con antelación a esta reunión para informarlos respecto del Reglamento, el cual quedó a disposición de todos en la recepción del Edificio para su análisis y sugerencias, las que se insertarán al Nuevo Reglamento antes de registrarlo en la Notaría.

En este sentido interviene la propietaria LEONOR APOLINAR, solicitando se aclare lo consignado en el reglamento de propiedad Horizontal, respecto a la venta de licores en el establecimiento de la cigarrería, en el cual aparece que se autoriza la venta pero no el consumo. A este respecto se le informó que esta determinación proviene directamente de la normatividad existente para el predio en razón a su ubicación de acuerdo con el Plan de Ordenamiento Territorial normado en la UPZ, que establece los usos por zona y sus restricciones.

Acto seguido interviene la Dra. MARIA NELCY VASQUEZ, abogada de la firma anteriormente mencionada quien le informa a los Asambleístas el motivo de la demora en la adquisición de la PERSONERÍA JURIDICA, la cual se ha centrado en los trámites ante la Curaduría básicamente por las inconsistencias que se han encontrado en el sótano del edificio desde el mismo momento de la construcción, variando las áreas y el número de parqueaderos, situación que debió entregarse saneada a los propietarios de la comunidad directamente por la Constructora.

El trámite inicial ante la Curaduría consistió en solicitar la supresión del garaje No. 06 el cual se encuentra pagando impuestos sin existir. Después de presentados los planos correspondientes, el concepto inicial fue negado teniendo en cuenta que los planos iniciales del edificio fueron aprobados con 19 parqueos y esta circunstancia no puede variarse. Al respecto el Arq. ALFONSO SANCHEZ en el último plano diseñó el remplazo de ese garaje en el lugar en que actualmente están ubicadas las canecas para la

basura, y por averiguaciones que él mismo hizo en la Curaduría, con esta modificación los trámites iniciados pueden seguir su curso normal.

185

Prosigue la Dra. Vásquez comunicando a la Asamblea la viabilidad de adelantar y culminar con el Reglamento de Propiedad Horizontal nuevo, a fin de obtener ya la Personería Jurídica. Lo referente al procedimiento para la desafectación del garaje número 06 se continuará ya que requiere de la titularización del parqueadero 06 de LA CONSTRUCTORA SAN DIEGO al Representante Legal del EDIFICIO SAN DIEGO Propiedad Horizontal para posteriormente llevar a cabo la desafectación de bien privado a común previa aprobación en Asamblea, para lo cual se procede en el acto a colocarlo a consideración de los presentes si están de acuerdo o no en la desafectación de bien privado a bien común del garaje número 06 que actualmente paga impuestos; para lo cual votó la mayoría: Diez y ocho (18) votos a favor por cero (0) en contra, y a los trámites de aprobación de planos ante la Curaduría, para finalmente efectuar una Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal por Escritura Pública.

Igualmente se informa por parte de la representante de la firma DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA que los únicos costos para el EDIFICIO SAN DIEGO que se generen como consecuencia de la legalización de este garaje (No 6) son sólo los relacionados con la elaboración de la minuta. La modificación del reglamento no ocasionará ningún costo, excepto los de notariado y registro.

Se somete a votación de la asamblea la elevación a escritura pública el nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal y la consecución de la Personería Jurídica independientemente del proceso de legalización del garaje No 06.

Están de acuerdo con llevar a cabo por separado el trámite del nuevo Reglamento de Propiedad Horizontal y de Personería Jurídica y paralelamente el de la desafectación del garaje 6 de propiedad privada a común: Diez y ocho (18) votos a favor, y cero (0) en contra.

Continúa la Dra. Vásquez explicando que según la normatividad vigente, a este Edificio le correspondió una clasificación de tipo mixto por existir comercio en el Edificio, lo que conlleva contratar un Revisor Fiscal que debe poseer título de Contador Público, lo que debería tenerse en cuenta para el presupuesto del presente año para sufragar el costo de este profesional.

Propone que el módulo de contribución diferencial sería de un 50% al comercio y el otro 50% entre los residentes.

Dicho lo anterior, los señores Carlos Suárez y Helberth Garzmán cuestionaron este planteamiento haciendo ver que los locales no generan vigilancia, servicios especiales ni portería.

Interviene la señora Beatriz Jaramillo quien sugiere que el costo del Revisor Fiscal sea repartido entre 24 unidades por partes iguales, o sea entre 17 Apartamentos y 7 locales. Al respecto el Sr. Presidente se dirige a la Asamblea para ser sometido a votación:

Están de acuerdo en que el valor de los honorarios del Revisor Fiscal se asuma por partes iguales entre locales y apartamentos: A lo que la Asamblea votó así: Diez y ocho (18) votos a favor, cero (0) votos en contra.

13 MAR 2013

4.- Informe de la Administración año 2002

La administradora ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ rinde su informe ante la Asamblea.

Explica que a finales del año anterior se aseguró el Edificio contra todo riesgo: incendio, terremoto, asonada, por un valor de \$300.000.000,00 cuya póliza tuvo un costo de \$946.792,00. Informa además que durante este periodo se presentaron básicamente trabajos sobre obras de mantenimiento y prevención.

Se hizo mantenimiento a las motobombas sumergibles. Últimamente se dañó el flotador el cual fue revisado, encontrándose actualmente en garantía.

Informa respecto del desfase que se ha venido presentando en el teléfono monedero, para lo cual el Edificio ha tenido que subsidiar el sobre costo. Al respecto se tomaron varias medidas como el de suspender larga distancia y celulares, cambio de moneda de \$100 a \$200, cambio de tiempos entrando y saliendo etc. Informa que Existe una alternativa para evitar los inconvenientes presentados con relación a los mayores consumos y los bajos ingresos por este concepto. Hay una oferta que está haciendo actualmente la ETB, mediante un aparato diseñado para tarjeta. Esta última opción fue acogida por unanimidad por la Asamblea, aprobando hacer las diligencias para su instalación.

5.- Aprobación presupuestal año 2003.

Se le entrega a la comunidad un proyecto de presupuesto para la vigencia 2003. Se discute inicialmente sobre los sueldos de los empleados (Alonso y Gloria), para quienes está previsto en el presupuesto un aumento salarial de \$23.000,00 sobre el sueldo vigente del 2002, o sea el incremento de gobierno sobre el anterior salario mínimo legal. El Sr. Presidente de la Asamblea le presenta a los asistentes la anterior alternativa, ó un incremento sobre el salario anterior del 7.44%.

En este sentido la Asamblea aprobó por unanimidad el primer punto. De esta manera Alonso Zamorano queda con un sueldo de \$415.000,00 Gloria P. Muñoz con \$350.000,00 y Eneida Castillo \$133.500,00, sumándose el costo del Revisor Fiscal, quien ofrece sus servicios por unos honorarios de \$100.000,00 mensuales para un total de \$1.200.000,00 al año, a tenerse en cuenta para el presupuesto del 2003, así como el costo de la póliza asegurando el edificio. Igualmente se analizan cada uno de los demás conceptos incluidos en el proyecto de presupuesto.

Teniendo en cuenta los anteriores valores y los demás consignados en el presupuesto, las cuotas de Administración a pagar durante el presente año a partir de Marzo y por lo que resta del año son los siguientes:

Apto. 101	\$ 64.000,00
El resto de Apartamentos	\$ 95.000,00
Locales 1-2	\$ 115.000,00
Locales 6-7	\$ 115.000,00
Locales 3-4-5	\$ 160.000,00

Hecha la anterior exposición, se aprueba por la asamblea el presupuesto para el año 2003.

6.- Elección Junta Administradora.

187

En primer lugar, el Sr. Presidente de la junta Administradora Sr. OMAR DARIO CASTELLANOS, la Secretaria Srta. XIMENA LEAL P, y ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ en calidad de Administradora, manifiestan a la Asamblea las renunciaciones a sus cargos.

Al respecto los Asistentes le solicitan al Sr. Castellanos por unanimidad que continúe en la Junta como presidente, cargo que volvió a aceptar.

Ante la negativa de la Srta. XIMENA LEAL P. de continuar como secretaria, se procedió a nombrar entre los asistentes, aceptando la Sra. MIRYAM LUNA DE OBREGON.

Como Revisor Fiscal el Sr. EDGAR USCATEGUI CIENDUA, seleccionado por la Asamblea entre tres hojas de vida.

Respecto a la Administradora, los Asambleístas le solicitan a la Sra. ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ, continuar por lo menos mientras sale la personería Jurídica para el Edificio, teniendo en cuenta que hay papeles en curso a su nombre. Más sin embargo se sometió este cargo a votación entre las siguientes personas: XIMENA LEAL P, LEONOR APOLINAR S. Y ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ.

Votos por XIMENA LEAL P. Dos votos (2)

Votos por LEONOR APOLINAR S. Uno (1)

Votos por ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ. Trece (13)

Teniendo en cuenta la anterior votación, la Junta Administradora queda conformada así:

PRESIDENTE	OMAR DARIO CASTELLANOS
SECRETARIO	MIRYAM LUNA DE OBREGON
REVISOR FISCAL	EDGAR USCATEGUI CIENDUA

Como administradora del edificio San Diego la señora ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ.

Conocido el anterior resultado la Sra. De González acepta el cargo por dos o tres meses más, tiempo calculado para el trámite de lo que falta para que el Edificio San Diego obtenga su Personería Jurídica.

7.- Propositiones y varios

En primer lugar se da a conocer una carta de la Familia Obregón del apto. 304 relacionada con la pérdida en el parqueadero del edificio entre otras cosas, de un casco para el uso de bicicleta.

Al respecto se hizo alusión a una reunión de propietarios, además de una circular que se había pasado el año anterior solicitando tener el mayor cuidado con los enseres que se

17 3 Mar. 2003

dejan fuera de los carros. De otra parte la comunidad mostró su descontento, pues no tiene porqué perderse nada en el Edificio.

Se les solicitó a Alonso y a Gloria requisar en caso de advertirse la salida de paquetes a obreros cuando en razón de algún trabajo entren al edificio.

Se sometió a votación respecto de si la Administración debe pagar el mencionado casco:

Por no pago: Doce votos (12)

Por sí pago: cuatro votos (4)

Se les solicita a Alonso y a Gloria que las personas de fuera que tienen arrendados garajes, una vez dejen los carros, salgan por la puerta principal del edificio.

La Sra. Aura de González manifiesta que algunos residentes se han quejado por el mal carácter de Alonso pues no siempre está en la mejor disposición para trabajar.

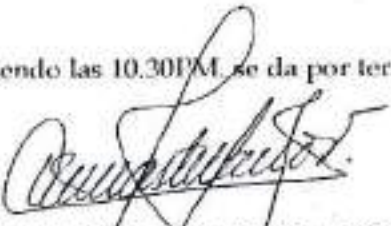
A lo anterior comenta la Sra. de González que no siempre sucede esto, y que hay que tener en cuenta también su colaboración con el Edificio en asuntos inherentes a su cargo.

Se menciona igualmente que se han presentado roces de parte de este trabajador con algunos residentes: Es el caso que se presentó con el Sr. Rafael González quien le llamó la atención por no haber abierto la puerta oportunamente y haberlo hecho de mala manera, para quien tomó como represalia no volver a contestarle el saludo. El Sr. González considera que esta situación es inaceptable pues como propietario, inquilino o como ser humano, haya un subalterno en el edificio que tome esta clase de actitudes.

Lo anterior fue rechazado por la asamblea quien consideró que situaciones como esta deben desaparecer y por el contrario el trato con las familias que conviven en el edificio, debe ser el de personas civilizadas.

Respecto a la entrega en cada apartamento del periódico, se acordó que si Alonso y Gloria lo hacen voluntariamente deben hacerlo con todos los propietarios a quienes periódicamente o no lo reciben. De lo contrario, no deben hacerlo con ninguno.

Siendo las 10.30PM. se da por terminada la presente Asamblea.


OMAR DARIO CASTELLANOS
Presidente


ROSA AURA PÉREZ DE GONZÁLEZ
Secretaria

ACTA 004 ASAMBLEA EXTRAORDINARIA
13 de JULIO 2002

188

En la ciudad de Bogotá a los trece (13) días del mes de Julio del 2002, siendo las 9.45 A.M. se dio comienzo a la Asamblea Extraordinaria, previa convocatoria, la cual contó con la siguiente asistencia:

Apto. 101 MARGARITA LOPEZ
Apto. 201 BEATRIZ JARAMILLO
Apto. 202 ERNESTO OSORIO (PODER) RAFAEL A. GONZALEZ
Apto. 203 LEONOR APOLINAR
Apto. 204 FERNANDO RAMOS (PODER) OMAR D. CASTELLANOS
Apto. 301 YOLANDA SEGURA
Apto. 303 ENRIQUE BERNAL
Apto. 304 ROSA ABRIL
Apto. 402 MARTHA DE SUAREZ
Apto. 403 JORGE ACOSTA (PODER) RAFAEL GONZALEZ
Apto. 404 JUVENAL ZULUAGA
Apto. 501 OMAR D. CASTELLANOS
Apto. 502 RAFAEL A. GONZALEZ
Apto. 503 ALVARO LEAL
Apto. 504 NELSON LOPEZ
LOC. 1 CARLOS SUAREZ (CARSUAVI)
LOC. 2 CARLOS SUAREZ (CARSUAVI)
LOC. 3 JULIO CESAR TORRES (CONSTRUYECOOP)
LOC. 4 JULIO CESAR TORRES (CONSTRUYECOOP)
LOC. 5 JULIO CESAR TORRES (CONSTRUYECOOP)

Se dio inicio a la Asamblea con la intervención del Señor OMAR DARIO CASTELLANOS, (Presidente de la actual Junta Administradora) quien presenta a los Asambleístas, los funcionarios de la firma contratada para la ejecución del NUEVO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL EDIFICIO SAN DIEGO, Ing. LUIS CARLOS MALDONADO Y LUZ MILA JARA ORTIZ.

Acto seguido le explica a la Asamblea la necesidad de nombrar un Presidente y un secretario para actuar como tal en el desarrollo de la presente Asamblea. Los asistentes manifiestan su deseo porque el señor OMAR DARIO CASTELLANOS Y LUZ MILA JARA ORTIZ asuman estos cargos como Presidente y secretario respectivamente, quienes aceptan esta denominación.

ORDEN DEL DIA

1) VERIFICACION DEL QUORUM

13 3 MAR. 2003

2) PRESENTACION POR PARTE DE DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA. DEL NUEVO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MANUAL DE CONVIVENCIA DEL EDIFICIO SAN DIEGO PARA ANALISIS Y APROBACION POR PARTE DE LA ASAMBLEA.

3) ELECCION JUNTA ADMINISTRADORA

4) VARIOS

DESARROLLO

1- VERIFICACION DEL QUORUM

Se verifica la asistencia del Quórum, el cual nos da un coeficiente válido para deliberar y decidir.

Se consulta a la Asamblea la posibilidad de omitir el punto No. 3 que hace referencia a la elección de la Junta Administradora para así centrar la reunión en el punto No. 2 de la Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio San Diego, para lo cual la Asamblea dio su aprobación por unanimidad.

2- PRESENTACION POR PARTE DE DATA ARRIENDO INMOBILIARIA LTDA. DEL NUEVO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Y MANUAL DE CONVIVENCIA DEL EDIFICIO SAN DIEGO PARA ANALISIS Y APROBACION POR PARTE DE LA ASAMBLEA.

Inicia su intervención el Ingeniero LUIS CARLOS MALDONADO, dando lectura del borrador de la nueva reforma del Reglamento que nos ocupa, Ley 675 del 2001.

En primera instancia explica a los asistentes la clasificación asignada al EDIFICIO SAN DIEGO según la normatividad vigente artículo 330, decreto 619, la cual le corresponde Tipo Residencial (R.G).

Habla sobre la división de bienes privados y comunes, destinación y uso de los bienes privados, disposición y uso de los bienes comunes, descripción de los bienes de propiedad común, bienes comunes esenciales, desafectación de bienes comunes no esenciales, procedimiento para la desafectación de bienes comunes, bienes comunes de uso exclusivo, régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo.

Amplia la información relacionada con los coeficientes de propiedad horizontal y modificación de los mismos, así como la contribución de cada propietario de acuerdo con el área respectiva.

Se analizó lo referente a los dos depósitos construidos actualmente en el sótano del edificio, en el sentido de que esta Asamblea apruebe o no la existencia de los mismos, para lo cual la comunidad manifestó por unanimidad dejarlos tal como están, dejando constancia de que en el futuro los Propietarios que quieran construir nuevos depósitos, deben hacerlo de iguales características de los ya existentes sin necesidad de hacer la correspondiente consulta a la Asamblea; gestionando previamente el permiso de construcción ante la entidad respectiva. Igualmente se puso en consideración las modificaciones realizadas en el sótano respecto al parqueadero No. 6, el cual sin existir genera costos de impuestos y en el que a la fecha tiene construido un cuarto de bombas, y la legalización de modificaciones tales como (depósito, cuarto de vigilante y sub-estación eléctrica) para lo cual consultada la Asamblea dio su aprobación por unanimidad.

Surge la inquietud del propietario de CARSUAVI (locales 1 y 2) respecto de los locales comerciales en cuanto a las consecuencias que se podrían generar en el evento de no acogerse a la Nueva normatividad. En este sentido le explica el Ing. Maldonado las dos alternativas: a) Puede acogerse al nuevo reglamento y englobar. b) Dejar como están actualmente (dos unidades).

Seguidamente expone a la Asamblea sobre los derechos, deberes y normas de convivencia. Se enfatizó de parte de la comunidad la prohibición de tener en el edificio mascotas (Pit bull, Bóxer, Rottweiler). En este sentido, el Ing. Amplió las inquietudes dando a conocer la ley vigente en este tema.

De otra parte, la Asamblea manifiesta su inconformidad con las personas que están fumando en áreas comunes y escaleras; se ha presentado el caso de que en algunos apartamentos fuman dejando la puerta abierta y el humo se expande por las escaleras incomodando a la comunidad que transita por las mismas. Surge también la inquietud con respecto a la cigarrería, en el sentido de que la venta de licor conlleva a los clientes a colocar los radios de los carros en alto volumen y en algunos casos formando escándalos perturbando la tranquilidad y el sueño de los residentes. La respuesta a estas inquietudes están consignadas en el manual de convivencia inserto en el Nuevo Reglamento de Propiedad horizontal para el Edificio San Diego.

Retoma la palabra el Ing. Maldonado refiriéndose a las obligaciones de los Copropietarios relacionadas con expensas comunes, obligaciones no pecuniarias, procedimiento ejecutivo y sanciones, para lo cual la Asamblea manifestó su plena aprobación en cada uno de sus puntos afianzando lo relacionado con las multas por inasistencia a las Asambleas.

Se dio explicación por parte del Ing. lo concerniente a las Asambleas, integración, funciones, reuniones, quórum, mayorías, parámetros, actas e impugnación, así como del consejo de administración: quórum, funciones, dignatarios y comités de cooperación.

Explica lo relacionado con el nombramiento y las funciones del administrador y del Revisor Fiscal.

El Presidente manifiesta a la Asamblea que todas las inquietudes que surjan por parte de los Copropietarios y sean aprobadas por esta, formarán parte del NUEVO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL EDIFICIO SAN DIEGO, el cual se protocolizará ante las instancias correspondientes para su aprobación y consecución de la Personería Jurídica.

Una vez finalizado este trámite, se entregará una copia del nuevo Reglamento a cada propietario.

Nuevamente el Sr. Presidente se dirige a la Asamblea para someter a votación la aprobación o no de la REFORMA DEL NUEVO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual arrojó el siguiente resultado:

Votos a favor: DIEZ Y NUEVE (19) INCLUYENDO LOCALES

Votos en contra: CERO (0)

Con el anterior resultado, queda APROBADO EL NUEVO REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PARA EL EDIFICIO SAN DIEGO, objeto central de esta Asamblea.

No se desarrolló el punto No. 4, previsto en el orden del día.

Siendo las 12.40 P.M. se dio por terminada la Asamblea.


OMAR DARIO CASTELLANOS
Presidente


LUZ MILA JARA ORTIZ
Secretaria

Bogotá, _____ de 2002

203

**CERTIFICACIÓN PARA PROTOCOLO
DE PERSONA JURÍDICA SOMETIDA A RÉGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL
LEY 675 DE 2001**

La presente tiene por objeto certificar que he aceptado el cargo de Administrador del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL- ubicado en la Calle 22B N° 42B - 11 Bogotá D.C., de acuerdo a nombramiento según acta de Asamblea Ordinaria No. 001 de fecha día 7 de Febrero del año 2002.

La presente certificación será válida para protocolizar la representación legal del Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, anteriormente mencionado.

Para constancia se firma en la Ciudad de Bogotá a los _____ días _____ del mes de _____ del año _____.

Cordialmente,


ROSA AURA PÉREZ DE GONZÁLEZ
C.C. No. 20.321.588 de Bogotá



13 MAR. 2003

47

204

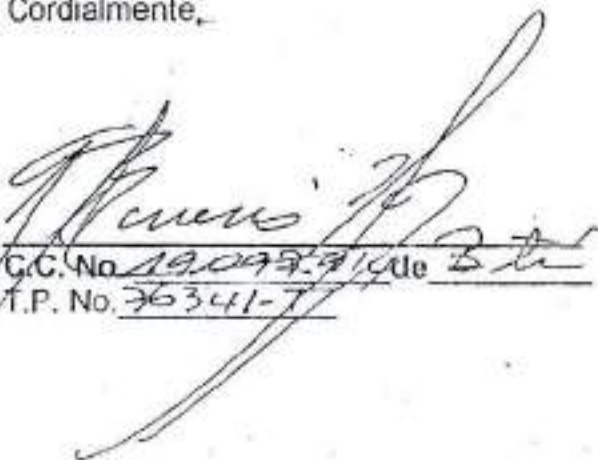
**CERTIFICACIÓN PARA PROTOCOLO
DE PERSONA JURÍDICA SOMETIDA A REGIMEN DE PROPIEDAD
HORIZONTAL
LEY 675 DE 2001**

La presente tiene por objeto certificar que he aceptado el cargo de Revisor Fiscal Principal (suplente) del EDIFICIO SAN DIEGO PROPIEDAD HORIZONTAL- ubicado en la Calle 22B N° 42B - 11 Bogotá D.C., de acuerdo a nombramiento según acta de Asamblea Ordinaria No. 001 de fecha día 19 de Febrero del año 2003.

La presente certificación será válida para protocolizar la representación legal del Inmueble sometido a Régimen de Propiedad Horizontal, anteriormente mencionado.

Para constancia se firma en la Ciudad de Bogotá a los 27 días del mes Febrero del año 2003.

Cordialmente,


C.C. No. 19.099.914 de 3^{er}
I.P. No. 36341-7



13 MAR. 2003



ja hace parte de la Escritura Pública

número SEISCIENTOS CUARENTA Y CINCO

de fecha MARZO 13 DE 2.003 - - - -

otorgada en la Notaría Treinta y Dos

(32) del círculo de Bogotá.

En constancia se firma como aparece.

Enmendado: AUDITOR (SI VALE).

Rosa Aura Pérez de González
ROSA AURA PÉREZ DE GONZÁLEZ

C.C. NO 20.321.588 Bogotá

HELENA DIEGO

German Eleazar Moreno
GERMAN ELEAZAR MORENO

NOTARIO TREINTA Y DOS

Derechos: \$219.930 Dcto 1681/96 y Res. 4105/02



13 MAR 2003

EN BLANCO
NOTARIA 32 DE BOGOTÁ

525

AA 12372586



Gerardo Sánchez-Morales L.

INFORMACION PRELIMINAR *****

ESCRITURA NUMERO: NOVECIENTOS SESENTA

Y CUATRO (964).

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y DOS

(32) DEL CIRCULO DE BOGOTA. DISTRITO

CAPITAL.

FECHA DE OTORGAMIENTO: CATORCE (14) DE ABRIL DEL AÑO DOS

MIL TRES (2.003).

CLASE DE ACTO: 0901 - ACLARACION.

 DE: EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN
 LA CALLE VEINTIDOS B (22 B) NUMERO CUARENTA Y DOS B UNCE
 (42B 11), DE BOGOTA.

MATRICULA INMOBILIARIA: MATRIZ 50C-704582.

704583	GARAJE 1	704584	GARAJE 2
704585	GARAJE 3	704586	GARAJE 4
704587	GARAJE 5	704588	GARAJE 6
704589	GARAJE 7	704590	GARAJE 8
704591	GARAJE 9	704592	GARAJE 10
704593	GARAJE 11	704594	GARAJE 12
704595	GARAJE 13	704596	GARAJE 14
704597	GARAJE 15	704598	GARAJE 16
704599	GARAJE 17	704600	GARAJE 18
704601	GARAJE 19		
704602	.....	LOCAL 22-A 95 CRA. 42B	
704603	.....	LOCAL CRA. 42B No. 22A91	
704604	.....	LOCAL 22A-85 CRA. 42-B	
704605	.....	LOCAL 22A-81 CRA. 42-B	
704606	.....	LOCAL 22-A-77 CRA. 42-B	
704607	.....	LOCAL 22-A-73 CRA. 42-B	
704608	.....	LOCAL 22-A-69 CRA. 42-B	

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

 10/6/03
 14/03
 28-IV-03

704607	APTO. 101	CALLE 22-B No. 42811	
704610	APTO 201	704611	APTO 202
704612	APTO 203	704613	APTO 204
704614	APTO 301	704615	APTO 302
704616	APTO 303	704617	APTO 304
704618	APTO 401	704619	APTO 402
704620	APTO 403	704621	APTO 404
704622	APTO 501	704623	APTO 502
704624	APTO 503	704625	APTO 504
////////////////////////////////////			
////////////////////////////////////			
////////////////////////////////////			
////////////////////////////////////			
No. 964. ----- NUMERO: NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO -----			
En Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,			
República de Colombia a catorce (14) de abril -----			
del año dos mil tres (2.003), al Despacho de la Notaria			
Treinta y Dos (32) de este Circulo, CARGO QUE DESEMPEÑA			
MARTHA RONDON A., COMO NOTARIA 32 ENCARGADA, -----			

Compareció: ROSA AURA PEREZ DE GONZALEZ, mayor de edad,			
identificada con la cédula de ciudadanía número 20.321.588			
de Bogotá, de estado civil casada con sociedad conyugal			
vigente, colombiana, y residente en esta ciudad de Bogotá			
D.C. quien obra en este acto en condición de Administradora			
del Edificio SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, conforme lo			
acredita con los documentos que se protocolizan, y			
manifestó: -----			
PRIMERO: Que obrando en la calidad ya anotada Presentó la			
Reforma y Adición de Reglamento Propiedad Horizontal, del			
EDIFICIO SAN DIEGO - PROPIEDAD HORIZONTAL, que protocolizo			
mediante la Escritura Publica Número seiscientos cuarenta y			
cinco (645) de fecha trece (13) de Marzo de dos mil tres			

En la c
siendo
siguier

MARG
BEAT
ERNE
LEON
YOLA
CARA
JORA
MAR
JUVE
OMA
RAFI
XIME
CAR

Se i
CAS
asis
com
apri
CAS

OR

Ver
Lec
Inf
An
Inf
Ele
Pr

DE

VI

S
di
a

MATRICULA INMOBILIARIA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD

Nro Matricula: 500-704582-1

Página 1

Impreso el 17-de Marzo de 1994 a las 03:52:09 p.m.
No tiene validez sin la firma del Registrador en la última página

535

CIRCULO DE REGISTRO: 500 BOGOTA ZONA CENTRO
VEREDA MUNICIPIO: BOGOTA

DEPARTAMENTO: CUNDINAMARCA
COD CATASTRAL ANT:

TIPO PREDIO: SIN INFORMACION COD CATASTRAL:

CON FUNDAMENTO EN:

Instrumento SIN INFORMACION

FECHA APERTURA DEL FOLIO: 23/3/1983

Oficina: OFICINA REGISTRO BOGOTA ZONA CENTRO

Fecha: 1/3/1983 ESTADO: ACTIVO

AREA TOTAL: 0.00 AREA PRIVADA: 0.00

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

GLOBO DE TERRENO QUE HACE PARTE DE LA URBANIZACION ORTEZAL SECTOR RESIDENCIAL. DISTINGUIDOS CON LOS #S. 3, 4 Y 5, DE LA MANZANA H Y COMPRENDIDO DENTRO DE LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL NORTE: EN 22.50 MTS. CON LA CALLE 22-B. POR EL SUR: EN 22.50 M. CON EL LOTE # 7 DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. POR EL ORIENTE: EN 35.00 MTS. CON LA CARRETERA 42-B. POR EL OCCIDENTE: EN 35.00 MTS. CON LOS LOTES #S. 2, Y 6, DE LA MISMA MANZANA Y URBANIZACION. CON AREA DE 787.50 MTS² SOBRE ESTE LOTE DE TERRENO SE CONSTRUYO EL EDIFICIO SAN DIEGO.

COMPLEMENTACION:

TRADICION: CONSTRUCTORA SAN DIEGO LTDA. ADQUIRIO POR COMPRA A AMALIA ORTEGA DE PERAZA SEGUN ESC 7311 DE 10 DE NOVIEMBRE DE 1978 NOT 5A. DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 0500 249150, 0500249188, 0500250139 ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE AMALIA SALAZAR VDA DE ORTEGA SEGUN SENTENCIA DE 5 DE NOVIEMBRE DE 1974 JUZGADO 4 C.C.T.O DE BOGOTA. ESTA ADQUIRIO POR ADJUDICACION EN LA SUCESION DE JOAQUIN SALAZAR SEGUN SENTENCIA DE 19 DE MAYO DE 1944 JUZGADO 1 C.C.T.O DE BOGOTA, REGISTRADA AL FOLIO 050051134- DE LA MATRICULA # 050-0 QUE MAZUEPA VILLEGAS Y CIA S.A. ADQUIRIO COMO CIA AGRICOLA SANTA ISABEL LTDA. POR APOORTE DE HUGO Y CESAR JARAMILLO SEGUN ESCRITURA # 1400 DE 7 DE ABRIL DE 1987, NOTARIA 5, DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON ASI HUGO PARTE POR COMPRA A CESAR JARAMILLO MARULANDA, SEGUN ESCRITURA # 1104 DE 28 DE MAYO DE 1983 NOTARIA 5 DE BOGOTA. ESTOS ADQUIRIERON EN COMUN PROINDIVISO EN LA LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DINARCA LTDA. EN EL JUICIO SEGUIDO ANTE EL JUZGADO 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, REGISTRADA EL 15 DE SEPTIEMBRE DE 1948, EL LIBRO 1 BAJO EL 13084.

DIRECCION DEL INMUEBLE

[REDACTED ADDRESS]

VALOR DEL ACTO: [REDACTED] CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) MATRICULA(S) (En caso de Integracion y otros)

ANOTACION: Nro 1 Fecha: 1-3-1983 Radicacion: 83-19591

DOCUMENTO QUE SE REGISTRA:
Naturaleza: ESCRITURA

Nro: 314

Fecha: 21-2-1983

Ciudad: BOGOTA

Oficina: NOTARIA 32A

CLASE DE REGISTRO: DEFINITIVO

VALOR DEL ACTO: \$

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:

Codigo: 999 SIN INFORMACION

COMO NOTARIA 32A DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C. HAGO CONSTAR QUE ESTA COPIA CONCORDA CON EL DOCUMENTO ORIGINAL PRESENTADO PARA SU ADJUDICACION.
14 ABR. 2003
MARTHA RONDON, A.
NOTARIA 32A

Especificacion:

ENGLOBE

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de dominio)
A: CONSTRUCTORA SAN DIEGO LTDA

ANOTACION: Nro 2 Fecha: 1-3-1983 Radicacion: 83-19591

DOCUMENTO QUE SE REGISTRA:

Naturaleza: ESCRITURA

Nro: 314

Fecha: 21-2-1983

Ciudad: BOGOTA

Oficina: NOTARIA 32A

CLASE DE REGISTRO: DEFINITIVO

VALOR DEL ACTO: \$



MATRICULA INMOBILIARIA
CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD
Nro Matricula: 50C-704582

Pa 18 2
Impreso el 17 de Marzo de 1994 a las 03:52:09 p.m.
No tiene validez sin la firma del Registrador en la última pagina
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:
Codigo: 999 SIN INFORMACION

Especificación:
ACLARACION EN CUANTO A DIRECCION CORRECTA.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de
A: CONSTRUCTORA SAN DIEGO LTDA.

ANOTACION: Nro 3 Fecha: 1-3-1983 Radicación: 83-19591
DOCUMENTO O SE REGISTRA:
Naturaleza: ESCRITURA Nro: 314 Fecha: 21-2-1983
Oficina: NOTARIA 32A Ciudad: BOGOTA
CLASE DE REGISTRO: DEFINITIVO VALOR DEL ACTO: \$
NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO:
Codigo: 360 LIMITACION DE DOMINIO

Especificación:
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD.
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (La X indica persona que figura como titular de derechos reales de
A: CONSTRUCTORA SAN DIEGO LTDA.

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: 13*

MATRICULAS ABIERTAS CON BASE EN LA PRESENTE (Segregación o Propiedad Horizontal)

704581	704584	704585	704586	704587	704588	704589	704590
704591	704592	704593	704594	704595	704596	704597	704598
704599	704600	704601	704602	704603	704604	704605	704606
704607	704608	704609	704610	704611	704612	704613	704614
704615	704616	704617	704618	704619	704620	704621	704622
704623	704624						

SALVEDADES:

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

TURNO: 70882 FECHA: 15-MAR-94

El Registrador
Firma

[Firma manuscrita]

17 aptos
19 garajes
7
43





(2.003) de la Notaria Treinta y dos (32) del Circulo de Bogotá D.C.

SEGUNDO.- Que la mencionada reforma descrita en la cláusula anterior, no fue inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de

Bogotá, zona centro en cada uno de los folios de los inmuebles que conforman la Propiedad Horizontal EDIFICIO SAN DIEGO * Por cuanto que la matrícula inmobiliaria matriz se citó en forma equivocada.

TERCERO: Que en la calidad anunciada procede a corregir y aclarar dicho error de la siguiente forma: Que la MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ es la SOC-704582.

CUARTA: Que las demás condiciones contenidas en la Escritura de Adición y Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio SAN DIEGO quedaron vigentes.

PAGADO EL IMPUESTO DEL IVA (LEY 533 DEC 2.000), ARTICULO VEINTISEIS (26) POR INTERMEDIO DE LA NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.

El instrumento precedente fue leído en forma legal a los comparecientes, quienes le imparten su aprobación por expresar su voluntad contenida en sus declaraciones. El notario da fe de que las declaraciones consignadas fueron emitidas por las partes y de que se cumplieron todos los requisitos legales y se presentaron los comprobantes requeridos y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura, dejando testimonio de que advirtió a los otorgantes sobre las relaciones que el contrato genera para ellos, principalmente la necesidad de inscribirlo en el competente registro dentro del término legal.

La presente escritura ha sido extendida en las hojas números: AA 12372586 - AA 12123825

16 ABR. 2003

582

chos reales de

chos reales de

704582
704583
704606
704614
704622

43

ntos

Esta hoja hace parte de la escritura número 964 del 14 de abril
de 2.003

En constancia se firma como aparece:

Rosa Aurora Pérez de González
ROSA AURORA PÉREZ DE GONZÁLEZ

C.C. Nº 20.321.588 Bogotá

notirregiasent/casadiq

Martha Rondon A
MARHTA RONDON A

NOTARIA 32 ENCARGADA

(3) Derechos \$42.010.00 Dcto 1691/96 y Res 4105 de 2.002

Comuna Ciudad Bolívar

14 ABR. 2003

Bogotá D.C., 3 de junio de 2021

Señora

MARIA VICTORIA BERNAL BAEZ

Propietaria Apto 203

Edificio Multifamiliar San Diego

Ciudad

ASUNTO: RESPUESTA DERECHO DE PETICION

Respetada Señora María Victoria:

Cordial saludo, en respuesta a su solicitud mediante el presente le informo que:

1. Frente a requerimiento de que se le informe por escrito el correo del edificio, este es: sandiegoadman@gmail.com correo en el cual, puede remitir los soportes de pago y realizar sus peticiones, quejas o reclamos. Lamentablemente, de manera equivocada por la suscrita administradora, debido a un lapsus o error calami involuntario, se les informó a todos los residentes y/o propietarios. Sin embargo, la información del correo fue suministrada, ya que llegó a este, la segunda citación para audiencia de conciliación convocada por usted, la cual se llevó a cabo el 27 de abril.

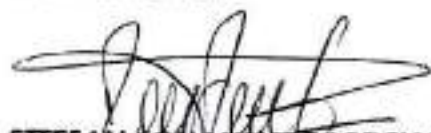
2. Respecto a su segunda inquietud, en la que solicita que se le informe cual fue la razón por la cual el edificio no se hizo presente a través de su representante a la audiencia del 19 de abril, reitero lo indicado: primero que toda dicha citación fue dejada en la recepción del edificio en horas de la tarde del jueves 15 de abril, momento en el que la administradora ya se había retirado. Motivo por el cual, esta correspondencia fue entregada en sobre sellado a la administradora hasta el día 19 de abril a las 4 pm, momento en el que fue a la copropiedad, y para ese momento ya había pasado la audiencia. Se debe tener presente que, por orden de las autoridades Distritales en la ciudad de Bogotá D.C., había cuarentena generalizada en la ciudad de Bogotá a partir de las 11:59 pm del jueves 15 de abril hasta las 4 am del lunes 19 de abril del año en curso. Por lo que no fue posible desplazarme al edificio.

Adicional, la administradora, para dicha fecha aun no contaba con la representación legal del edificio, documento indispensable para poder llevarse a cabo la audiencia, la cual se expuso en su momento en la audiencia de conciliación de fecha del 27 de abril del presente.

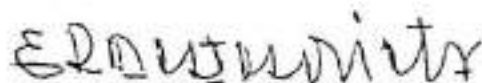
Es de aclarar que la representación legal se obtuvo, hasta el 14 de mayo de 2021, siendo remitida por la alcaldía local de Teusaquillo a mi correo electrónico a las 11:33 am. También, es bueno recalcar que, si bien no fue posible asistir a la audiencia del 19 de abril, se estuvo presente en las fechas programadas posteriormente, es decir en las audiencias del 27 de abril y del 14 de mayo del presente.

No siendo más, sus inquietudes, por el presente se da trámite a su solicitud y se obedece lo ordenado por el JUZGADO CUARTO MUNICIPAL DE PEQUEÑAS CAUSAS LABORALES en fallo de tutela de fecha 2 de junio de 2021, dentro del término otorgado. Y se adjuntan a la presente los anexos a la tutela

Atentamente,



STEFANIA JOHANNA CARDENAS GARZÓN
C.C. No. 52.517.002 de Bogotá
Administradora y Representante Legal
Edificio Multifamiliar San Diego P.H



ERNESTO OSORIO GUERRERO
C.C. No. 19.077.288 de Bogotá
Presidente Consejo de Administración
Edificio Multifamiliar San Diego P.H

Joselin Osorio Guerrero
Abogado
Universidad Militar

Señor

JUEZ VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.

S.

D.

Ref: PROCESO VERBAL de MARIA VICTORIA
BERNAL BAEZ contra EDIFICIO
MULTIFAMILIAR SAN DIEGO P.H.
RADICACION No. 11001 31 030 25 2021
00180 00.

STTEFAN JOHANNA CARDENAS GARZON, mayor de edad y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.517.002 de Bogotá, con correo electrónico sicardenas@gmail.com, domiciliada en la Calle 22B No. 40-11 de Bogotá, D.C., obrando en mi calidad de administradora y al mismo tiempo, representante legal de la persona jurídica denominada EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL, identificada con el NIT 800.206.499-9, ubicado en la Calle 22B No. 40-11 de la ciudad de Bogotá, D.C., con correo electrónico sandiegoadmon@gmail.com, al señor Juez muy respetuosamente me permito manifestar que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a los señores abogados **JOSELIN OSORIO GUERRERO**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.267.171 de Bogotá, con correo electrónico jogjuris@gmail.com, domiciliado en la Calle 17 No. 9-21 Oficina 305 de Bogotá, D.C., Abogado en ejercicio con T.P. No. 45.758 del C.S.J. y **LUIS ERNESTO MONTEALEGRE PORTELA**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.096.723 de Bogotá, D.C., con correo electrónico lempabogado@gmail.com, domiciliado en la Calle 17 No. 9-21 oficina 305 de Bogotá, D.C., Abogado en ejercicio con T.P. No. 21.495 D1 del C.S.J., el primero como principal y el segundo como suplente, para que en nombre y representación de la persona jurídica denominada EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN DIEGO-PROPIEDAD HORIZONTAL, ejerzan dentro del proceso de la referencia, el derecho de contradicción que le asiste a dicha persona jurídica como demandada, para lo cual, quedan ampliamente facultados para contestar la demanda, proponer excepciones y en general, para promover e intervenir en todas y cada una de las ritualidades propias de dicho proceso judicial.

La representación conferida a mis apoderados se extiende a las dos instancias del proceso judicial referido, conforme a lo establecido en el artículo 77 del Código General del Proceso, así como la de proponer

Joselin Osorio Guerrero
Abogado
Universidad Militar

tachas de falsedad de documentos, bajo mi responsabilidad, y sustituir y reasumir este poder bajo su responsabilidad y para cobrar ejecutivamente las condenas a pagar costas procesales.

Igualmente, mis apoderados quedan expresamente facultados para recibir, cobrar, conciliar, transigir, renunciar, interponer recursos, las demás facultades de que trata el artículo 77 del Código General del Proceso y las establecidas en las normas legales sustantivas civiles consagradas en el Código Civil para el contrato de mandato.

Sírvase señor Juez, reconocerles personería jurídica, en su orden, a mis apoderados judiciales en los términos y para los fines del poder conferido.

Atentamente,



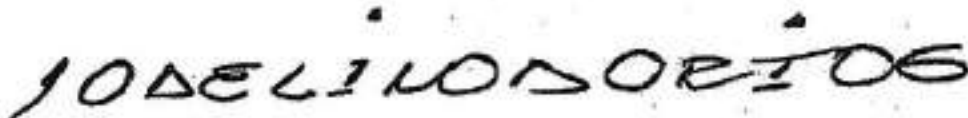
STEFANIA JOHANNA CARDENAS GARZON

C.C. No. 52.517.002 de Bogotá

EDIFICIO MULTIFAMILIAR SAN DIEGO- PROPIEDAD HORIZONTAL

Administradora y Representante Legal

Aceptamos:



JOSELIN OSORIO GUERRERO

C.C. No. 19.267.171 de Bogotá

T.P. No. 45.758 del C.S.J.



LUIS ERNESTO MONTEALEGRE PORTELA

C.C. No. 19.096.723 de Bogotá

T.P. No. 21.495 D1 del C.S.J.

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 27 de enero de 2022

TRASLADO No. 001/T-001

PROCESO No. 11001310302520210018000

Artículo: 370

Código: Código General del Proceso

Inicia: 28 de enero de 2022

Vence: 03 de febrero de 2022

KATHERINE STEPANIAN LAMY

Secretaria