

. 08001315300920220007800 – ejecutivo cuotas administración

javier MC <javiermc77@outlook.com>

Lun 18/07/2022 3:28 PM

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Atlantico - Barranquilla <ccto09ba@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Rad. 08001315300920220007800 – ejecutivo cuotas administración

Demandante: URBANIZACION PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL – UIC

Demandado: GREGORIO GARCIA PEREIRA

Asunto: Recurso de reposición contra el mandamiento de pago de 5 de mayo de 2022

Anexo un pdf con recurso de reposición contra mandamiento de pago.

De Usted,

JAVIER MONTAÑO CABRALES

CC 72187147

TP 95050 del CSJ

Correo: javiermc77@outlook.com

Dra. CLEMENTINA PATRICIA GODIN OJEDA
JUEZ NOVENO CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA

Rad. 08001315300920220007800 – ejecutivo cuotas administración

Demandante: URBANIZACION PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL – UIC

Demandado: GREGORIO GARCIA PEREIRA

Asunto: Recurso de reposición contra el mandamiento de pago de 5 de mayo de 2022

JAVIER MONTAÑO CABRALES, mayor de edad y de esta vecindad en mi calidad de apoderado del demandado **GREGORIO GARCIA PEREIRA**, mediante el presente escrito interpongo recurso de reposición contra el mandamiento de pago de fecha 5 de mayo de 2022 proferido dentro del procesos de la referencia.

RAZONES DEL RECURSO POR FALTA DE FORMALIDADES DEL TITULO EJECUTIVO

A. INEXISTENCIA DE OBLIGACION CLARA Y EXIGIBLE

Pretende la demandante cobrar cuotas de administración debidas desde el mes de marzo de 2021 hasta el mes de marzo de 2022 sobre el predio GLOBO 27 2A1 y que corresponde al folio de matrícula 040-507108 de la Oficina de Registros de Instrumentos Públicos de Barranquilla, folio que en el apartado de DESCRIPCION CABIDA Y LINDEROS se aprecia que el lote se denomina GLOBO 27 2A1, según el certificado de tradición aportado por el demandante.

El valor de las cuotas de administración cobradas sobre el GLOBO 27 2A1 se hace con base en una reunión extraordinaria de la JUNTA DIRECTIVA de la URBANIZACION PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL donde se ordenó el reajuste de los coeficientes de los copropietarios de lotes de manera ilegal y sin tener en cuenta los criterios que ordenan las normas urbanísticas para la clasificación de los lotes en urbanizados y no urbanizados, ya que el lote de mi poderdante que venía siendo clasificado como no urbanizado pasó de la noche a la mañana a ser urbanizado y por ende cobrándose el doble de la cuota de administración que se venía pagando.

En efecto, el día el 24 días del mes de Septiembre de 2020 la JUNTA ADMINISTRADORA, de la URBANIZACION PRIVADA LOMAS DEL CAUJARAL UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA dio el carácter de reunión extraordinaria a una sesión realizada virtualmente en esa fecha desde las 2.30 PM, para lo cual se utilizó la aplicación Zoom, sala <https://opensols.zoom.us/j/889867243>”, ostentando la condición de Presidente el señor ENRIQUE JATTIN CHADID y secretario de la JUNTA ADMINISTRADORA el señor ANTONIO CASTILLO BECERRA, reunión en la cual contó con asistencia de PATRICIA EUGENIA DE CASTRO CASTAÑEDA identificada con la cedula de ciudadanía número 32.643.733 de Barranquilla, quien funge como Administradora y representante legal de la URBANIZACION PRIVADA LOMAS DEL CAUJARAL, quien es la suscriptora de las certificaciones de deuda.

En dicha reunión extraordinaria de la JUNTA ADMINISTRADORA, de la URBANIZACION PRIVADA LOMAS DEL CAUJARAL UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA se desarrolló el siguiente orden del día según el ACTA de dicha Junta de la cual se anexa a este escrito: 1. Verificación del Quorum, 2. Lectura y aprobación del Orden del día, 3. Aprobación Acta anterior, 4. Estados financieros, 5. Asuntos por decidir, **5.1 Aprobación ajuste automático de coeficientes, 5.2 Recaudo de cuota Ordinaria con**

valor retroactivo, 5.3 Cobro de cuota extraordinaria 946MM (9 meses), 6. Asuntos para informar debatir y decidir, 6.1 Infracciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, 6.2 Queja formal de un copropietario – empleado de la admón. 6.3. Reactivación Transporte Interno, 6.4 Aprobación de proyectos 6.5 Asuntos legales 7. Proposiciones y varios

En la reunión extraordinaria del 24 de septiembre de 2020 la JUNTA ADMINISTRADORA, de la URBANIZACION PRIVADA LOMAS DEL CAUJARAL UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA en el punto cinco (5) decidió, lo siguiente:

“5. Asuntos por decidir

5.1 Aprobación ajuste automático de coeficientes

“Explico el Sr Eduardo de la Hoz, que de acuerdo a lo establecido en los Estatutos de la Copropiedad la Administración presenta a la Junta Administradora para su aprobación la siguiente tabla de modificación de índices y coeficientes. Aclarando que Esta modificación se basa en un análisis de las circunstancias actuales de los lotes para los cuales se proponen la modificación y se ha hecho con base en la ley y los estatutos y según el procedimiento establecido en el artículo 80 del Reglamento. Explico que para el caso de lotes cuyo índice inicial fue de **\$ 40.000** se ha adelantado una revisión de sus condiciones en cuanto a disponibilidad de servicios públicos, vías de acceso y espacios públicos, pues la Urbanización Lomas de Caujaral ha adelantado desde 2014 importantes inversiones que han modificado de hecho el estatus de algunas unidades privadas. Para esto se ha tomado en consideración lo establecido en los estatutos y en el Decreto 1077 de 2015. Art. 2.1.1.1.1.2 que señala lo siguiente: *“Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio”*.

“Una vez analizada la tabla y de muchos debates al respecto como: la condición especial con que cuenta el club, las circunstancias de los lotes de grandes extensiones que requieren importantes obras de urbanismo para poder desarrollarlas y teniendo en cuenta que la ley establece como condición para que un lote sea considerado urbanizable que cuente con vías e infraestructura de servicios públicos, **el Sr presidente de la Junta sometió a votación aprobar el ajuste automático de los coeficientes y el cobro inmediato de las expensas comunes y extraordinarias** de acuerdo a estas modificaciones y a los estatutos **el cual fue aprobado con el voto negativo de los señores Gregorio García, Antonio Castillo.**

“Y la solicitud del Sr Juan Amín de analizar la condición especial con que cuenta el Club. La Junta bajo estas circunstancias **aprobó incluir en esta modificación todos los predios incluyendo los del Sr Gregorio García** y el Lote de 50 .000 Mts2 desenglobado por el Club en los bajos del caney, los cuales se someterán a una revisión por parte de Servilonjas. **En el momento que se obtenga el resultado de la revisión se llevara nuevamente a la junta y el resultado se aplicara retroactivamente**”. (...) ()

“ 5.2 Recaudo de cuota Ordinaria con valor retroactivo.

“ Seguidamente tomo la palabra el Sr Eduardo de La Hoz quien explico que dentro de los decretos expedidos por el Gobierno Nacional en el marco de la lucha contra la pandemia estableció el

aplazamiento del cobro en el ajuste anual de la Cuotas Extraordinarias en las copropiedades. Indicando los siguientes decretos: a. El Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 estableció el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional. El 25 de agosto el Ministerio de Salud expidió la Resolución 1462 de 2020 que prorrogó el estado de emergencia hasta el 30 de noviembre de 2020. b. El artículo 9 del Decreto 589 estableció también que *“Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020”*. Explicó el Sr De la Hoz que solo a partir de julio 1 las cuotas podrían llevar reajuste, esto es, que lo que cada copropietario estaba pagando en marzo debía mantenerse igual hasta junio 30. En el caso de la copropiedad, aclaró que en la medida en que la Asamblea no se ha reunido para establecer el incremento anual de cuotas ordinarias no se podría cobrar este ajuste a partir de julio c. El artículo 9 mencionado anota también: *“Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente”*. Según análisis de portales especializados como [https://contodapropiedad.com/listo-el-borrador-de-normas-para-la-propiedad horizontal-por-covid-19/](https://contodapropiedad.com/listo-el-borrador-de-normas-para-la-propiedad-horizontal-por-covid-19/) : *“A partir de julio se deberán pagar tales reajustes, no solo para las cuotas de administración del mes de julio y siguientes, sino de manera retroactiva por lo que no se pagó en abril, mayo y junio, pues debemos recordar que los presupuestos se aprueban de manera anual, y el decreto no prohibió o suspendió el pago de los reajustes, sino que los aplazó”*. Hizo énfasis en que el Decreto no condonó el pago del monto en el cual queden incrementadas las expensas individuales al disponerse de un nuevo presupuesto: aplazó su cobro y por tanto su recaudo. En consecuencia, el monto a pagar por expensas comunes en el período abril.1.2020-marzo.30.2021 una vez se ajuste el presupuesto en Asamblea debe pagarse en su totalidad en el período que transcurra entre la aprobación de la Asamblea y marzo.2021. Realizada esta explicación intervino el Sr Héctor Rodelo, miembro del Comité Financiero, quien le recordó a los miembros de junta el stress de la caja causado a la copropiedad como consecuencia de las nuevas obras u obras complementarias aprobadas por la junta, explicando que el Comité Financiero recomienda que al no cobrarse reajuste durante el periodo de Marzo a Septiembre de 2020 en razón a que no se ha reunido la Asamblea, una vez aprobado el presupuesto, en el cual se está trabajando, dicho reajuste sea cobrado de manera retroactiva, lo cual significaría un alivio al stress de caja. Propuesta que fue acogida y aprobada por unanimidad.”.

En este punto de los hechos, es importante memorar que la JUNTA ADMINISTRADORA, de la URBANIZACION PRIVADA LOMAS DEL CAUJARAL solicitó estudio jurídico a la FEDERACION COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA PROPIEDAD RAÍZ “SERVILONJAS” **donde la Copropiedad demandada admitió tener dudas respecto a la decisión tomada por su junta administradora el día 24 de septiembre de 2020**, al formularle, a la mencionada entidad especializada el siguiente cuestionario : (...)

“1. El artículo 80 de los estatutos incorporó un mecanismo que permite ajustar periódicamente los coeficientes de copropiedad, teniendo en cuenta que la urbanización se encuentra en desarrollo y construcción. En consecuencia, las mutaciones causadas por desenglobes, por obras de urbanismo en la copropiedad, por construcciones o inclusión de obras de urbanización se reflejan en modificación o establecimiento de coeficientes de acuerdo a las fórmulas previstas en el artículo 79 de los estatutos. La Administradora ha presentado en varias ocasiones a la Junta Administradora para su aprobación ajustes automáticos de coeficientes, pero existen algunas dudas, entre otras:

(...) “ La Administradora ha presentado en varias ocasiones a la Junta Administradora para su aprobación ajustes automáticos de coeficientes pero existen algunas dudas, entre otras: 1.1 Cuál fue el sentir en identificar **Lotes No Urbanizados y Lotes Urbanizados**, que parámetros se tuvieron en cuenta para su clasificación. 1.2 **¿Cómo y en qué circunstancias objetivas debe hacerse el cambio de estatus a un Lote No urbanizado para considerarlo Lote Urbanizado (pasar de 40.000 a 80.000)?**. 1.3 **¿Cómo y en qué circunstancias objetivas debe hacerse el cambio de estatus a un Lote Urbanizado para considerarlo Lote Urbanizado con Construcción (pasar de 80.000 a 120.000)?**”

La Dirección Jurídico Técnico Nacional de la FEDERACION COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA PROPIEDAD RAÍZ – SERVILONJAS, en **concepto del 30 de octubre**, procedió a absolver todas las inquietudes y preguntas formuladas por la URBANIZACION PRIVADA LOMAS DEL CAUJARAL, siendo relevantes dentro de la presente causa petendi las respuestas que en extracto reseñan con claridad lo siguiente: (...) ***“Como se puede ver, no basta con el paso de ciertos servicios por el frente de un lote para entender que este cuenta con obras de urbanismo, ya que se requiere que se construyan las acometidas, es decir la línea que conecta la red de distribución del servicio público con el punto de conexión de la casa, conjunto o edificio”***. (Negrillas y subrayas fuera de texto) A la Pregunta: 1.1., SERVILONJAS, respecto al sentir en identificar Lotes No Urbanizados y Lotes Urbanizados, y los parámetros que se deben tener en cuenta para su clasificación respondió de la siguiente manera: (...)”Por lo tanto, el sentir de haber identificado los lotes No urbanizados y lotes Urbanizados, correspondió en su momento a la Junta Administradora de haber identificado los lotes No urbanizados y lotes Urbanizados, No obstante, esta se basó en el requisito legal establecido en la ley 675 de 2001 artículo 27 (...): “Por lo anterior, teniendo en cuenta que efectivamente existe una diferencia entre unos y otros, por su destinación y características, es una clasificación totalmente viable y ajustada a la ley. En su momento, por las características del proyecto, se consideró viable, discriminar en estos tres ítems, ya que era la realidad que se estaba viviendo. No obstante, es entendible que las condiciones de la Urbanización son cambiantes” **A la pregunta 1.2 , sobre que debe hacerse para el cambio de estatus de un Lote No urbanizado para considerarlo Lote Urbanizado, es decir para pasar de \$40.000 a \$80.000, SERVILONJAS fue categórica al explicar que el LOTE NO URBANIZADO , “no cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto , alcantarillado y energía, vías de acceso y espacio público”** Respondió igualmente SERVILONJAS, en este punto de la pregunta, lo siguiente : (...) ***“Quedando claro que un lote no urbanizado al que: 1. Se le expide licencia urbanística. 2. Se le instalan acometidas de servicios públicos. 3. Cuenta con vías de acceso. Cambia su condición a lote Urbanizado sin construcción. A partir de ese momento para el cálculo de coeficiente se deberá tener en cuenta el índice de metro cuadrado de 80.000”*** (Negrillas y subrayas fuera de texto) A la pregunta 1.3 , sobre que debe hacerse para el cambio de estatus de un Lote No urbanizado para considerarlo Lote Urbanizado, es decir para pasar de \$80.000 a \$120.000, SERVILONJAS fue contundente al explicar que el LOTE NO URBANIZADO “no cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto , alcantarillado y energía, vías de acceso y espacio público” Respondió igualmente SERVILONJAS, en este punto de la pregunta , lo siguiente (...)” ***Quedando claro que un Lote Urbanizado al que: 1. Se le expide licencia de construcción. 2. Se ejecuta la licencia con la construcción sobre su lote de terreno, dentro de los términos y prórrogas de las licencias. 3. Si es propiedad horizontal, de conformidad con su reglamento que establece las unidades privadas, sus cuadros de áreas privadas y comunes, libres y construidas, y su respectivo coeficiente de copropiedad. Cambia su condición a***

Lote Urbanizado con construcción. A partir de ese momento para el cálculo de coeficiente se deberá tener en cuenta el índice de metro cuadrado de 120.000". (Negrillas y subrayas fuera de texto).

El artículo 2.2.6.1.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 2 del Decreto Nacional 1203 de 2017, define las licencias urbanísticas como "(...) el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios. El otorgamiento de la licencia urbanística implica la adquisición de derechos de desarrollo y construcción en los términos y condiciones contenidos en el acto administrativo respectivo, así como la certificación del cumplimiento de las normas urbanísticas y sismo resistentes y demás reglamentaciones en que se fundamenta, y conlleva la autorización específica sobre uso y aprovechamiento del suelo en tanto esté vigente o cuando se haya ejecutado la obra siempre y cuando se hayan cumplido con todas las obligaciones establecidas en la misma. (...)

De conformidad con lo establecido en el en el artículo 2.2.6.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, modificado por el artículo 4 del Decreto Nacional 1203 de 2017, la licencia de construcción "Es la autorización previa para desarrollar edificaciones, áreas de circulación y zonas comunales en uno o varios predios, de conformidad con lo previsto en el Plan de Ordenamiento Territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen, los Planes Especiales de Manejo y Protección de Bienes de Interés Cultural, y demás normatividad que regule la materia. En las licencias de construcción se concretarán de manera específica los usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y demás aspectos técnicos aprobados para la respectiva edificación. (...)"

En esta misma dirección la Corte Constitucional de nuestro País ha advertido que los órganos de administración de la copropiedades, están obligados a sujetar sus actuaciones y procedimientos a lo dispuesto en la ley , al expresar que: *"Ahora bien, la propiedad horizontal está concebida como un régimen jurídico especial de derecho de dominio en el cual los copropietarios tienen reguladas sus obligaciones y derechos en el Reglamento de la Copropiedad y en la misma Ley; en tales preceptivas también se encuentran señalados los órganos de administración y dirección que deben guiar sus actuaciones, su composición, funcionamiento y forma de tomar decisiones. La jurisprudencia ha dispuesto que los órganos de administración y decisión de la copropiedad por razón de los intereses sociales que regentan, se asimilan a autoridades, pues toman decisiones que afectan a los copropietarios y residentes. Como autoridades pues, los órganos de administración en el ámbito de la copropiedad, están obligados a observar los procedimientos que dicta el reglamento y la ley para el trámite de las decisiones, de manera que inobservarlos puede afectar el derecho a un debido proceso1"* . (Subrayas y negrillas fuera del texto)

Dado que el Globo 27 - 2A2 fue clasificado como lote urbanizable por el simple hecho de que por el frente pasa la calle 8 del Conjunto lo cierto es que la Junta no tuvo en cuenta que esa no era la única condición para que un lote sea urbanizable sino que la Administración procedió a efectuar el cobro a pesar que **la JUNTA ADMINISTRATIVA misma condicionó su decisión a una revisión por parte de Servilónjas en el que el resultado de la revisión se llevaría nuevamente a la Junta**. Pero la Junta no se ha reunido nuevamente a tratar el punto de la clasificación de predios en urbanizados y no

urbanizados, ni tampoco al señor GREGORIO GARCIA se le ha puesto en conocimiento formalmente el estudio de Servilongas ni recibió alguna visita a su lote, sino que arbitrariamente la administración del conjunto optó por expedir un certificado que contiene no solo una obligación que ostenta falta de claridad consistente en cobrar cuotas de un lote no urbanizado como si fuese urbanizado y además, en una cuantía del más del doble de lo pagado, sino que al copropietario se le violó el derecho al debido proceso como dicta la Corte Constitucional al no dársele la oportunidad de presentar las pruebas de que el lote es no-urbanizado **y en donde la misma Junta condicionó el cobro de dichas cuotas de administración al concepto que se diera y que se tratara en nueva reunión. Estas condiciones de ausencia de reunión de junta que tratara el tema de la categorización y se tratara el concepto de Servilongas no se efectuó por lo que la obligación no es exigible por estar sometida a condición la cual el demandante no ha probado que se cumplió.**

Fue por las anteriores razones y dado que mi poderdante presentó, dentro de la misma reunión de Junta, su objeción a la medida de la copropiedad de cambiar la categoría del lote de propiedad del demandado de no urbanizado a urbanizado es por lo que se presentó una acción de impugnación contra el acta 154 de la Junta Administradora que da cuenta de la reunión del 24 de septiembre de 2020, demanda que correspondió en reparto al Juzgado Once Civil del Circuito de Barranquilla bajo el radicado 08001315301120200019600 y que fue admitida por auto del 18 de mayo de 2021 el cual fue notificado debidamente a la parte demandada, es decir la URBANIZACION LOMAS DE CAUJARAL en aquel despacho quien a pesar de ello no manifiesta al despacho la existencia del proceso de impugnación de acta ni manifiesta que precisamente lo discutido fue la actitud arbitraria en la fijación de cuotas sino que callando dichos hechos profiere la certificación que aporta en este ejecutivo.

Tan cierto es lo anterior que el GLOBO 27 LOTE 2A-1 con matrícula 040507108 pagaba 24'886.269 por el año 2000 por concepto de cuotas ordinarias y 13.509.429 por concepto de cuotas extraordinarias por el mismo año. Mientras que por expensas comunes del GLOBO 27 2A1 para el mes de marzo del año 2021 a marzo de 2022 da \$ 48'570.823 si restamos la última cuota de \$4.239.176 de las trece cuotas que pretende cobrar el demandante, de tal forma se observa que por el solo concepto de cuotas ordinarias se pretende cobrar el doble y ello porque el lote urbanizado debe pagar 40.000 pesos por metro cuadrado y no los 80.000 pesos que se pretenden cobrar.

Tan cierta es la falta de claridad de las obligaciones cobradas por los dos lotes que el apoderado de la parte demandante, mediante escrito de 22 de marzo de 2022 cobra por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias la suma de 100.790.992 por el folio 040-507108 y la suma de \$ 123.011.644 por cuotas ordinarias y extraordinarias del lote con folio 040-394066 mientras que en la demanda por concepto de cuotas ordinarias y extraordinarias cobra 79'216.026 por el lote con folio 040-507108 y la suma de 97.022.748 por el lote con folio 040-394066.

B. NO HAY PRUEBA DE QUE LAS PRESTACIONES SEAN SUCESIVAS Y A FUTURO A PARTIR DEL MANDAMIENTO DE PAGO

También recurrimos de la orden contenida en el mandamiento de pago de requerir al ejecutado a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que vayan causando con el transcurso del proceso, toda vez que es una obligación de tracto sucesivo, según lo expresado por el despacho.

De acuerdo al inciso segundo del art. 431 del Código General del Proceso dice textualmente: ***“Cuando se trate de alimentos u otra prestación periódica, la orden de pago, comprenderá, además de las sumas vencidas, las que en lo sucesivo se causen....”***

De acuerdo al art. 167 se establece el principio del *onus probandi* que reza: ***“Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen”***

De acuerdo a lo anterior incumbe al ejecutante demostrar que las cuotas periódicas son sobrevinientes, es decir, que se causarán y serán exigibles en lo sucesivo, pero de las pruebas aportadas por el ejecutante con su demanda no se aprecia que se deban pagar las cuotas que en lo sucesivo se causen a partir del mandamiento de pago, ni siquiera en los propios certificados de administración hay prueba de que las cuotas serán exigibles hacia futuro, entonces, si tales pruebas no fueron aportadas por el ejecutante no puede la autoridad jurisdiccional reemplazar a la parte o dar por probado algo que la parte demandante debía demostrar. Se concluye que debe revocarse el pago de cuotas sucesivas ordenada en el mandamiento de pago.

PRETENSION

Solicito se declaren las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Revocar el mandamiento de pago de fecha 5 de mayo de 2022 proferido dentro del procesos de la referencia por falta de una obligación clara, expresa y exigible en las certificaciones aportadas por el demandante como títulos ejecutivos.

SEGUNDA: Revocar la orden de requerir al ejecutado a pagar las cuotas de administración ordinarias y extraordinarias que vayan causando con el transcurso del proceso, toda vez que no se ha probado que es una obligación de tracto sucesivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Me fundo en el art. 430 del inciso 2 del CGP

PRUEBAS

Se anexan como pruebas las siguientes:

Acta de Junta Administradora No. 154 de la Urbanización Privada Lomas de Caujaral del 24 de septiembre de 2020.

Auto del 18 de mayo de 2021 del Juzgado Once Civil del Circuito donde admite la demanda de impugnación del acta No. 154 de la Junta Administradora de Lomas de Caujaral

Certificación de pagos de expensas comunes y extraordinarias por los años 2015 a febrero de 2021 de los lotes con matrícula 040-394066 y 040-507108.

Carta de cobro prejurídico de ALBERTO TOLEDO del 22 de marzo de 2022

Estudio jurídico de Servilonja del 30 de octubre de 2020.

ANEXOS

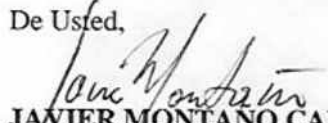
Además del poder para actuar, se anexan con este memorial de reposición las documentales mencionadas en el acápite de pruebas de este escrito.

NOTIFICACIONES

El suscrito apoderado recibe notificaciones al correo javiermc@outlook.com

Mi poderdante recibe notificaciones al correo xy1948@gmail.com

De Usfed,



JAVIER MONTANO CABRALES

CC No. 72.187.147

TP. 95.050 del C.S de la J.

ACTA DE JUNTA ADMINISTRADORA No. 154
URBANIZACION PRIVADA LOMAS DEL CAUJARAL
UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA.

A los 24 días del mes de Septiembre de 2020, se reunieron virtualmente, a las 2.30 PM, en reunión extraordinaria previa citación vía email, "utilizando la plataforma Zoom, sala <https://opensols.zoom.us/j/889867243>", los siguientes miembros de la junta administradora:

Principal

Enrique Jattin
Juan Amín
James Janna

Gregorio Garcia
Jaime Ochoa

Suplente

Néstor Bottia
Javier Gutiérrez
Carlos González
María de los Ángeles Mora
Héctor Rodelo
Antonio Castillo

Así mismo, asistió el Sr Eduardo de la Hoz, Director General de la administración, William Campo, como asesor permanente de la Junta, el sr Sergio Espinosa, Presidente del Club Caujaral, como invitado especial y la Sra. Patricia De Castro, Administradora de la Urbanización.

1. Verificación del Quórum.

Revisada la asistencia de los miembros de junta, se verificó que se encontraban presentes (5) cinco miembros principales, de siete y 6 (seis) suplentes. En consecuencia, para todos los efectos legales, existe quórum para deliberar y decidir válidamente.

2. Lectura y aprobación del Orden del día.

1. Verificación del Quorum.
2. Lectura y aprobación del Orden del día
3. Aprobación Acta anterior
4. Estados financieros
5. Asuntos por decidir
 - 5.1 Aprobación ajuste automático de coeficientes
 - 5.2 Recaudo de cuota Ordinaria con valor retroactivo
 - 5.3 Cobro de cuota extraordinaria 946MM (9 meses)
- 6 Asuntos para informar debatir y decidir
 - 6.1 Infracciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias
 - 6.2 Queja formal de un copropietario – empleado de la admón.
 - 6.3. Reactivación Transporte Interno
 - 6.4 Aprobación de proyectos
 - 6.5 Asuntos legales
7. Propositiones y Varios

3. Aprobación Acta anterior

La administradora envió por correo electrónico a los miembros de Junta el borrador del acta de Junta anterior para las observaciones y comentarios, sin que se hubiera recibido ningún comentario.

Por lo anterior, sometió a votación las actas anteriores, las cuales fueron aprobadas por unanimidad

4. Estados financieros

El Sr Eduardo de la Hoz, informo que estos habían sido circulados por correo electrónico para su revisión, sin embargo aclaro que en esta reunión no se trataría este tema, ya que se está preparando una próxima reunión para revisarlos y revisar el ppto 2020-2021.

Seguidamente intervino el Sr Héctor Rodelo explicando que como no se realizó la asamblea ordinaria, por la emergencia sanitaria, tampoco se aprobó el ppto 2020, por tal razón, el comité financiero está trabajando en el presupuesto con base cero, con sus memorias de cálculo el cual será presentado en la próxima reunión.

También informó que están trabajando en hacer los cierres financieros de las obras realizadas, que como todos bien saben están desfinanciados por diferentes motivos, como fueron: los cruces de expensas ordinarias por parte de los copropietarios que financiaron estas obras; el desajuste temporal entre recaudo y ejecución; la contratación de obras complementarias excediendo lo presupuestado; imprevistos de obra y los intereses financieros no considerados al presupuestar; todo lo cual conllevó a la utilización de recursos ordinarios para cumplir con estos compromisos.

5. Asuntos por decidir

5.1 Aprobación ajuste automático de coeficientes

Explico el Sr Eduardo de la Hoz, que de acuerdo a lo establecido en los Estatutos de la Copropiedad la Administración presenta a la Junta Administradora para su aprobación la siguiente tabla de modificación de índices y coeficientes.

Aclarando que Esta modificación se basa en un análisis de las circunstancias actuales de los lotes para los cuales se proponen la modificación y se ha hecho con base en la ley y los estatutos y según el procedimiento establecido en el artículo 80 del Reglamento.

Explico que para el caso de lotes cuyo índice inicial fue de \$ 40.000 se ha adelantado una revisión de sus condiciones en cuanto a disponibilidad de servicios públicos, vías de acceso y espacios públicos, pues la Urbanización Lomas de Caujaral ha adelantado desde 2014 importantes inversiones que han modificado de hecho el estatus de algunas unidades privadas. Para esto se ha tomado en consideración lo establecido en los estatutos.

NO URBANIZADOS Son las áreas o predios que no han sido desarrollados y en los cuales se permiten las actuaciones de urbanización, o que aun cuando contaron con licencia urbanística no ejecutaron las obras de urbanización aprobadas en la misma.						SERVICIOS							
Lote urbanizado. Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio.						UBICACIÓN	VIA FRENTE A SU PREDIO	ALUMBRADO PUBLICO	ALCANTARILLADO O POSIBILIDAD DE CONEXIÓN	POSIBILIDAD DE ENERGIA	POSIBILIDAD DE RED DE ACUEDUCTO	POSIBILIDAD DE SERVICIO DE GAS	LOTE URBANIZADO NUEVO ESTATUS
Globo 20	A	040-0214966	NORA ASTRID EUSSE	6.172,75	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 20	B	040-	LALBERTO EUSSE JIMÉNEZ,	6.172,75	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 20	C	040-	INMUEBLE JGA SAS	6.172,75	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 20	D	040-	INMUEBLE JGA SAS	6.172,75	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 27	Predio 1	040-381723	GREGORIO GARCIA PEREIRA	50.000,00	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 27	Predio 2A-1	040-507108	GREGORIO GARCIA PEREIRA	30.000,00	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 8	Lote 2	040-586850	CORPORACION CLUB LAGOS DE CAJAJARAL BAJOS DEL CANEY (PARA URBANIZAR)	50.000,00	40.000,00	BAJOS DEL CANEY	SI	SI	SI	SI	SI	SI	80.000
GLOBO 27	PREDIO 2 A-2	040-507109	GREGORIO GARCIA PEREIRA	10.000,00	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 27	Predio 2B	040-381724	INVERSIONES GANIMEDES Y CIA S. EN C. CIVIL	10.000,00	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 27	Predio 3B1	040-482341	FRANKLIN DEL CRISTO LOZANO DE LA OSSA	4.500,00	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 27	3A	040-456087	DARLING CARRANZA MADARRIAGA	4.000,00	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000
Globo 27	3B2	040-482342	INVERSIONES KHFFAS (andres de la hoz santoyo)	1.500,00	40.000,00	CALLE 8	SI	SI	NO	SI	SI	SI	80.000

Una vez analizada la tabla y de muchos debates al respecto como: la condición especial con que cuenta el club, las circunstancias de los lotes de grandes extensiones que requieren importantes obras de urbanismo para poder desarrollarlas y teniendo en cuenta que la ley establece como condición para que un lote sea considerado urbanizable que cuente con vías e infraestructura de servicios públicos, el Sr presidente de la Junta sometió a votación aprobar el ajuste automático de los coeficientes y el cobro inmediato de las expensas comunes y extraordinarias de acuerdo a estas modificaciones y a los estatutos el cual fue aprobado por la mayoría de los miembros asistentes con excepción de los señores Gregorio García, Antonio Castillo. Y la solicitud del Sr Juan Amín de analizar la condición especial con que cuenta el Club.

La Junta bajo estas circunstancias aprobó incluir en esta modificación todos los predios incluyendo los del Sr Gregorio García y el Lote de 50 .000 Mts2 desenglobado por el Club en los bajos del caney, los cuales se someterán a una revisión por parte de Servilonjas.

El resultado de la revisión por parte de SERVILONJAS en cuanto a la interpretación de los artículos de los estatutos que regulan el cambio de estado de los lotes se llevará a junta y en el caso dado que resulte de su análisis una interpretación diferente a la aquí asumida por la junta se procederá a realizar los cambios en la liquidación de las cuotas de los copropietarios con carácter retroactivo afectando la facturación.

5.2 Recaudo de cuota Ordinaria con valor retroactivo

Seguidamente tomo la palabra el Sr Eduardo de La Hoz quien explico que dentro de los decretos expedidos por el Gobierno Nacional en el marco de la lucha contra la pandemia estableció el

aplazamiento del cobro en el ajuste anual de la Cuotas Extraordinarias en las copropiedades. Indicando los siguientes decretos:

- a. El Decreto 417 del 17 de marzo de 2020 estableció el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio Nacional. El 25 de agosto el Ministerio de Salud expidió la Resolución 1462 de 2020 que prorrogó el estado de emergencia hasta el 30 de noviembre de 2020.
- b. El artículo 9 del Decreto 589 estableció también que "Se aplaza el reajuste anual de las cuotas de administración de zonas comunes durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020".

Explicó el Sr De la Hoz que solo a partir de julio 1 las cuotas podrían llevar reajuste, esto es, que lo que cada copropietario estaba pagando en marzo debía mantenerse igual hasta junio 30.

En el caso de la copropiedad, aclaró que en la medida en que la Asamblea no se ha reunido para establecer el incremento anual de cuotas ordinarias no se podría cobrar este ajuste a partir de julio

- c. El artículo 9 mencionado anota también: "Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, las mensualidades se pagarán con el reajuste anual correspondiente". Según análisis de portales especializados como <https://contodapropiedad.com/listo-el-borrador-de-normas-para-la-propiedad-horizontal-por-covid-19/> : "A partir de julio se deberán pagar tales reajustes, no solo para las cuotas de administración del mes de julio y siguientes, sino de manera retroactiva por lo que no se pagó en abril, mayo y junio, pues debemos recordar que los presupuestos se aprueban de manera anual, y el decreto no prohibió o suspendió el pago de los reajustes, sino que los aplazó".

Hizo énfasis en que el Decreto no condonó el pago del monto en el cual queden incrementadas las expensas individuales al disponerse de un nuevo presupuesto: aplazó su cobro y por tanto su recaudo.

En consecuencia, el monto a pagar por expensas comunes en el período abril.1.2020-marzo.30.2021 una vez se ajuste el presupuesto en Asamblea debe pagarse en su totalidad en el período que transcurra entre la aprobación de la Asamblea y marzo.2021.

Realizada esta explicación intervino el Sr Héctor Rodelo, miembro del Comité Financiero, quien le recordó a los miembros de junta el stress de la caja causado a la copropiedad como consecuencia de las nuevas obras u obras complementarias aprobadas por la junta, explicando que el Comité Financiero recomienda que al no cobrarse reajuste durante el periodo de Marzo a Septiembre de 2020 en razón a que no se ha reunido la Asamblea, una vez aprobado el presupuesto, en el cual se está trabajando, dicho reajuste sea cobrado de manera retroactiva, lo cual significaría un alivio al stress de caja. Propuesta que fue acogida y aprobada por unanimidad.

5.3 Cuotas extraordinarias

Se explicó que de igual manera, la cuota extraordinaria por \$ 946 MM aprobada por la Asamblea para ser cobrada en 18 meses a partir de enero de 2020 con destino a cubrir el desfinanciamiento de la copropiedad por mayor valor en las obras ejecutadas tendría ahora que ser cobrada en 9 meses a partir de octubre.

Se informó que igual que el punto anterior este tema ha sido debatido en el Comité Financiero y Se solicita a la Junta su aprobación para iniciar el cobro de la cuota extraordinaria por \$ 946 MM para ser cobrada en 9 meses. Solicitud que fue aprobada por unanimidad por la Junta administradora

6 Asuntos para informar debatir y decidir

6.1 Infracciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias

El Sr Eduardo de la Hoz, informo que de acuerdo a procedimiento establecido en los estatutos, fueron enviados a los miembros de junta administradora, las aperturas de investigaciones a copropietarios, por incumplimientos de obligaciones no pecuniarias, con sus respectivos descargos para que estos sean revisados, y quienes abrirán la investigación a pruebas, y una vez analizado el expediente deberá adoptar las decisiones del caso ya sea absolviendo o declarando su responsabilidad.

Seguidamente se presentaron los siguientes casos:

Jaime Ochoa

1. Incidente de perro con familiares del Sr Javier Gutiérrez
2. **Quejas** verbales de copropietarios que afirma que en el predio en el que se ubica su caballeriza se realizan actividades comerciales.
3. Queja verbal, y registros fotográficos de sus caballos transitando por las zonas comunes de la urbanización, deteriorando la vía y dejando marcadas sus huellas en el asfalto.
4. Quejas y fotos de los excrementos de sus caballos, los cuales no son debidamente recogidos.
5. Queja verbal y fotos de la construcción de un galpón y nuevas pesebreras en un lote con destinación a vivienda Unifamiliar.
6. Queja verbal y fotos manifestando que la construcción de nuevas pesebreras que no cumplen con los aislamientos establecidos en el reglamento de propiedad Horizontal"..".
7. Queja verbal acerca del depósito de estiércol proveniente de sus pesebreras, que se conforma en el lote vecino de propiedad de los señores Mario Rodríguez y Julio Jesurum, el cual ha sido calificado en las quejas como actividades insalubre e incómoda causantes Quejas y fotos de gran cantidad de bolsas con escombros, depositada en lotes privados, provienen de sus predios.
8. Quejas de perros sueltos deambulando por la copropiedad, causando situaciones incómodas y de peligro a los copropietarios

Ante esto se explicó que el Sr Ochoa, entrego su caso a la firma De La Espriella Lawyers, para atender su caso, sin embargo la Junta en aras de no llegar a pleitos jurídicos, y consultarle al Sr Ochoa si existe disposición para solucionar estos incidentes o si definitivamente se va a lo jurídico, el sr Jaime Ochoa, manifestó tener ánimo conciliador y estar de acuerdo con conversar y hacer compromisos. Para esto la junta comisiono a los señores, Enrique Jattin, Carlos Gonzales y Cesar Carriazo, quienes deberán evaluar los derechos y llegar a esta concertación sin violar los estatutos.

Continuando con el caso del Sr Jaime Ochoa, se propuso modificar el orden día y presentar de manera inmediata la **Queja formal de un copropietario de un empleado de la admón.**

Una vez presentada la queja del Sr Jaime Ochoa sobre el Sr German Rave jefe de campo y los descargos de este, el Sr Juan Amín considero que esto no deben presentarse ante la Junta Administradora, por tratarse de temas netamente administrativos y que existen procedimientos claros para estos casos.

Después de muchos debates y aclaraciones, Se le aclaro al Sr Jaime Ochoa, que la administración no imparte instrucciones particulares ni individuales, sino consignas generales, como lo hace el Sr German Rave. Y se explicó que las podas e intervenciones de las zonas comunes, las hace para el normal funcionamiento del servicio eléctrico, en este caso se le solicitara al Sr German Rave, que

cuando se requieran estas intervenciones que afecten las redes eléctricas y requieran de su poda , sea previamente informado a los copropietarios cuyos árboles se encuentren en las zonas privadas.

Después de muchos debates y aclaraciones al respecto la Junta consideró que el Sr German Rave es una persona seria, cumplidora de sus deberes y que desempeña un cargo complejo y sensible en cuanto algunas de sus responsabilidades incluyen velar por el cumplimiento de los reglamentos de la copropiedad. Se aclaró también que la remuneración a los servicios que presta el sr Rave a la copropiedad a través de una OPS por \$ 7.000.000 al mes, no puede considerarse como un salario excesivo no es un salario y si se fuese a equipar a un salario correspondería a un sueldo de \$ 3.500.000 al mes.

Se le sugerirá al Sr Rave que evite los temas directos con el Sr Ochoa y en general que mantenga una buena comunicación con los copropietarios

Club Caujaral

1. Queja formal de incidentes con bolas de Golf a predio Privado que implican riesgos a sus habitantes

La administración presentó la queja formal de la familia Sojo Rubio, quienes manifestaron haberse visto afectados por los daños materiales sufridos en su vivienda a causa de los impactos de las bolas de golf. Situación conocida por la administración, y trasladada en varios comunicados a la gerencia del Club solicitándoles su intervención, por tratarse de un temas entre 2 copropietarios

Manifiesta el Dr Pertuz, apoderado de la familia Sojo Rubio, que difiere contundentemente de la posición de la administración al manifestar que es un tema entre dos copropietarios, ya que la ley 675 en su objeto establece que se debe *garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella*, y en este caso *un copropietario tiene seriamente comprometida su seguridad transgredida por otro copropietario*.

Por lo anterior el Dr Pertuz asegura que la administradora está incumpliendo con el deber de aplicar el ordenamientos legal, lo que genera graves consecuencias como *responder por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave que ocasionen a la persona jurídica, propietarios o a terceros*, aclarando que estas consecuencias pueden ser extendidas de manera individual a los miembros de la junta Administradora y destaca la opción de acudir a las instancias jurisdiccionales correspondientes.

Después de escuchar esta posición el Sr Juan Amín tomo la palabra y manifestó que el Club es cumplidor de las normas, y considera que este es un hecho circunstancial y no es novedoso que se presente en un campo de Golf, razón por la cual existe un procedimiento para estas reclamaciones y la federación Colombiana de Golf cuenta con una póliza para responder en estos casos. Aclaro que en este caso uno de los jugadores fue identificado y el otro no, por esta razón se canceló a los afectados un solo evento.

Explicó el Sr Juan Amín, que ante la apertura de la investigación presentada por la copropiedad, ellos han solicitado una ampliación del tiempo para responder, por el nivel de complejidad, y considera que el Club, no ha incumplido el reglamento de Propiedad.

Adicionalmente informó que se concertó una reunión con el Dr. Pertuz y el Dr Antonio Castillo, en la cual quedaron algunos puntos de coincidencia en los que se ha avanzado, pero hay otros en los que aún no.

Informo que dentro de las exigencias del Sr Sojo, está la de colocar una malla o protección en el campo del golf, para que las bolas de golf no lleguen a su casa, exigencia que debe ser muy bien

analizada porque cualquier decisión que se tome va a verse reflejada en toda la copropiedad. y considera que crear este precedente es nefasta. Por esta razón el Club ha avanzado en la conciliación para plantearle nuevas soluciones, las cuales estará informando a la copropiedad.

Sugirió el Sr Amín, que dentro del reglamento de construcción se incluya una recomendación y que quienes construyen en las inmediaciones al campo de Golf tomen las precauciones de protección necesarias acorde a estos. La junta le solicito al Dr. Castillo incluir en la carta de aprobación de los proyectos que el propietario deberá tomar las precauciones de diseño acorde a los reglamentos para evitar eventuales accidentes con las bolas de golf

Una vez escuchada la intervención del Sr Juan Amín, tomo la palabra el Dr. Castillo, quien manifestó, que el club debe velar por la seguridad de los propietarios, y que si bien no consideran que haya una violación a los estatutos, que será evaluada, si es una advertencia de un copropietario de un riesgo al que se ve expuesto. Por lo tanto esta es una responsabilidad de la junta y se debe tomar una decisión.

El Sr Enrique Jattin le solicito a la administración enviarle al Dr Castillo una solicitud formal solicitándole su concepto legal respecto a la responsabilidad de la Administración y la Junta Administradora y la acciones que se deban seguir con el Club, independiente de que se esté conciliando con el afectado y su apoderado

Sarita Farine Dudu

1. Construcción si autorización y negativa antes las reiteradas solicitudes de la administración de demoler una escalera construida en las zonas comunes de la copropiedad

Ante esta presentación la junta ordenó presentar una querella ante la Inspección de policía solicitándole la demolición de esta construcción en las zonas comunes de la copropiedad.

Pedro Moreno

1. Queja formal de unos residentes del supuesto maltrato a mascota del Sr Moreno

Zirene Fayad

1. Queja de aparente incumpliendo a las normas de bioseguridad

Se explicó que esto no fue ninguna reunión social, sino que se trató de una reunión que realiza los sábados con el arquitecto , interventor y contratistas

Eduardo Vanegas

1. Queja formal de ataque y causa de muerte de una mascota por el perro del Sr Vanegas
El Dr Castillo manifestó, que en este caso ninguno de los perros tenía el respectivo bozal

Una vez presentadas estas quejas, el Sr Juan Amín, manifestó su opinión respecto a que si bien es cierto que es la junta quien debe abrir las investigaciones, revisado el expediente y adoptar las decisiones, por ser un mecanismo interno muy complejo, considera y propone que la administración debe abrir los cargos, recibir los descargos y contar con un apoyo legal, que sea quien realice el proceso probatorio y traiga a la Junta para que sea esta quien tome las decisiones.

Esta propuesta fue aprobada, por lo tanto no se tomo ninguna decisión de sancionar o absolver en estos casos y se va a revisar las herramientas para llevar estos procesos

6.3. Reactivación Transporte Interno

La administradora informo la solicitud de los residentes y constructores para la reactivación del transporte interno de la copropiedad, argumentando que el gobierno ya abrió este servicio bajo unos protocolos específicos y no ven la razón del porque no se reactiva al interior de la copropiedad. Para ello presento los protocolos aportados por el contratista.

La junta debatió ampliamente este tema, la logística de este reinicio, analizando los rebrotes del Covid 19 que han ocurrido en Europa, con la finalidad de tomar decisiones que protejan la salud de los residentes y sus empleados. Y aprobó por unanimidad el reinicio del servicio del transporte, siguiendo todos los protocolos de seguridad y habiendo los ajustes necesarios para la prestación del servicio.

Se le solicito a la administración evaluar un incremento del IPC al aporte de contribución por construcción a las obras ,de manera que sea equitativo, ya que este monto no ha sido reajustado desde hace 15 años, y evaluar si las construcciones podrían utilizar una buseta exclusiva para ellas., cuyo costo sería solamente asumido por ellos

Adicionalmente la Junta aprobó para la reactivación del parrillero al interior de la copropiedad, siempre y cuando se trate de trabajadores o contratistas que laboren para residentes o copropietarios.

6.4 Aprobación de proyectos

La administradora presento a la junta la ratificación de la aprobación de los siguientes proyectos enviados previamente, así:

Ramiro Avendaño Piscina lote 1 del Globo 36

Anteriormente esta casa, era de Alberto Mario Pumarejo, quien en el diseño inicial y licencia de construcción contemplaba una piscina, la cual nunca fue construida.

Hoy su nuevo propietario, solicita aprobación de la junta para el inicio de la construcción de esta en el mismo sitio que fue diseñada, este proyecto fue revisado por el Comité de Urbanismo, quien dio su visto bueno en señal que cumple con los reglamentos de la copropiedad

PISCINA RAMIRO AVENDAÑO	
FECHA	JULIO 2020
NOMBRE	RAMIRO AVENDAÑO
LOTE	1 DEL GLOBO 36
USO DEL SUELO	UNIFAMILIAR
AREAS	
AREA DE LOTE	2496,06
AREA DE CONSTRUCCION	537
AISLAMIENTOS DE LA PISCINA	
RETIRO FRENTE	12,52
RETIRO LATERAL	19,2
RETIRO DE FONDO	11,8
COMITÉ DE URBANISMO	VB
Fernando Certain	OK
alberto Baquero	OK
Hernan Rojas	OK
EduardoDe la Hoz	OK
OBSERVACIONES	
El cuarto de bombas no puede ocupar los aislamientos	

La junta ratifico su aprobación por Chat del día 30 de Julio

Sergio Espinosa- Alcoba de servicio

Solicitó la aprobación para la construcción de un cuarto de servicio de 17 Mts² , el cual fue presentado al comité de Urbanismo quien dio su visto bueno en señal que cumple con la norma de la copropiedad

PROYECTO	
AREA DE CONSTRUCCION	CASA 1
AREA DEL LOTE	30.635,62
AREA ACTUAL	493,92
ALCOBA DE SERVICIO	17,00
AREA TOTAL	510,92

La junta ratifico su aprobación por Chat del día 11 de Agosto

Rodolfo Schmulson – Instalación de transformador

Solicitó la instalación del nuevo transformador ubicado en el jardín de su residencia, por recomendación del contratista de Electricaribe y bajo el argumento que el transformador debe estar lo más cerca posible al poste, ya que el contador también se reubicaría en el mismo gabinete del transformador y esto facilita su lectura.

Esta solicitud fue presentada al comité de Urbanismo quien dio su visto bueno en señal que cumple con la norma de la copropiedad

La junta ratifico su aprobación por Chat del día 16 de septiembre

Manuel Camilo Camacho Lote 9 del Globo 34

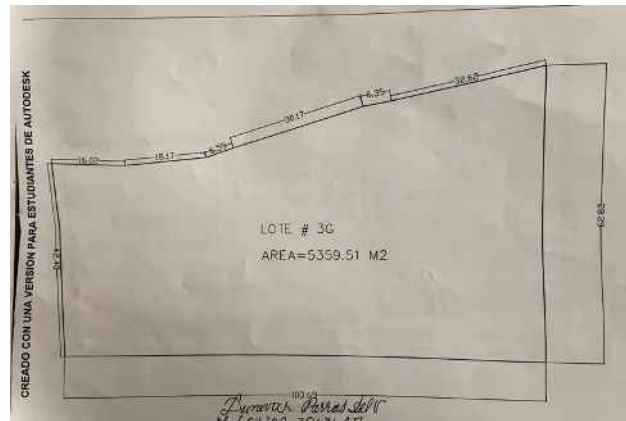
Este proyecto fue revisado por el comité de Urbanismo, quien dio su visto bueno en señal que cumple con las normas de la copropiedad

ago-19			
PROYECTO	MANUEL CAMILO CAMACHO		
LOTE	AREA	INDICE DE OCUPACION 40%	
9 DEL GLOBO 34	1.665,00		666
		INDICE DE CONSTRUCCION	
			999
PROYECTO			
AREA DE CONSTRUCCION			
1 ER PISO	563,38		
2 PISO	435,85		
SOTANO			
AREA TOTAL	999,23		

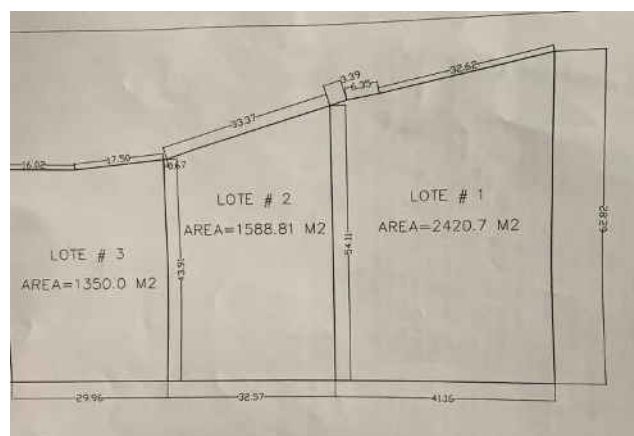
La junta ratifico su aprobación por Chat del día 1 de septiembre

Englobe y desenglobe lote 3G

La administradora, presento el englobe presentado por los propietarios del lote 3G, y su posterior desenglobe para redistribuir sus áreas



LOTE	PROPIETARIO	LOTE ACTUAL	NUEVO DESENGLOBE
Globo 3G	1	MAVIMA Y CIA SAS (HH INVERSIONES SAS)	1.920,70
Globo 3G	2	HENAO ROLDAN Y CIA S EN C	1.790,70
Globo 3G	3	SADD ROLDANY CIA S EN C ALBERT SUAREZ PIEDRAHITA	1.648,81



Esta solicitud fue presentada al comité de Urbanismo quien dio su visto bueno en señal que cumple con la norma de la copropiedad
Revisada esta solicitud, la junta aprobó esta modificación de desenglobe

Proyecto Albert Suarez – Lote 3G 3

La administradora presento el proyecto el cual fue revisado por el comité de urbanismo, quien le dio su visto bueno en señal que cumple con la norma de la copropiedad

PROYECTO	ALBERT SUAREZ		
LOTE	AREA	INDICE DE OCUPACION 40%	
LA ESTANCIA			
	1.352,16		540,864
		INDICE DE CONSTRUCCION	
AREA TOTAL	1.352,16		811,296
PROYECTO			
DE CONSTRUCCION	CASA 1		
1 ER PISO	451,78		
2 PISO	255,47		
AREA TOTAL	707,25		

Revisada esta solicitud, la junta aprobó el proyecto verificando su cumplimiento en alturas, aislamientos, y densidades

Sergio Bustamante Lote 1 del 25 8-9

La administradora presentó el proyecto el cual fue revisado por el comité de urbanismo, el cual no fue aprobado porque que se verificó que no cumple con el **Artículo 6.6 Parquederos y estacionamientos**, del reglamento de construcción, que establece que:

Artículo 6.6: Parquederos y Estacionamientos.

Los parquederos, no podrán ocupar los aislamientos laterales, se podrá destinar áreas de parqueo o estacionamientos sobre el aislamiento anterior o frontal y no podrán ser cubiertas.

Una vez se reciban estos ajustes, el proyecto será presentado a la Junta nuevamente

Rafael Manotas- Lisa Urquijo Lote 1 Globo 1

La administradora presento el proyecto el cual fue revisado por el comité de urbanismo, quien le dio su visto bueno en señal que cumple con la norma de la copropiedad

PROYECTO	RAFAEL MANOTAS -LISA URQUIJO		
LOTE	AREA	INDICE DE OCUPACION 40%	
1 DEL GLOBO1	1.786,12		714,448
		INDICE DE CONSTRUCCION	
			1071,672
PROYECTO			
AREA DE CONSTRUCCION			
PARQUEADERO	234,00		
NIVEL 1	472,00		
NIVEL 2	328,00		
AREA TOTAL	1.034,00		

Explicó que los diseñadores se acogieron a la norma para lotes en ladera y para obtener mayor altura, definieron un retiro lateral de 5 metros, que les permite desarrollar una edificación con la altura de 12.4 Mts en 3 niveles. (se cita la norma)

Artículo 7.1 Altura de las Construcciones.

Con el objetivo de preservar la silueta de las lomas de nuestra Urbanización se establecen los siguientes incentivos en cuanto a alturas totales y edificabilidad:

La altura máxima sobre la cota superior de la ladera es de 6 Mts .

Para el desarrollo total de su edificación podrá utilizar la falda de la ladera y contará con los siguientes incentivos para lograr mayor altura en la medida que baje la altura total sobre la cota superior.

<u>Cota Máx de ladera + altura total de Vivienda</u>	<u>Retiro Lateral</u>	<u>Altura de Edificación utilizando la ladera (Construye hacia abajo</u>
<u>x + 6m</u>	<u>4,0</u>	<u>10,5m en 3 niveles</u>
<u>x + 5m</u>	<u>4,5</u>	<u>11,5m en 3 niveles</u>
<u>X+ 4m</u>	<u>5,0</u>	<u>12,5m en 3 niveles</u>

Revisada esta solicitud, la junta aprobó el proyecto verificando su cumplimiento en alturas, aislamientos, y densidades

6.5 Asuntos legales

Este punto no se tocó

7. Propositiones y Varios

7.1 Alcantarillado del Sendero del lago

Teniendo en cuenta que la red de alcantarillado que atraviesa por el sendero del lago pasa por predios privados y cuenta con pendientes mínimas que ocasionan taponamientos y desbordamiento de aguas negras, la administración solicitó al ing Tomas Zúñiga presentar una propuesta para la exploración y el diseño de una posible nueva ruta de esta red, normalizando su funcionamiento.

La junta después de analizar rápidamente esta propuesta, no la aprobó.

7.2 Mirador del Lago

Informó la administradora que la red de alcantarillado de Mirador del Lago, está a punto de colapsar, la bomba lleva días sin funcionamiento y se le ha enviado correos al Sr Francisco González, sin respuesta.

Intervino el Sr Cesar Carriazo, manifestando que esta bomba se tapa por que el Club se encuentra conectado a esta red y vierte mucha grasa que la obstruye.

El Sr Juan Amín le respondió que el Club no ha tocado la red de alcantarillado de la copropiedad, quienes entraron a modificarla, desconectándola y conectándola a la nueva red instalada por los urbanizadores de Mirador del Lago fueron ellos mismos. Y Adicionalmente aclaro que el club, esta sin servicio en estos momentos y cuenta con sus trampas de grasas.

7.3 Altos de Caujaral

El Sr Javier Gutiérrez, manifestó que la junta debe analizar la propuesta que Altos de Caujaral, para la reforma de coeficientes, la cual debe llevarse a la próxima Asamblea, la cual deberá ser nuevamente socializada con los miembros de la junta

7.4 Francy Londoño

Se informó a la Junta , que la semana anterior , llego la propietaria de los lotes 15 y 15 A, Francy Londoño, y está viviendo en su lote.

La Junta manifestó que se debe respetar los derechos del propietario, mantenerse al margen de los conflictos y acatar lo que diga la ley

Siendo las 750 PM se dio por terminada la reunión

Enrique Jattin Ch
Presidente

Antonio Castillo B
secretario



RADICACION No. 00196 – 2020

PROCESO VERBAL – IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA

DEMANDANTE: GREGORIO GARCIA PEREIRA

DEMANDADO: JUNTA ADMINISTRADORA DE LA URBANIZACION PRIVADA
LOMAS DEL CAUJARAL – UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA

Señora Juez: Doy cuenta a usted con la presente demanda, informándole que ha bajado del Superior, la apelación del auto que decreto la caducidad, el cual paso a su despacho para su pronunciamiento.

Barranquilla, mayo 18 del año 2021.-

La Secretaria,

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO. Barranquilla, mayo dieciocho (18) del año dos mil veintiuno (2021).-

Obedézcase y cúmplase lo resuelto por el Honorable Tribunal Superior Sala Civil – Familia.

Por estar ajustada a las formalidades legales, se ADMITE la presente demanda de VERBAL- IMPUGNACION DE ACTA DE ASAMBLEA, promovida por la Dr. JAVIER MONTAÑO CABRERA, correo electrónico javiermc77@outlook.com, como apoderado judicial del señor GREGORIO GARCIA PEREIRA CONTRA la JUNTA ADMINISTRADORA DE LA URBANIZACION PRIVADA LOMAS DEL CAUJARAL – UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA, representada legalmente por PATRICIA EUGENIA DE CASTRO CASTAÑEDA o quien haga sus veces, mayor de edad y vecinos de esta ciudad.

En consecuencia córrase traslado a la demandada por el termino de veinte (20) días.-

Téngase al Dr. JAVIER MONTAÑO CABRERA, correo electrónico javiermc77@outlook.com, como apoderado judicial del señor GREGORIO GARCIA PEREIRA, en los términos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE,

La Juez,

NEVIS GOMEZ CASSERES HOYOS

Apv.

CERTIFICACION CONTABLE

El suscrito, identificado como aparece al pie de su firma, actuando en su calidad de Contador de la copropiedad UIC LOMAS DE CAUJARAL, identificada con NIT No. 900.054.824-9

CERTIFICA

Que, el señor GREGORIO GARCIA, como copropietario de la UIC LOMAS DE CAUJARAL, desde el año 2015 ha pagado los siguientes montos por concepto de expensas comunes y cuotas extraordinaria, así:

AÑO 2015- ABRIL- DICIEMBRE			
	EXPENSAS COMUNES	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	TOTAL
1 GLOBO 5 LOTE 1 MATRICULA :040-394066	27.049.545,00	30.371.760,00	\$ 57.421.305,00
2 GLOBO 27 LOTE 2A- 1 MATRICULA :040-507108	9.561.276,00	18.448.790,00	\$ 28.010.066,00
3 GLOBO 13 LOTE LL-3-3 MATRICULA :040-277364	2.692.566,00	2.964.360,00	\$ 5.656.926,00
4 GLOBO 27 LOTE 2A-2 MATRICULA :040-507109	3.187.089,00	6.149.590,00	\$ 9.336.679,00
5 GLOBO 27 LOTE 1 MATRICULA :040-381723	15.935.454,00	30.747.980,00	\$ 46.683.434,00
6 GLOBO 13 LOTE B-101 MATRICULA :040-178609	2.331.279,00	351.630,00	\$ 2.682.909,00
Total Pagado	\$ 60.757.209,00	\$ 89.034.110,00	\$ 149.791.319,00

AÑO 2016			
	EXPENSAS COMUNES	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	TOTAL
1 GLOBO 5 LOTE 1 MATRICULA :040-394066	38.627.702,00	36.446.112,00	\$ 75.073.814,00
2 GLOBO 27 LOTE 2A- 1 MATRICULA :040-507108	14.496.075,00	22.138.548,00	\$ 36.634.623,00
3 GLOBO 13 LOTE LL-3-3 MATRICULA :040-277364	3.855.074,00	3.557.232,00	\$ 7.412.306,00
4 GLOBO 27 LOTE 2A-2 MATRICULA :040-507109	5.351.132,00	7.379.508,00	\$ 12.730.640,00
5 GLOBO 27 LOTE 1 MATRICULA :040-381723	23.641.015,00	36.897.576,00	\$ 60.538.591,00
6 GLOBO 13 LOTE B-101 MATRICULA :040-178609	3.928.466,00	421.956,00	\$ 4.350.422,00
Total Pagado	\$ 89.899.464,00	\$ 106.840.932,00	\$ 196.740.396,00

AÑO 2017			
	EXPENSAS COMUNES	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	TOTAL
1 GLOBO 5 LOTE 1 MATRICULA :040-394066	43.925.159,00	36.446.112,00	\$ 80.371.271,00
2 GLOBO 27 LOTE 2A- 1 MATRICULA :040-507108	16.977.515,00	22.138.548,00	\$ 39.116.063,00
3 GLOBO 13 LOTE LL-3-3 MATRICULA :040-277364	4.357.739,00	3.557.232,00	\$ 7.914.971,00
4 GLOBO 27 LOTE 2A-2 MATRICULA :040-507109	6.429.379,00	7.379.508,00	\$ 13.808.887,00
5 GLOBO 27 LOTE 1 MATRICULA :040-381723	27.525.651,00	36.897.576,00	\$ 64.423.227,00
6 GLOBO 13 LOTE B-101 MATRICULA :040-178609	3.726.468,00	421.956,00	\$ 4.148.424,00
Total Pagado	\$ 102.941.911,00	\$ 106.840.932,00	\$ 209.782.843,00

AÑO 2018			
	EXPENSAS COMUNES	CUOTAS EXTRAORDINARIAS	TOTAL
1 GLOBO 5 LOTE 1 MATRICULA :040-394066	48.119.271,00	35.882.806,00	\$ 84.002.077,00
2 GLOBO 27 LOTE 2A- 1 MATRICULA :040-507108	18.739.212,00	31.057.134,00	\$ 49.796.346,00
3 GLOBO 13 LOTE LL-3-3 MATRICULA :040-277364	4.763.480,00	3.502.253,00	\$ 8.265.733,00
4 GLOBO 27 LOTE 2A-2 MATRICULA :040-507109	7.080.418,00	10.352.371,00	\$ 17.432.789,00
5 GLOBO 27 LOTE 1 MATRICULA :040-381723	30.398.006,00	51.761.887,00	\$ 82.159.893,00
6 GLOBO 13 LOTE B-101 MATRICULA :040-178609	3.621.728,00	415.436,00	\$ 4.037.164,00
Total Pagado	\$ 112.722.115,00	\$ 132.971.887,00	\$ 245.694.002,00

AÑO 2019			
EXPENSAS COMUNES	CUOTAS EXTRAORDINARIAS		TOTAL
1 GLOBO 5 LOTE 1 MATRICULA :040-394066	53.546.873,00	25.342.740,00	\$ 78.889.613,00
2 GLOBO 27 LOTE 2A- 1 MATRICULA :040-507108	20.865.409,00	40.237.659,00	\$ 61.103.068,00
3 GLOBO 13 LOTE LL-3-3 MATRICULA :040-277364	5.299.024,00	2.473.524,00	\$ 7.772.548,00
4 GLOBO 27 LOTE 2A-2 MATRICULA :040-507109	7.814.749,00	13.412.538,00	\$ 21.227.287,00
5 GLOBO 27 LOTE 1 MATRICULA :040-381723	33.916.069,00	67.062.756,00	\$ 100.978.825,00
6 GLOBO 13 LOTE B-101 MATRICULA :040-178609	4.059.728,00	293.406,00	\$ 4.353.134,00
Menos: Mayor Valor Cobrado Anillo Vial- Garita			
Acceso- Aporte Sector 5			
	-	27.050.926,00	-\$ 27.050.926,00
Total Pagado	\$ 125.501.852,00	\$ 121.771.697,00	\$ 247.273.549,00

AÑO 2020			
EXPENSAS COMUNES	CUOTAS EXTRAORDINARIAS		TOTAL
1 GLOBO 5 LOTE 1 MATRICULA :040-394066	52.490.884,00	18.645.591,00	\$ 71.136.475,00
2 GLOBO 27 LOTE 2A- 1 MATRICULA :040-507108	24.886.269,00	13.509.429,00	\$ 38.395.698,00
3 GLOBO 13 LOTE LL-3-3 MATRICULA :040-277364	5.196.914,00	1.819.854,00	\$ 7.016.768,00
4 GLOBO 27 LOTE 2A-2 MATRICULA :040-507109	9.138.261,00	4.503.135,00	\$ 13.641.396,00
5 GLOBO 27 LOTE 1 MATRICULA :040-381723	40.634.278,00	22.515.708,00	\$ 63.149.986,00
6 GLOBO 13 LOTE B-101 MATRICULA :040-178609	3.656.382,00	215.868,00	\$ 3.872.250,00
Total Pagado	\$ 136.002.988,00	\$ 61.209.585,00	\$ 197.212.573,00

AÑO 2021- ENERO Y ABONO FEBRERO			
EXPENSAS COMUNES	CUOTAS EXTRAORDINARIAS		TOTAL
1 GLOBO 5 LOTE 1 MATRICULA :040-394066	8.147.326,00	7.472.762,00	\$ 15.620.088,00
2 GLOBO 27 LOTE 2A- 1 MATRICULA :040-507108	6.109.738,00	5.944.276,00	\$ 12.054.014,00
3 GLOBO 13 LOTE LL-3-3 MATRICULA :040-277364	807.226,00	729.360,00	\$ 1.536.586,00
4 GLOBO 27 LOTE 2A-2 MATRICULA :040-507109	2.166.175,00	1.981.424,00	\$ 4.147.599,00
5 GLOBO 27 LOTE 1 MATRICULA :040-381723	7.977.126,00	9.907.124,00	\$ 17.884.250,00
6 GLOBO 13 LOTE B-101 MATRICULA :040-178609	673.466,00	86.516,00	\$ 759.982,00
Total Pagado	\$ 25.881.057,00	\$ 26.121.462,00	\$ 52.002.519,00

Se expide la presente certificación a solicitud del interesado en Puerto Colombia a 31 días del mes de marzo de 2.022.

Atentamente,


 JORGE MATTAR ROMERO
 C.C. No. 72.095.782
 T.P No. 66187-T
 Contador Público



Barranquilla, Marzo 22 de 2022

Señor:

GREGORIO GARCÍA PEREIRA

E-mail: lbosorio1967@gmail.com – xy1948@gmail.com – xyzrojo@gmail.com

REF: COBRO PREJURÍDICO

Alfredo A. Toledo Vergara, abogado, a Ustedes me dirijo para manifestarle que he recibido poder de la sociedad **URBANIZACIÓN PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL, UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA**, a fin de proceder judicialmente y obtener el pago de las siguientes obligaciones:

OBLIGACIÓN DE GREGORIO GARCÍA PEREIRA - FOLIO MATRICULA No. 040-394066 Y 040-507108		
Capital Folio matricula No. 040-394066	\$	123.011.644
Capital Folio matricula No. 040-507108	\$	100.790.992
Intereses hasta el 22/03/2022	\$	56.439.294
Honorarios	\$	42.036.289
TOTAL	\$	322.278.220

Tengo en mi poder los títulos valores que respaldan la obligación, por lo que le concedo un término improrrogable de 48 horas, contados a partir del recibo de la presente, para que se acerque a mi oficina ubicado en la calle 77 B N° 57-141 Oficina 1002 Centro Empresarial Las Américas I de Barranquilla, Tel. 34229231-3157347534 y haga el pago respectivo o lleguemos a un acuerdo, de lo contrario procederé judicialmente con el embargo y secuestro de sus bienes.

Atentamente,

Alfredo Toledo Vergara
ABOGADO

**ESTUDIO JURÍDICO EN PROPIEDAD HORIZONTAL
DE: FEDERACION COLOMBIANA DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LA PROPIEDAD
RAÍZ.
A: URBANIZACIÓN LOMAS DE CAUJARAL**

Bogotá D.C, 30 de octubre de 2020

Señora:

PATRICIA DE CASTRO

Administradora

URBANIZACIÓN LOMAS DE CAUJARAL

Puerto Colombia, Atlántico

Referencia: Estudio solicitado

Cordial saludo:

De acuerdo con su solicitud, nos permitimos pronunciarnos con relación a las siguientes preguntas que se consultan:

“A continuación las inquietudes:

1. El artículo 80 de los estatutos incorporó un mecanismo que permite ajustar periódicamente los coeficientes de copropiedad, teniendo en cuenta que la urbanización se encuentra en desarrollo y construcción. En consecuencia, las mutaciones causadas por desglobes, por obras de urbanismo en la copropiedad, por construcciones o inclusión de obras de urbanización se reflejan en modificación o establecimiento de coeficientes de acuerdo a las fórmulas previstas en el artículo 79 de los estatutos.

La Administradora ha presentado en varias ocasiones a la Junta Administradora para su aprobación ajustes automáticos de coeficientes pero existen algunas dudas, entre otras:

1.1 Cuál fue el sentir en identificar Lotes No Urbanizados y Lotes Urbanizados, que parámetros se tuvieron en cuenta para su clasificación.

1.2 ¿Cómo y en qué circunstancias objetivas debe hacerse el cambio de estatus a un Lote No urbanizado para considerarlo Lote Urbanizado (pasar de 40.000 a 80.000)?.

1.3 ¿Cómo y en qué circunstancias objetivas debe hacerse el cambio de estatus a un Lote Urbanizado para considerarlo Lote Urbanizado con Construcción (pasar de 80.000 a 120.000)?”

I. ANALISIS GENERAL

Se procedió a hacer visita a la urbanización y al análisis documental.

Además, se procedió a revisar el reglamento de propiedad horizontal y se encontró:

ARTÍCULO 79. DE LA DETERMINACION DE COEFICIENTES DE
COPROPIEDAD

Su cálculo: De conformidad con el artículo 27 de la Ley 675 de 2001, en cuanto a
los factores de cálculo en conjuntos de uso mixto. Se establece que, los

coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de las unidades privadas que integran la copropiedad, mas para efectos prácticos de su cálculo y de conformidad con el parágrafo del mismo artículo 27 de la Ley 675 de 200, estos valores se determinan así:

Lotes Urbanizados con construcción, índice del metro cuadrado \$120.000.

Lotes Urbanizados sin construcción, índice del metro cuadrado \$80.000.

Lotes No Urbanizados, índice del metro cuadrado \$40.000.

Lotes Recreación y reserva (campos de golf, canchas deportivas y lotes de reserva del club, no afectado a otros usos), un índice simbólico de 1.

Para efectos de establecer la proporción en que la Corporación Club Lagos de Caujaral, deberá contribuir al pago de los gastos de administración, se fija un área de 10.000 Mts² como lote Urbanizado, a fin de que sobre esta se hagan las liquidaciones pertinentes. Los lotes que se encuentren desenglobados, entraran a contribuir de acuerdo con la categoría en la que se encuentren de \$40.000, \$80.000 \$120.000. De esta manera el Club entrara a contribuir en los Módulos de contribución de acuerdo a su coeficiente o sector al que pertenezca.

No obstante lo anterior, cuando cualquiera de los bienes a que se refiere el presente numeral, sea formalmente prometido en venta o permuta, aceptado en oferta comercial de venta o permuta o por cualquier medio negociado a título oneroso con terceros, el área objeto de negociación, entrará a calificar según su estado, dentro del índice que corresponda, de acuerdo a lo establecido en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo.

En consecuencia dicha área comenzará a sufragar los gastos ordinarios y extraordinarios de administración, desde la fecha de los referidos contratos,

ofertas o negocios, y la administración los tendrá en cuenta para efectos del cobro a la expensas, a los demás copropietarios, sin perjuicio de que cuando se formalicen los negocios pertinentes, opere la modificación formal de los coeficientes respectivos, conforme a lo establecido en el artículo 80 del presente estatuto.

Esta disposición se aplicará, desde la formalización de la presente reforma.

2. Determinación del valor inicial: Para establecer el valor inicial que determina el coeficiente, se han tomado los índices anteriormente fijado, de conformidad con las características especiales de cada lote multiplicado en cada caso, por los metros cuadrados de este. c

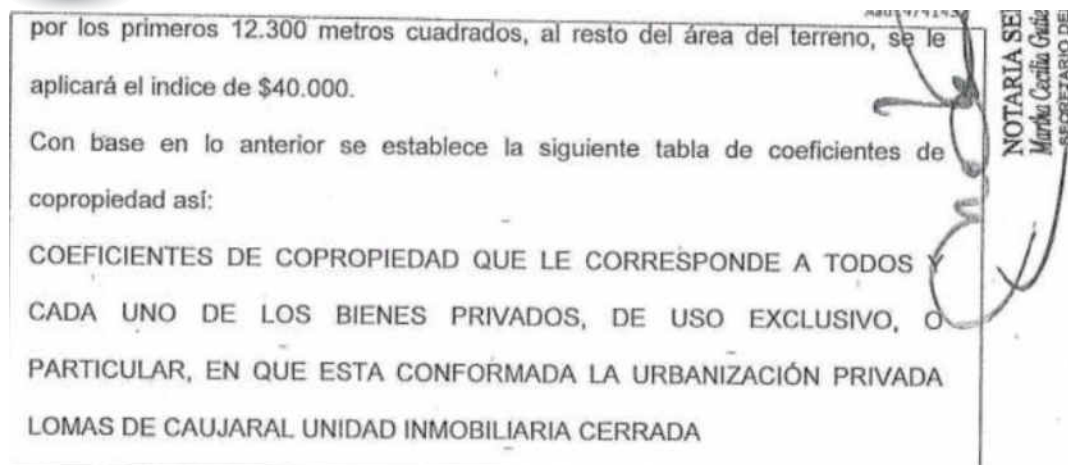
Se ha tomado el valor resultante de la operación anterior, y se ha dividido por la sumatoria de valores de todas las unidades privadas de la URBANIZACIÓN PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA, de acuerdo a las categorías establecidas conforme a los índices antes fijados y se ha multiplicado por cien. Por lo que la sumatoria de porcentajes de cada unidad privada, equivale al cien por ciento.

Valor determinado de la unidad privada

Coeficiente = _____ X 100

Valor total de todas las unidades privadas

Con el fin de incentivar la construcción de viviendas unifamiliares en grandes extensiones de terreno, se excepcionan de la formula anterior para fijar el coeficiente, los lotes de áreas extensas en las que se construya una vivienda, estos son aquellos con una área superior a 12.300 mts, en los cuales el coeficiente se determinará así: se aplicará el índice correspondiente a \$120.000



Es de aclarar que en esta tabla denominada módulo general, se citan a todas las unidades privadas, en la cual “todos pagan”, según las condiciones anteriores.

Para el caso concreto, se dijo:

Que el valor inicial para el cálculo de coeficientes se hizo teniendo en cuenta:

Lotes Urbanizados con construcción, índice del metro cuadrado \$120.000

Lotes Urbanizados sin construcción, índice del metro cuadrado \$80.000

Lotes No Urbanizados, índice del metro cuadrado \$40.000.

Los lotes de recreación y reserva del Club, un índice simbólico de 1.

Esta clasificación, no fue acompañada de una definición de cada uno de los ítems, asunto que actualmente genera confusión en su aplicación.

Por su parte se procedió al estudio del artículo 80 del reglamento de propiedad horizontal que dice:

ARTÍCULO 80. MECANISMO AUTOMÁTICO ESTATUTARIO DE MODIFICACION DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

Teniendo en cuenta que la URBANIZACIÓN PRIVADA LOMAS CAUJARAL - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA, se encuentra en pleno desarrollo y construcción, y es previsible que algunas de sus unidades inmobiliarias sean divididas en varias por desenglobes, obras de urbanismo etc, o cambien su índice básico conforme a lo dispuesto en el artículo anterior, por construcciones o inclusión de obras de urbanización, se hace necesario incorporar a estos estatutos un mecanismo ágil y operativo, que permita ajustar periódicamente los coeficientes de copropiedad, en la medida que se den las mutaciones referidas, a fin de que, al nacimiento de una nueva unidad inmobiliaria privada, mediante el registro de la escritura pública correspondiente, o al construirse o urbanizarse un lote, pueda fijarse su coeficiente de acuerdo a las formulas previstas en el artículo 79 de estos estatutos. _____

Para el efecto la asamblea general de copropietarios ha dispuesto incorporar a los estatutos la presente cláusula y con el fin de evitar una asamblea general de copropietarios para reformas estatutarias en este tema, cada que se de un desenglobe o mutacion de las áreas de dominio privado.

Por delegación estatutaria de la asamblea general de copropietarios, la junta administradora, previa aprobación conforme a la ley y los estatutos de los desenglobes que den lugar al nacimiento de nuevas unidades inmobiliarias privadas, construcciones y obras de urbanismo, que modifiquen los índices de valor establecidos inicialmente y en consecuencia sus coeficientes de copropiedad, dará visto bueno a las reformas automáticas a los coeficientes pertinentes, que deberá presentar a la respectiva junta el administrador, y dará instrucciones precisas a este para que las aplique de inmediato.

Las actas de la junta administradora que contengan el visto bueno o aprobación de reforma automática de los coeficientes de copropiedad, harán parte integral de los presentes estatutos y serán publicitadas por la administración a todos los copropietarios mediante avisos fijados en la oficina de la administración y correos electrónicos o físicos al lugar o direcciones que la administración tenga registrada de los copropietarios.

Así mismo, en caso de desenglobes que den nacimiento a nuevas unidades inmobiliarias privadas, la administración deberá entregar al propietario interesado copia del acta pertinente, para que a su cargo y costas, la incluya en la escritura publica que contiene la mutacion respectiva y pueda obtener el registro correspondiente.

Sin perjuicio de lo anterior, la administración de la copropiedad, elevará a escritura publica cada 12 meses contados a partir de la protocolización y registro

de los presentes estatutos, las reformas estatutarias automaticas, autorizadas en la presente cláusula, en virtud de las cuales se hayan modificado los coeficientes de copropiedad, para que sean incorporadas en cada uno de los folios de matricula inmobiliaria de los bienes de dominio particular, que conforman la URBANIZACIÓN PRIVADA LOMAS DE CAUJARAL - UNIDAD INMOBILIARIA CERRADA, los cuales serán identificados en la misma.

En este artículo, se establece una figura para ajustar los coeficientes de copropiedad teniendo en cuenta que el proyecto se encuentra en desarrollo y en el se presentan:

1. Desenglobes.
2. Obras de urbanismo.
3. Cambio de su indice básico por:
 - a. Construcciones.
 - b. Inclusión de obras de urbanización.

El mecanismo que busca de una manera agil y operativa, ajustar periodicamente los coeficientes, en la medida que se den las mutaciones referida a fin de que:

1. Al nacimiento de una nueva unidad inmobiliaria privada (registro de escritura pública).
2. Al construirse un lote.

Pueda fijarse su coeficiente de acuerdo a las formulas previstas en el artículo 79.

Por otra parte, la Asamblea delega en el Consejo de Administración, que cuando existan desenglobes que den lugar al nacimiento de:

- a. Nuevas unidades privadas.
- b. Nuevas construcciones.
- c. Obras de urbanismo.

Ajusten la tabla de coeficientes, mediante acta de aprobación del consejo, para luego, cada 12 meses el administrador eleve a escritura pública la reforma al reglamento de propiedad horizontal que contenga estos nuevos coeficientes.

Tomando como referencia la información anterior, se procedió a sacar una matriz que busque puntos en común que puedan resolver las preguntas, y se encontró:

Valor inicia para el calculo de coeficientes:	Ajustar coeficientes cuando:	Ajustar el coeficiente cuando se den mutaciones:	Ajuste de la tabla de coeficientes:
1. Lotes Urbanizados con construcción, indice del metro cuadrado \$120.000	1. Desenglobes.	1. Al nacimiento de una nueva unidad inmobiliaria privada (registro de escritura pública).	a. Nuevas unidades privadas.
2. Lotes Urbanizados sin construcción, indice del metro cuadrado \$80.000	2. Obras de urbanismo.	2. Al construirse un lote.	b. Nuevas construcciones.
3. Lotes No Urbanizados, indice del metro cuadrado \$40.000.	3. Cambio de su indice básico por:		c. Obras de urbanismo.
	a. Construcciones.		
	b. Inclusión de obras de urbanización.		

Todo lo cual concluye que:

El consejo de Administración deberá aprobar reformas al coeficiente cuando:

1. Hayan desenglobes, es decir, se constituyan nuevas unidades privadas.

2. Cuando se hagan nuevas construcciones.
3. Cuando se incluyan Obras de Urbanismo.

Estos tres factores son objeto de cambios en los coeficientes ya que:

1. Cuando hay desenglobes, se constituyen nuevas unidades privadas, por tal motivo los coeficientes varían.
2. Cuando existen obras nuevas, el área privada construida varía, bien sea porque no existía área construida por ser un lote sin construcción, o porque habiendo construcción se construyeron más metros cuadrados. Esto afecta el área construida y el área libre de la tabla de coeficientes, por lo que los coeficientes varían.
3. Cuando existan obras de urbanismo, donde en este caso, no hay claridad sobre lo que se entiende por “inclusión de obra de urbanismo o de urbanización”.

Se procedió al estudio de las diferentes normas urbanísticas para aclarar los diferentes conceptos y definiciones, y se encontró:

El decreto 564 de 2006, artículo 1, dice:

“LICENCIA URBANÍSTICA Es la autorización previa, expedida por el curador urbano o la autoridad Municipal o Distrital competente, para adelantar obras de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios; de construcción, ampliación, adecuación, reforzamiento estructural, modificación, demolición de edificaciones, y para la intervención y ocupación del espacio público, en cumplimiento de las normas urbanísticas y de edificación adoptadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los instrumentos que lo desarrollen o complementen y en las leyes y demás disposiciones que expida el Gobierno Nacional.

URBANIZACIÓN: Adecuar terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo urbano. Permite la creación de espacios públicos y privados, construcción de vías y redes de servicios públicos. Si el suelo está clasificado como de expansión urbana, la licencia de urbanización estará sujeta a la aprobación previa del Plan Parcial correspondiente.

CONSTRUCCIÓN: Construir nuevas edificaciones de acuerdo con las normas del POT, en todo tipo de suelo.

Obra nueva Realizar obras nuevas en lotes sin construir.

Ampliación Incrementar el área construida de una edificación existente.

PARCELACIÓN Crear espacios públicos y privados e infraestructuras que permiten la auto-prestación de servicios públicos domiciliarios y adecuación de terrenos para la futura construcción de edificaciones en suelo rural y suburbano, donde el POT lo permita.

SUBDIVISIÓN DE PREDIOS: Dividir uno o varios predios localizados en suelo rural, urbano o de expansión, de acuerdo con el POT. Cuando la subdivisión de predios para urbanizar o parcelar haya sido aprobada mediante la respectiva licencia de urbanización o parcelación, no se requerirá adicionalmente de la licencia urbanística. Se distinguen las siguientes modalidades:

Subdivisión rural: Dividir uno o varios predios ubicados en suelo rural o de expansión urbana de acuerdo con el POT, las normas agrarias y ambientales, garantizando el acceso a cada predio resultante.

Subdivisión urbana: Dividir uno o varios predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano.

Reloteo: Redistribuir, dividir o modificar el loteo de uno o más predios urbanos, previamente urbanizados, para un mayor aprovechamiento.

El decreto 1203 de 2017 dice:

“ARTÍCULO 2.2.6.1.1.1 Licencia urbanística. Para adelantar obras de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural, restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, y de urbanización, parcelación, loteo o subdivisión de predios localizados en terrenos urbanos, de expansión urbana y rurales, se requiere de manera previa a su ejecución la obtención de la licencia urbanística correspondiente. Igualmente se requerirá licencia para la ocupación del espacio público con cualquier clase de amueblamiento o para la intervención del mismo salvo que la ocupación u obra se ejecute en cumplimiento de las funciones de las entidades públicas competentes.

La licencia urbanística es el acto administrativo de carácter particular y concreto, expedido por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital competente, por medio del cual se autoriza específicamente a adelantar obras de urbanización y parcelación de predios, de construcción, ampliación, modificación, adecuación, reforzamiento estructural,

restauración, reconstrucción, cerramiento y demolición de edificaciones, de intervención y ocupación del espacio público, y realizar el loteo o subdivisión de predios.

ARTICULO 2.2.6.1.2.3.6 Obligaciones del titular de la licencia. *El curador urbano o la autoridad encargada de estudiar, tramitar y expedir licencias, deberá indicar al titular, el cumplimiento de las siguientes obligaciones:*

1. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos y edificaciones vecinas y de los elementos constitutivos del espacio público.

2. Cuando se trate de licencias de urbanización, ejecutar las obras de urbanización, con sujeción a los proyectos técnicos aprobados y entregar y dotar las áreas públicas objeto de cesión gratuita con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público, de acuerdo con las especificaciones que la autoridad competente expida.”

El decreto 1077 de 2015 dice:

“ARTÍCULO 2.1.1.1.1.2. Definiciones y alcances. Para los efectos de la presente sección se determinan las siguientes definiciones y alcances:

2.9. Lote urbanizado. *Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos conforme a la normatividad urbanística de cada municipio”.*

La resolución 070 de 2011 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, dice:

“Artículo 15: Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos”.

La misma norma establece en el artículo 86, que los lotes se clasifican de acuerdo a su grado de desarrollo, así:

“R. Lote urbanizable no urbanizado: Predios no construidos que estando reglamentados para su desarrollo, no han sido urbanizados.

S. Lote urbanizado no construido o edificado: Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.

T. Lote No Urbanizable: Predios que de conformidad con la reglamentación no se permite su desarrollo urbanístico.”

Para lograr un mejor entendimiento, se genera una nueva matriz:

Lotes Urbanizados	<i>Se entiende por lote o terreno urbanizado, para cualquier modalidad de solución de vivienda, aquel que cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y</i>	CON construcción:	Predios construidos que cuentan con obras de urbanismo	Con licencia de construcción
		SIN construcción:	Predios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.	Con licencia de Urbanismo
Lotes No Urbanizados	Aque que no cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos.			Sin licencia de Urbanismo, ni construcción
Obra de urbanismo	Acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos			Requieren licencia previa

Con base en esta matriz se puede entender de una mejor manera, qué lotes pertenecen a cada clasificación, no obstante, se hace necesario definir que es una acometida.

La Ley 142 de 1994 define acometida y red interna de la siguiente manera:

“14.1. Acometida. Derivación de la red local del servicio respectivo que llega hasta el registro de corte del inmueble. En edificios de propiedad horizontal o condominios, la acometida llega hasta el registro de corte general.

14.16. Red interna. Es el conjunto de redes, tuberías, accesorios y equipos que integran el sistema de suministro del servicio público al inmueble a partir del medidor. Para edificios de propiedad horizontal o condominios, es aquel sistema de suministro del servicio al inmueble a partir del registro de corte general cuando lo hubiere.”

Por su parte el Decreto 229 de 2002 define red de distribución, acometida y red interna de acueducto de la siguiente forma:

“3.29. Red de distribución de acueducto: Es el conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que conducen el agua desde el tanque de almacenamiento o planta de tratamiento hasta las acometidas domiciliarias.

3.1. Acometida de acueducto: Derivación de la red de distribución que se conecta al registro de corte en el inmueble. En edificios de propiedad horizontal o condominios la acometida llega hasta el registro de corte general, incluido este.

3.18. Instalación interna de acueducto del inmueble: Conjunto de tuberías, accesorios, estructura y equipos que integran el sistema de abastecimiento de agua del inmueble, a partir del medidor. Para edificios de propiedad horizontal o condominios, es aquel sistema

de abastecimiento de agua del inmueble inmediatamente después de la acometida o del medidor de control.”

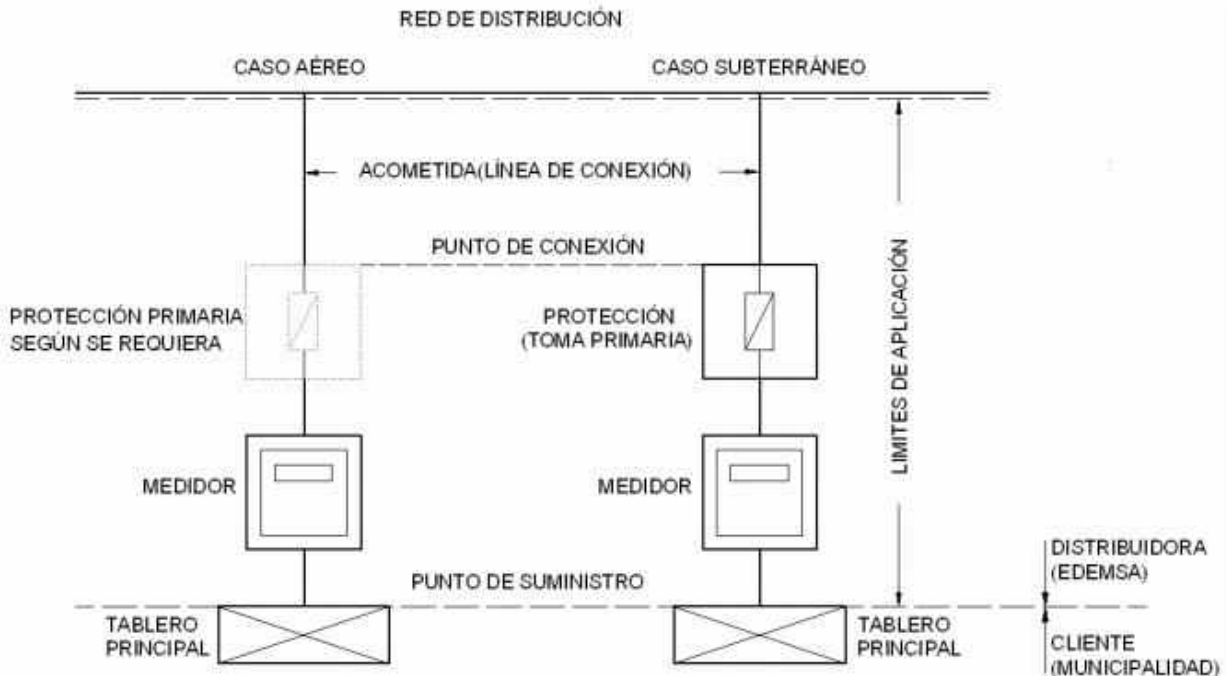


Fig. 01

Como se puede ver, no basta con el paso de ciertos servicios por el frente de un lote para entender que este cuenta con obras de urbanismo, ya que se requiere que se construyan las acometidas, es decir la línea que conecta la red de distribución del servicio público con el punto de conexión de la casa, conjunto o edificio.

II. RESPUESTAS A LAS PREGUNTAS

En cuanto a la pregunta:

1.1. Cuál fue el sentir en identificar Lotes No Urbanizados y Lotes Urbanizados, que parámetros se tuvieron en cuenta para su clasificación.

Es importante hacer memoria, que como entidad asesora, nuestra recomendación siempre fue, calcular conforme al avalúo catastral, tal como quedó constancia en el mismo

reglamento de propiedad horizontal donde se insertó el acta de aprobación del reglamento, cuando se dijo:

El SR Andrés Bermúdez aclara nuevamente que los valores que ellos plantearon para determinar el coeficiente fueron los valores catastrales, pero eso no fue aceptado por el comité ni por la Junta administradora, ni por algunos copropietarios y como lo que se buscaba era un consenso se decidió hacer los cálculos propuestos por la Junta y presentados en Asambleas anteriores, y ellos los ajustaron a la legalidad. Aclara también que el hecho de que los valores no sean exactos al avalúo catastral no significa que no sea legal. - - - - -

Por lo tanto, el sentir de haber identificado los lotes No urbanizados y lotes Urbanizados, correspondió en su momento a la Junta Administradora.

No obstante, esta se basó en el requisito legal establecido en la ley 675 de 2001 artículo 27 que dice:

“ARTÍCULO 27. FACTORES DE CÁLCULO EN EDIFICIOS O CONJUNTOS DE USO MIXTO Y EN LOS CONJUNTOS COMERCIALES. En los edificios o conjuntos de uso mixto y en los destinados a comercio, los coeficientes de copropiedad se calculan de acuerdo con un valor inicial que represente una ponderación objetiva entre el área privada y la destinación y características de los mismos. Los reglamentos de propiedad horizontal deberán expresar en forma clara y precisa los criterios de ponderación para la determinación de los coeficientes de copropiedad.”

Por lo anterior, teniendo en cuenta que efectivamente existe una diferencia entre unos y otros, por su destinación y características, es una clasificación totalmente viable y ajustada a la ley.

En su momento, por las características del proyecto, se consideró viable, discriminar en estos tres ítems, ya que era la realidad que se estaba viviendo. No obstante, es entendible que las condiciones de la Urbanización son cambiantes.

En cuanto a la pregunta:

1.2. ¿Cómo y en qué circunstancias objetivas debe hacerse el cambio de estatus a un Lote No urbanizado para considerarlo Lote Urbanizado (pasar de 40.000 a 80.000)?.

De conformidad con las definiciones y análisis anteriores se determina:

1. Lotes Urbanizados con construcción, índice del metro cuadrado \$120.000	Pedios construidos que cuentan con obras de urbanismo
2. Lotes Urbanizados sin construcción, índice del metro cuadrado \$80.000	Pedios no construidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
3. Lotes No Urbanizados, índice del metro cuadrado \$40.000.	Aquel que no cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos.

Quedando claro que un lote no urbanizado al que:

1. Se le expide licencia urbanística.
2. Se le instalan acometidas de servicios públicos.
3. Cuenta con vías de acceso.

Cambia su condición a lote Urbanizado sin construcción. A partir de ese momento para el cálculo de coeficiente se deberá tener en cuenta el índice de metro cuadrado de 80.000.

En cuanto a la pregunta:

1.3. ¿Cómo y en qué circunstancias objetivas debe hacerse el cambio de estatus a un Lote Urbanizado para considerarlo Lote Urbanizado con Construcción (pasar de 80.000 a 120.000)?

De conformidad con las definiciones y el análisis anterior se determina:

1. Lotes Urbanizados con construcción, índice del metro cuadrado \$120.000	Predios contruidos que cuentan con obras de urbanismo
2. Lotes Urbanizados sin construcción, índice del metro cuadrado \$80.000	Predios no contruidos que cuentan con algún tipo de obra de urbanismo.
3. Lotes No Urbanizados, índice del metro cuadrado \$40.000.	Aquel que no cuenta con las acometidas domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado y energía, vías de acceso y espacios públicos.

Quedando claro que un Lote Urbanizado al que:

1. Se le expide licencia de construcción.
2. Se ejecuta la licencia con la construcción sobre su lote de terreno, dentro de los términos y prórrogas de las licencias.
3. Si es propiedad horizontal, de conformidad con su reglamento que establece las unidades privadas, sus cuadros de áreas privadas y comunes, libres y construidas, y su respectivo coeficiente de copropiedad.

Cambia su condición a Lote Urbanizado con construcción. A partir de ese momento para el cálculo de coeficiente se deberá tener en cuenta el índice de metro cuadrado de 120.000.

III. CONCLUSIONES

1. El reglamento de propiedad horizontal no tiene la capacidad de resolver las preguntas solicitadas.
2. Las leyes vigentes pueden ser confusas, pero permiten dar claridad.
3. No obstante, la única manera de dar total claridad y transparencia a ellas, de tal modo que su aplicación no se preste para la interpretación, es mediante reforma al reglamento de propiedad horizontal.
4. La reforma deberá contener con claridad la constitución de la obligación.

Atentamente,



JOSÉ ANDRÉS BERMÚDEZ
Dirección Jurídico Técnico Nacional