

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL**



**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL
TURBACO-BOLIVAR**

Agosto Dieciocho (18) del Año Dos Mil Veinte (2020).

PROCESO: EJECUTIVO SINGULAR

**DEMANDANTE: COOPROPIEDAD ZONA FRANCA PERMANENTE
PARQUE CENTRAL PH.**

DEMANDADO: INVERSIONES AGROPECUARIAS LA RESERVA SAS.

RADICACIÓN: 13-836-40-89-001-2019-00325-00

Se encuentra al Despacho el proceso de la referencia con sendos memoriales en los cuales solicita la de fijación de caución al demandante a las voces del artículo 599 del C.G.P., formulada por el apoderado de la parte demandada y presenta escrito de excepciones de mérito.

El inciso 5 del artículo 599 del C.G.P. señala:

“En los procesos ejecutivos, el ejecutado que proponga excepciones de mérito o el tercer afectado con la medida cautelar, podrá solicitarle al juez que ordene al ejecutante prestar caución hasta por el diez por ciento (10%) del valor actual de la ejecución para responder por los perjuicios que se causen con su práctica, so pena de levantamiento. La caución deberá prestarse dentro de los quince (15) días siguientes a la notificación del auto que la ordene...Para establecer el monto de la caución, el juez deberá tener en cuenta la clase de bienes sobre los que recae la medida cautelar practicada y la apariencia de buen derecho de las excepciones..”

Resultando procedente lo pedido por el memorialista en cuanto a la fijación de caución al demandante; toda vez que con dicha solicitud se acompañó escrito de excepciones de mérito, propuestas dentro de la oportunidad legal.

Así mismo reposa memorial poder en virtud del cual la sociedad demandada INVERSIONES AGROPECUARIAS LA RESERVA S.A.S., a través de su representante legal señora FINA MARGARITA PORTNOY DE

AVILA, confiere poder especial a la sociedad BORJA & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S., representada legalmente por el doctor OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFMIO, para que los represente dentro del presente asunto.

Por lo anterior, El Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Turbaco-Bolívar,

RESUELVE:

PRIMERO: Ordenar al ejecutante prestar caución en un valor equivalente al diez por ciento (10%) de la ejecución, la cual corresponde a la suma de \$2.547.091.00, la cual deberá ser prestada dentro del término de 15 días contados a partir de la notificación del presente auto.

SEGUNDO: De las excepciones de mérito presentadas por la parte demandada dese traslado al demandante por el término de diez (10) días tal como lo dispone el artículo 443 del C.G.P.

TERCERO: Se reconoce al doctor OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFMIO, como apoderado judicial para la Litis de la demandada INVERSIONES AGROPECUARIAS LA RESERVA S.A.S., en los términos y para los fines contenidos en el memorial poder.

NOTIFIQUESE Y CUMPLASE:

La Juez,


MABEL VERBEL VERGARA

El presente auto es notificado por estado electrónico No. 26 de fecha 19 de agosto de 2020.

PAOLA PATRICIA PACHECO ACOSTA
SECRETARIA

La presente providencia es notificada por estado electrónico No. 29 de fecha 07 de septiembre de 2020, toda vez que por error involuntario en la anterior notificación por estado no se anexó el escrito de excepciones a las que se les da traslado en este auto.

PAOLA PATRICIA PACHECO ACOSTA
SECRETARIA.

FECHA 25-02-2020
HORA 9:19 AM
FIRMA [Firma]
(36) folios.

Señor

JUEZ PRIMERO PROMISCO MUNICIPAL DE TURBACO

E. S. D.

PROCESO: EJECUTIVO

RADICADO: 2019-00325

DEMANDANTE: COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL

DEMANDADO: INVERSIONES AGROPECUARIA LA RESERVA S.A.S.

ASUNTO: EXCEPCIONES DE MERITO

La Sociedad **BORJA & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S.**, persona jurídica de derecho privado, identificada con NIT No. 901067391-1 representada legalmente por el Dr. **OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFIMIO**, abogado, identificado con la C.C. Nro.93.372.007 y portador de la T.P. Nro.176.834 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en la ciudad de Cartagena, actuando como delegado para asuntos judiciales por la sociedad demandada **INVERSIONES AGROPECUARIA LA RESERVA S.A.S.** representada legalmente por la señora **FINA MARGARITA PORTNOY DE AVILA**, identificada con cedula de ciudadanía Nro. 45.687.564, tal como consta en certificado de existencia y representación, me permito proponer excepciones de mérito contra las pretensiones del demandante, apoyado en los siguientes fundamentos:

EXCEPCIONES DE MERITO

INEXISTENCIA DEL TÍTULO EJECUTIVO

Dentro del proceso de la referencia se ha proferido mandamiento de pago en contra de la demandada, empleando como título ejecutivo las certificaciones proferidas por el administrador de la copropiedad. Si bien la ley 675 de 2001 (por medio de la cual se consagró el régimen de propiedad horizontal) en su artículo 48 consagró:

"PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere esta ley **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 el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, **el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional** y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley."

Si bien el artículo referido consagra como título ejecutivo la certificación expedida por el administrador de la copropiedad, dicho documento solo obtiene tal calidad cuando lo que se pretende ejecutar corresponda a **expensas ordinarias y extraordinarias**. Para el caso que nos ata lo que se pretende ejecutar corresponde a una "**cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco**" (Así lo denomina el demandante), expensas estas que no ostentan la calidad de ordinaria ni de extraordinaria, ya que es la misma ley de reglamento de propiedad horizontal, (ley 675 de 2001) que define cuales son las obligaciones contenidas en dichos conceptos; que para el caso son:

*"Artículo 3. **Definiciones.** Para efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones.*

[...]

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio o conjunto. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos.

[...]

Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley"

Por la forma como el demandante hace referencia al rubro del que pretende pago por la vía judicial, se puede evidenciar que lo concibe para su propio interés como "expensa extraordinaria", lo cual resulta totalmente inviable ya que para ser certificadas bajo este concepto deben estar aprobadas por la mayoría calificada de los miembros de la asamblea de copropietarios, como lo define el reglamento de propiedad horizontal de la copropiedad en su artículo 28.3.1 en el que se manifiesta:

"PRESENTACIÓN: La tarifa de contribución fija determinada y fijada por el usuario operador para una eficiente prestación de sus servicios será presentada junto con el presupuesto general de administración de la copropiedad ante el consejo de administración y posteriormente ante la asamblea general de copropietarios de lo cual se dejará constancia en el acta de reunión respectiva"

Requisito que no se ha dado respecto del concepto certificado; ya que la asamblea jamás ha aprobado el cobro de una cuota extraordinaria bajo la modalidad que pretende el demandante.

La corte constitucional en sentencia C-929 de 2007 al resolver la exequibilidad del artículo 48 de la ley 675 de 2001, a efectos de establecer los alcances de dicho artículo respecto del contenido de la certificación expuso en sus consideraciones:

<<En la actualidad, el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, norma parcialmente acusada, modifica la modalidad de título ejecutivo complejo por un título ejecutivo único o simple, en el sentido que éste lo constituye "solamente el certificado expedido por el administrador, sin ningún requisito ni procedimiento adicional."

En los antecedentes legislativos de la Ley 675 de 2001, se observa que en la ponencia para primer debate al proyecto de Ley 136 de 1999 (Senado) 305 de 2000 (Cámara) se propuso agilizar el procedimiento de cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias de la copropiedad, y por ende que no se exigieran demasiados documentos para ese cometido. Se lee así en la ponencia citada:

"Mediante este artículo, se quiere simplificar el cobro ejecutivo de las deudas de las expensas comunes, que en la actualidad es un procedimiento lento que dificulta el cobro de las expensas comunes, afectando el normal funcionamiento de la propiedad horizontal. Para que el procedimiento propuesto sea ágil y garantizar que no se exija documentación exagerada, se propone complementar el artículo, precisando los documentos exigibles para el cobro de las deudas causadas por expensas comunes, sin necesidad de protesto ni otro documento adicional".

Es así como haciendo uso de la cláusula general de competencia consagrada en los numerales 1º y 2º del artículo 150 de la Carta Política, según la cual al legislador le corresponde configurar en todos sus aspectos los regímenes aplicables a la totalidad de procedimientos, acciones y demás actuaciones judiciales y administrativas, se otorgó mérito ejecutivo únicamente a la certificación emitida por el administrador de la copropiedad con el fin de facilitar la acción ejecutiva contra los deudores morosos.

De lo anterior se infiere que (i) los títulos ejecutivos pueden tener origen legal y en el presente caso, el legislador, dentro de la libertad de configuración legislativa, ha diseñado un sistema normativo que a su juicio resulta pertinente y conveniente para desarrollar las relaciones de las personas que adquieren la condición de propietarios, tal como lo señaló esta Corporación en la sentencia C- 127 de 2004; (ii) **Es evidente que la norma acusada busca facilitar la expedición del documento que preste mérito ejecutivo, el cual deberá, en todo caso, contener una obligación realmente existente**

El correcto entendimiento de la norma, entonces, lleva a concluir que lo que se pretendió fue permitir que sólo el certificado expedido por el administrador constituyese título ejecutivo, **lo que no implica que esa certificación pueda versar sobre hechos ajenos a la realidad**, sino que responde al deseo del legislador de **simplificar el procedimiento para efectuar el cobro ejecutivo de las multas y obligaciones derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias**, tal y como consta en los antecedentes legislativos de la norma acusada>>. (Negrilla y subraya fuera del texto original)

Como bien lo expresa la Corte en la referida sentencia no basta con la presentación de la certificación para perseguir ejecutivamente el cobro de los valores en ella declarados, sino que la información que ella contiene debe

corresponder a la realidad, lo que impone al legislador ante la objeción presentada respecto de la validez de las certificaciones emitidas la necesidad de establecer la veracidad de su contenido mediante la búsqueda de los documentos que la soporten.

Ante la actual situación se tiene entonces que el documento presentado como título ejecutivo carece de los requisitos establecidos en el artículo 422 del CGP para que sea considerado título ejecutivo; ya que como se ha demostrado no es dable a la administración ejercer el cobro del **"cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco"** por no ser de la calidad de aquellas que se permiten exigir mediante certificación expedida por la administración y tampoco contiene una obligación clara, expresa y exigible y mucho menos se puede apreciar que el mismo proviene del deudor.



INEPTITUD DE LA CERTIFICACIÓN COMO TÍTULO EJECUTIVO PARA EL COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN AL RÉGIMEN FRANCO

Para empezar a tratar esta excepción debemos enfocarnos en el hecho de que en la certificación presentada como título ejecutivo para el cobro de la contribución al régimen franco expresa en forma clara que en dicho concepto se pretende además el cobro del impuesto al valor agregado (IVA); lo que nos lleva a la necesidad de aclarar en qué situaciones se genera dicho impuesto.

El IVA se genera, y por tanto nace la obligación de cobrarlo, para el caso particular, en razón a que se pretende el cobro de un servicio que está gravado con dicho impuesto por disposición legal.



Dentro de los hechos generadores del IVA que se consagran en el artículo 420 del estatuto tributario se encuentra:

"La prestación de servicios en el territorio nacional, o desde el exterior, con excepción de los expresamente excluidos".

Por regla general toda persona natural o jurídica que preste servicios gravados con el IVA, es responsable del impuesto a las ventas. Ser responsable del impuesto a las ventas, impone el deber de cobrarlo, facturarlo y declararlo. El documento idóneo para el cobro del impuesto sobre las ventas de acuerdo con la legislación colombiana es la factura; así se consagra en los artículos 615 y 617 del estatuto tributario al establecer:

"Artículo 615: Para efectos tributarios, **todas las personas** o entidades que tengan la calidad de comerciantes, ejerzan profesiones liberales o presten servicios inherentes a éstas, o enajenen bienes producto de la actividad agrícola o ganadera, **deberán expedir factura...**"

"Artículo 617: Para efectos tributarios, la expedición de factura a que se refiere el artículo 615 consiste en entregar el original de la misma, con el lleno de los siguientes requisitos:

- a. Estar denominada expresamente como factura de venta.
 - b. Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.
 - c. *Modificado* Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.
- [...]"

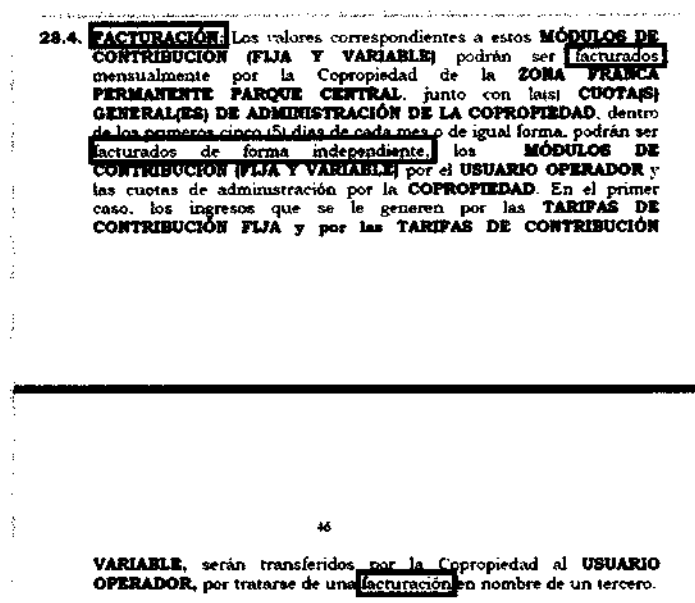
Hasta ahora la única justificación que presenta el ejecutante y acepta el despacho, para pretender el cobro de un servicio que por ley se encuentra gravado con IVA mediante la implementación de la certificación expedida por el administrador de la copropiedad zona franca parque central como título ejecutivo, es el fundamento legal establecido en el artículo 48 de la ley 675 de 2001; sin embargo esta interpretación resulta totalmente errada, enmarcada en lo que jurisprudencialmente se conoce como defecto sustantivo material; en cuento la decisión se funda en una interpretación no sistemática del derecho, ya que su aplicación desconoce el alcance de una norma que regula una situación similar en el sentido de regular el régimen aplicable a las copropiedades cuando éstas se encuentran prestando un servicio gravado con el impuesto a las ventas, si se tiene en cuenta que el artículo 48 de la ley 675 de 2001 solo le es aplicable a aquellas propiedades horizontales que no son responsables del IVA; siempre y cuando no ejerzan alguna actividad de las enmarcadas como generadoras del impuesto. La norma a la que hago referencia es el artículo 462-2 del Estatuto Tributario, El cual establece:

"RESPONSABILIDAD EN LOS SERVICIOS DE PARQUEADERO PRESTADO POR LAS PROPIEDADES HORIZONTALES: en el caso del impuesto sobre las ventas causado por la prestación directa del servicio de parqueadero o estacionamiento en zonas comunes por parte de las personas jurídicas constituidas como propiedad horizontal o sus administradores, son responsables del impuesto la persona jurídica constituida como propiedad horizontal o la persona que preste directamente el servicio".

De acuerdo con lo hasta ahora expuesto, la interpretación sistemática del artículo 48 de la ley 675 de 2001 implica el análisis de la normatividad enunciada para determinar fehacientemente que la certificación expedida por el administrador de la copropiedad no es el título idóneo para exigir el pago de una obligación derivada de un hecho generador del impuesto sobre las ventas; ya que de acuerdo con la legislación colombiana el documento idóneo para exigir el pago de dicha obligación es la factura de venta.

Por si esto no fuera suficiente deberá notarse que es completamente errado el alcance probatorio que se pretende imprimirle a la certificación expedida por el administrador de la copropiedad para el cobro de la contribución al régimen

franco por cuanto lo único que se debe hacer es una lectura adecuada de lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal; al respecto observemos:



En la imagen anterior se puede observar como de manera específica se emplea el término facturación. Frente a esto tenemos que el Código Civil en su artículo 27 nos enseña:

"Cuando el sentido de la ley se claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu"

En el artículo 28 Ibídem, con ocasión del tipo de interpretación contenido en el artículo 27 "interpretación gramatical" consagra:

"Las palabras de la ley se entenderán en su sentido natural y obvio, según el uso general de las mismas palabras; pero cuando el legislador las haya definido expresamente para ciertas materias, se les dará en esta su sentido legal"

Y en el mismo sentido el artículo 29 Ejusdem refiere:

"Las palabras técnicas de toda ciencia o arte, se tomarán en el sentido que les den los que profesan la misma ciencia o arte; a menos que aparezca que se han tomado en sentido diverso"

Traigo esto a colación ya que primero que nada el concepto de reglamento de propiedad horizontal lo ubica en el rango de ley para aquellos a quienes regula y en ese sentido le son aplicables las distintas reglas de interpretación de la ley; por lo que debemos atarnos inicialmente a este tipo de interpretación; como ya lo dije antes se puede observar que el término empleado es facturación, que en

su sentido natural y obvio, apoyándonos en el diccionario de la real academia de la lengua española, cuenta con dos acepciones:

1. f. Ac1. f. Acción y efecto de facturar.
2. f. Suma o conjunto de objetos facturados.

Siendo la primera de ellas la aplicable al término facturación empleado en el reglamento de propiedad horizontal. Pero esta definición nos conduce a la búsqueda de una segunda, "facturar", a la que el mismo diccionario conceptúa:

1. tr. Extender las facturas.
2. tr. Incluir en una factura cada artículo, bulto u objeto.
3. tr. En estaciones de ferrocarril, aeropuertos, etc., registrar y entregar equipajes y mercancías para que sean remitidos a su destino.

Y si se quiere una más "factura", pero la misma ya no entendida en el sentido natural y obvio, debido a que contamos con la definición que para ella ha establecido el legislador en el artículo 772 del Código de Comercio:

"Factura es un título valor que el vendedor o prestador del servicio podrá librar y entregar o remitir al comprador o beneficiario del servicio"

Si lo que se pretendía era que el cobro de la contribución al régimen franco se realizará de la misma forma que establece la ley de propiedad horizontal para las expensas ordinarias y extraordinarias de administración conforme lo autoriza la ley de propiedad horizontal; esto es a través de la certificación expedida por el administrador, en lugar de emplear el término facturación hubiera utilizado la acepción "certificación". La implementación del término "facturación" no obedece a un error, es el reconocimiento en el reglamento de propiedad horizontal de que los módulos de contribución a los que hace referencia corresponden a los índices utilizados para establecer la participación porcentual de los propietarios, usuarios o tenedores de unidades privadas en las expensas generadas por el uso y goce de los bienes o servicios comunes, **inherentes al régimen franco**, de una parte o sector de la edificación que no estén destinados al uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas y que por derivar su existencia de la normatividad aplicable al régimen franco y no a la propiedad horizontal debe ser objeto de cobro mediante factura. Así lo ha entendido el administrador del régimen franco quien desde hace un tiempo viene efectuando dicho cobro de esta forma muy a pesar de que en este proceso insista en hacer efectivo el cobro de una obligación con un documento inapropiado. (Adjunto copia de la factura

emitida por el usuario operador en la que intenta el cobro de la contribución al régimen franco)

COBRO DE LO NO DEBIDO

Para entrar a rendir los argumentos de esta excepción es necesario hacer los siguientes interrogantes.

1. ¿Qué es lo que se pretende cobrar?
2. ¿Qué servicios están comprendidos en el concepto que se pretende cobrar?
3. ¿Cuenta con autorización de la asamblea general para hacer efectivo y proceder al cobro de la cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco?

A juicio de este apoderado la respuesta al primer interrogante es:

La **"cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco"**, que es el concepto que se ha dado al servicio, presuntamente prestado.

Lo que conlleva a la necesidad de conocer el detallado de los servicios que se encuentran dentro de dicho concepto; que sería la respuesta al segundo interrogante:

Los servicios que preste el usuario operador, en virtud de las funciones establecidas para dirigir, administrar, supervisar, promocionar y desarrollar la zona franca, a los distintos usuarios establecidos al interior de la zona franca, así como para calificar a sus usuarios; es decir los servicios atados al régimen franco.

Al interior de una zona franca existen diferentes tipos de usuarios, quienes hacen uso de los servicios que presta el usuario operador en virtud de su gestión. La ley los clasifica de la siguiente manera:

1. Usuario operador.
2. Usuario industrial de bienes.
3. Usuario industrial de servicios.
4. Usuarios comerciales.
5. Usuarios administradores, y
6. Usuarios expositores.

Cada uno de ellos debidamente definidos en el artículo 4 del decreto 2147 de 2016.

Lo que nos lleva a tratar de determinar en cuál de estas categorías se encuentra ubicada la sociedad comercial INVERSIONES AGROPECUARIA LA RESERVA S.A.S. a quien se le pretende realizar el cobro de los servicios prestados por el usuario operador.

Antes, resulta relevante saber que al interior de una zona franca coexisten dos tipos de copropiedades, una que se rige por la ley de propiedad horizontal 675 de 2001 y otra que corresponde a la creada en virtud del régimen franco al que se encuentran atados cada uno de los usuarios de la misma. Por disposición legal en la zona franca no podrá existir administraciones diferentes a las del usuario operador; por lo que de acuerdo con el concepto de zona franca que se encuentra contenido en el artículo 1 de la ley 1004 de 2005 y la define de la siguiente manera:

"La zona franca es el área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, en donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios, o actividades comerciales, bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior. ... " (Negrilla y subraya son mías)

El régimen franco tiene un tratamiento especial únicamente en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior, por lo tanto en los demás aspectos las zonas francas deben someterse a las normas aplicables para el resto del país¹.

Para el caso particular, una vez confrontada las definiciones de usuarios de zona franca constatamos que la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIA LA RESERVA S.A.S. no cuenta con los requisitos necesarios para ser considerado como tal; pero en virtud de la coexistencia de las copropiedades lo que no se puede desconocer es su calidad de propietario de parte de las unidades privadas sometidas al régimen de propiedad horizontal; siendo este el único concepto por lo que se encontraría obligado a cancelar los servicios del usuario operador, no como administrador del régimen franco sino como administrador de la propiedad horizontal sometida a la ley 675 de 2001.

Nadie puede pretender el cobro de un servicio que no ha sido efectivamente prestado. No puede haber obligación sin causa real y lícita.

Al tratar de resolver el tercer interrogante, debemos partir del hecho que el demandante aduce que la **"cuota fija de contribución mantenimiento al**

¹ Así lo expresó el ministerio de comercio, industria y turismo al resolver un derecho de petición previamente formulado por este apoderado

régimen franco" obedece a una expensa común, y como ya explicamos antes, a estas no se le puede dar el carácter de ordinaria ni extraordinaria; en ese sentido resulta necesario realizar un análisis jurídico de la "expensa común" a la luz de los artículos 45 y 46 de la ley 675 de 2001 en concordancia con el artículo 47 de la misma ley.

Se extrae de la lectura del artículo 46:

"Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto.

[...]

3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias."

Por su parte el artículo 45 consagra:

"Quórum Y Mayorías: Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

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 o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas."

Como lo dije anteriormente, la lectura de estos artículos debe ser analizada en concordancia del artículo 47, el que nos reza:

"Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. 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. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

PARÁGRAFO. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo."

De lo cual se puede concluir que no basta la sola mención del concepto "**cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco**" bajo el criterio de módulo de contribución para determinar la existencia de una obligación por parte de los copropietarios a favor de la copropiedad, si la misma no cuenta con la aprobación establecida en los artículos 45 y 46, y mucho menos consta en la respectiva acta, en tal sentido para llegar a tener como título ejecutivo la certificación expedida por el administrador de la copropiedad en procura del cobro de la "**cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco**" no basta con que la misma se encuentre concebida en el reglamento de la propiedad horizontal sino que además, requiere para su efectividad del acta mediante el cual se aprobó su cobro.

Aceptar que la certificación por si sola presta merito ejecutivo, sería ir en contravía o en violación directa del derecho al debido proceso.

AUSENCIA DE LA CALIDAD DEL DEUDOR

Como se ha descrito anteriormente, el presunto cobro de la "**cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco**" debe ser efectuado a quienes ostenten la calidad de usuarios y a su vez se beneficien de la gestión encomendada al usuario operador.

Es necesario determinar quiénes son reconocidos como usuarios y en ocasión a que se debe dicha calificación. Para ello, el artículo 4º del Decreto 2147 de 2016, se da a la tarea de definirlos, así:

Usuario industrial de bienes: Es la persona jurídica instalada exclusivamente en una o varias zonas francas, autorizada para producir, transformar o ensamblar bienes mediante el procesamiento de materias primas o de productos semielaborados.

Usuario industrial de servicios: Es la persona jurídica autorizada para desarrollar, exclusivamente, en una o varias zonas francas, entre otras, las siguientes actividades:

1. Logística, transporte, manipulación, distribución, empaque, reempaque, envase, etiquetado o clasificación.
2. Telecomunicaciones, sistemas de tecnología de la información para captura, procesamiento, almacenamiento y transmisión de datos, y organización, gestión u operación de bases de datos.
3. Investigación científica y tecnológica.
4. Asistencia médica, odontológica y en general de salud.
5. Turismo.
6. Reparación, limpieza o pruebas de calidad de bienes.
7. Soporte técnico, mantenimiento y reparación de equipos, naves, aeronaves o maquinaria.
8. Auditoría, administración, corretaje, consultoría o similares.

Usuario comercial: Es la persona jurídica autorizada para desarrollar actividades de mercadeo, comercialización, almacenamiento o conservación de bienes, en una o varias zonas franca.

Usuario administrador: Es la entidad administradora del área para la cual se solicita la declaratoria de zona franca transitoria. El usuario administrador deberá estar constituido como persona jurídica, con capacidad legal para organizar eventos de carácter nacional o internacional, así como para desarrollar actividades de promoción, dirección y administración del área.

Usuario expositor: Es la persona que con ocasión de la celebración de un evento de carácter nacional o internacional adquiere, mediante vínculo contractual con el usuario administrador, la calidad de expositor. Para la realización de sus actividades, el usuario expositor deberá suscribir con el usuario administrador un contrato en el cual se determinen los términos y condiciones de su relación.

Una vez analizado los conceptos designados para los distintos usuarios, se evidencia que la sociedad demandada no ostenta la calidad de ninguno de los usuarios descritos, por el hecho de no ejercer ninguna de las actividades autorizadas y relacionadas, lo que conlleva a que no se le pueda cobrar, reflejando así una ausencia en la calidad de deudor sumado a que no es beneficiario de la gestión a la cual está obligado a prestar el usuario operador.



DESCONOCIMIENTO DE DOCUMENTO

Manifiesta mi poderdante, por intermedio de su representante legal, que desconoce en su totalidad el contenido del documento (certificación) mediante el cual se pretende el cobro de la **"cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco"**.

PRUEBAS

Me permito solicitar al señor juez tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES

1. Decreto 2147 de 2016
2. Decreto 659 de 2018
3. Derecho de petición en modalidad de consulta elevado ante el Departamento de Impuesto y Aduanas Nacionales (DIAN), presentado el día siete (07) de febrero del 2020.
4. Copia de factura de venta 06-7639 de fecha 2020/02/11 por concepto de cuota fija contribución mantenimiento régimen franco correspondiente al mes de febrero 2020; lote 37.
5. Copia de respuesta a derecho de petición presentado a Zona Franca Parque Central S.A.S. Usuario Operador de la Zona Franca
6. Copia de respuesta a derecho de petición presentado al Ministerio de Comercio, Industria y Turismo.
7. Copia de correo informativo
8. Copia de derecho de petición de fecha veinticinco (25) de septiembre de 2019 y constancia de recibido.
9. Página 25, 94, 95, 96, 103, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164 de la escritura pública Nro. 2098 del 23 de julio de 2012 de la Notaria Tercera de Cartagena.

DOCUMENTALES DE OFICIO

Solicitar a Copropiedad Zona Franca Permanente Parque Central P.H. suministre:

1. Copia de acta de Asamblea de Copropietarios, en la cual se aprueba el cobro de la cuota fija de contribución mantenimiento al régimen franco.
2. Copia de acta de Asamblea de Copropietarios, en la cual se aprueba y autoriza que la factura por concepto de "cuota fija de contribución al mantenimiento del régimen franco" sea emitida por la Copropiedad Zona Franca Permanente Parque Central P.H.

DOCUMENTAL SOBREVINIENTE

Solicito al despacho, que en el momento en que se obtenga respuesta al derecho de petición en modalidad de consulta elevado ante el Departamento de Impuesto y Aduanas Nacionales (DIAN), el día siete (07) de febrero del 2020, se tenga la misma como prueba sobreviviente.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al Señor Juez, hacer citar y comparecer ante su Despacho a las siguientes personas, para que bajo la gravedad de juramento resuelva interrogatorio de parte:

1. MASSIEL PEÑARANDA BUSTAMANTE, actuando en calidad de representante legal de la Copropiedad Zona Franca Permanente Parque Central Propiedad Horizontal, que puede ser ubicado en Cl. 1 n° 2-05 sector aguas prietas, variante Cartagena- Turbaco.
2. MASSIEL PEÑARANDA BUSTAMANTE, actuando en calidad de usuario operador de la Copropiedad Zona Franca Permanente Parque Central Propiedad Horizontal, que puede ser ubicado en Cl. 1 n° 2-05 sector aguas prietas, variante Cartagena- Turbaco.

TESTIMONIALES

Solicito al Señor Juez, hacer citar y comparecer ante su Despacho a las siguientes personas, para que bajo la gravedad de juramento resuelva interrogatorio de parte:

1. JORGE ALBERTO LONDOÑO BOTERO, actuando en calidad de representante legal de la sociedad NEXO LOGISTICS S.A.S., que puede ser ubicada en la dirección: Marbella, K2 No. 49-360 Apto A 718, Cartagena.
2. La sociedad TIJERE S.A.S., persona jurídica de derecho privado con NIT 900668435-2, a través de su representante legal, el señor CARLOS FERNANDO LONDOÑO BOTERO, que puede ser ubicado en la dirección: Cra. 13 # 5A-33, Barrio Castillogrande en la ciudad de Cartagena.

INSPECCIÓN JUDICIAL

Solicito al Señor Juez, practicar inspección judicial al lote 37 de propiedad de la sociedad INVERSIONES AGROPECUARIA LA RESERVA S.A.S. dentro de la copropiedad zona franca parque central, con el propósito de corroborar que en el mismo no existe construcción alguna ni se emplea para el ejercicio de alguna

de las actividades comerciales que se pueden ejercer al interior de la zona franca.

ANEXOS

Ténganse como anexos los documentos que se aducen en el acápite de pruebas.

PETICIONES

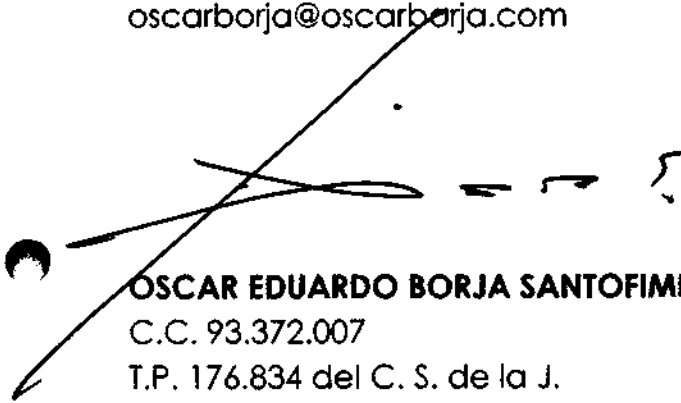
1. Sírvase declarar probadas las excepciones de mérito propuestas
2. Sírvase declarar la terminación del proceso de la referencia y en consecuencia ordenar el levantamiento de las medidas cautelares practicadas.
3. Que se condene en costas y perjuicios a la parte demandante.

NOTIFICACIONES

La Sociedad apoderada y demandada: Oficina 1603, Centro de Negocios Laguna 46, Numero 46A -51, Carrera 3, Marbella, Cartagena, Bolívar.

Celular: 3156274909- fijo: 6792354

Correo electrónico: oscareduardoborja@gmail.com-
oscarborja@oscarborja.com


OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFIMIO

C.C. 93.372.007

T.P. 176.834 del C. S. de la J.

Abogado

BORJA & ASOCIADOS ABOGADOS S.A.S

 DIAN DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES		Recepción de Quejas, Reclamos, Sugerencias, Peticiones y Felicitaciones		Módulo Único de Ingresos, Servicios y Control Automatizado		1450	
1. Año		2. Concepto		4. Número de formulario 14509004807817			
Espacio reservado para la DIAN				 (415)7707212489984(8020) 001450900480781 7			
Datos entidad							
18. Número de identificación		6. DV		11. Razón social			
8 0 0 1 9 7 2 6 8		4		Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales			
Datos generales							
24. No. Asunto		25. No. Formulario anterior					
202082140100010793							
Datos de quien presenta							
26. Tipo de documento		27. Número de identificación		28. Primer apellido		29. Segundo apellido	
13		1 0 6 3 1 3 8 0 7 5		BUENDIA		REYES	
32. Razón social				33. País		31. Otros nombres	
				COLOMBIA		CESAR	
34. Departamento		Cód.		35. Ciudad/Municipio		Cód.	
Bolívar		1 3		Cartagena		1 3 0	
36. Dirección		39. Correo electrónico					
OFICINA 1603, CENTRO DE NEGOCIOS LAGUNA 46, CARRERA		jcesar2051@hotmail.com					
37. Teléfono 1		38. Teléfono 2		40. Tipo de documento			41. Número de identificación
3168423750							
42. Primer apellido		43. Segundo apellido		44. Primer nombre		45. Otros nombres	
Area o dependencia (Si la conoce)							
Lugar de los hechos							
47. Departamento		Cód.		48. Ciudad/Municipio		Cód.	
Bolívar		1 3		Turbaco		1 3 8	
49. Dirección		52. Otro lugar - Cuál?					
CARTAGENA		TURBACO					
50. Fecha y hora de los hechos		51. Lugar de los hechos		Cód.			
2 0 1 8-0 8-0 6/1 2:0 0:0 0		OTRO		- 1			
53. Descripción de los hechos							
Señor DEPARTAMENTO DE IMPUESTO Y ADUANAS NACIONALES (DIAN) Dirección de gestión jurídica Comité de normatividad y doctrina Carrera 68 A, No. 19-15 Bogotá-Cundinamarca							
ASUNTO: Derecho humano fundamental de petición en la modalidad de consulta con fundamento en el artículo 23 de la Constitución Política y el numeral 2 del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo							
JULIO CESAR BUENDIA REYES, identificado con cédula de ciudadanía, 1.063.138.075, actuando en nombre propio, de la manera más respetuosa y haciendo uso del derecho humano fundamental de petición en la modalidad de consulta con fundamento en el artículo 23 de la Constitución Política y el numeral 2 del artículo 14 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, solicito al comité de normatividad y doctrina de la dirección jurídica del departamento administrativo de impuestos y aduanas nacionales, se sirva dar respuesta dentro de los términos legales a la siguiente:							
CONSULTA							
Primera: Puede el administrador de una zona franca (usuario operador) hacer el cobro de servicios de la copropiedad que por ley se encuentran gravados con IVA, empleando solamente la certificación expedida por él mismo como administrador de la copropiedad apoyado en el artículo 48 de la ley 675 de 2001.							
Segunda: Cuál es el documento idóneo para que el administrador de la zona franca (usuario operador) realice el cobro de servicios que se encuentran gravados con IVA prestados por él en virtud del régimen franco a los copropietarios.							
NOTIFICACIONES							
54. Anexos ?							
Firma de quien suscribe la solicitud				Firma funcionario que registra			
1001. Apellidos y nombres				984. Nombre			
1002. Tipo doc.				985. Cargo			
1003. No. Identificación				989. Dependencia			
1004. DV				993. Establecimiento			
1005. Cód. Representación				992. Area			
1006. Organización				990. Lugar admitivo			
				991. Organización			
				997. Fecha expedición			
				2 0 2 0-0 2-0 6/2 0:0 9:3 3			
2 0 2 0 2 7 9 4 3 3 9 5 0 6							

1. Año	2. Concepto
--------	-------------

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 15029004601762



(415)7707212489964(8020) 001502900460176 2

Datos entidad

18. Número de identificación	6. DV	11. Razón social
8 0 0 1 9 7 2 6 8	4	Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales

Datos generales

24. No. Solicitud	25. No. Asunto 202082140100010793	26. Medio de ingreso Portal DIAN	Cód. 2
27. No. Radicación (Diligencie solo para correspondencia)	28. Fecha radicación	29. Clasificación Consulta	Cód. 8
30. Tema Consulta	Cód. 4 0	31. Subtema Consulta Aduanera	Cód. 2 4 6
32. Otra (Especifique)		33. Presentada por Particular	Cód. 1
34. Tipo Aduanero	Cód. 2		
35. Observaciones			

Firma de quien suscribe la solicitud

Firma funcionario que registra

984. Nombre	CANAVAL HINCAPIE RUTH MERY												
985. Cargo	Gestor II												
989. Dependencia	201	Despacho											
993. Establecimiento	5	Sede Dirección Seccional de Impuestos de Cartagena											
992. Area													
990. Lugar admittivo.	6	Impuestos de Cartagena											
991. Organización	U.A.E. DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES												
997. Fecha expedición	2	0	2	0	0	2	0	7	0	9	4	1	4

001. Apellidos y nombres	
002. Tipo doc.	1003. No. Identific.
005. Cód. Representación	
006. Cód. Representación	

1004
NY

20201210337208

[illegible]

Espacio reservado para la DIAN

4. Número de formulario 14519001496955

20. Tipo de documento		18. Número de identificación		7. Primer apellido		8. Segundo apellido		9. Primer nombre		10. Otros nombres	
		1 1 2 8 0 5 4 4 9 5		CAVAL		HINCAPIE		RUTH		MERY	
24. Cargo		Cód.		25. Dependencia							
78		7 8		1111001							
26. Tipo de documento		18. Número de identificación		7. Primer apellido		8. Segundo apellido		9. Primer nombre		10. Otros nombres	
		1 1 2 8 0 5 4 4 9 5		CAVAL		HINCAPIE		RUTH		MERY	
24. Cargo		Cód.		25. Dependencia							
78		7 8		1111001							
26. Tipo de documento		18. Número de identificación		7. Primer apellido		8. Segundo apellido		9. Primer nombre		10. Otros nombres	
		1 1 2 8 0 5 4 4 9 5		CAVAL		HINCAPIE		RUTH		MERY	
24. Cargo		Cód.		25. Dependencia							
78		7 8		1111001							

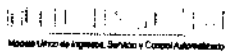
Datos generales		1	1	1
26. No. Tarea 178	27. Descripción tarea	28. Fecha asignación de tarea 1 9 6 9 1 2 3 1	29. Fecha término de tarea 2 0 2 0 0 2 0 7	
30. Motivo No es necesario				

30. Motivo	1 9 6 9 1 2 3 1	29. Fecha término de tarea	2 0 2 0 0 2 0 7
No competencia			

31. Especifique	Cód.
Dirección de Gestión Jurídica- Normatividad y Doctrina	1

No. Asunto		33. No. Solicitud		34. Fecha de presentación			
2082140100010793		14509004807817					
Clasificación		Cód.	36. Tema		Cód.		
Consulta		8	Consulta		4 0		
ma		Cód.	38. Otra		2 4 6		

ma funcionario que registra	
Nombre	CANAVAL HINCAPIE RUTH MERY
Cargo	Gestor II
Dependencia	201 Despacho
993. Establecimiento	5 Sede Dirección Seccional de Impuestos de Cartagena
992. Area	
990. Lugar admitivo	1051068 1051068
991. Organización	U.A.E. DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES
997. Fecha expedición	2 0 2 0-0 2-0 7/0 9:4 2:3 4

 DIAN Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales		Recepción de Quejas, Reclamos, Sugerencias, Peticiones y Felicitaciones		 Módulo Único de Atención, Servicio y Control Automatizado		1450							
1. Año		2. Concepto		4. Número de formulario 14509004844677									
Espacio reservado para la DIAN				 (415)7707212489984(8020) 001450900484467 7									
Datos entidad													
18. Número de identificación		6. DV		11. Razón social									
8 0 0 1 9 7 2 6 8		4		Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales									
Datos generales													
24. No. Asunto		25. No. Formulario anterior											
202082140100014267													
Datos de quien presenta	26. Tipo de documento	27. Número de identificación		28. Primer apellido		29. Segundo apellido		30. Primer nombre		31. Otros nombres			
	13	1 0 6 3 1 3 8 0 7 5		BUENDIA		REYES		JULIO		CESAR			
	32. Razón social										33. País		Cód.
											COLOMBIA		1 6 9
	34. Departamento		Cód.	35. Ciudad/Municipio		Cód.	36. Dirección						
Bolívar		1 3	Cartagena		1 3 0	Oficina 1603 centro de negocios laguna 46 carrera 3 marbella							
37. Teléfono 1		38. Teléfono 2		39. Correo electrónico									
				jcesar2051@hotmail.com									
Datos de quien registra	40. Tipo de documento	41. Número de identificación		42. Primer apellido		43. Segundo apellido		44. Primer nombre		45. Otros nombres			
	46. Área o dependencia (Si la conoce)												
	47. Departamento		Cód.	48. Ciudad/Municipio		Cód.	49. Dirección						
Bogotá D.C.		1 1	Bogotá, D.C.		1 1 0	SENDAS							
50. Fecha y hora de los hechos		51. Lugar de los hechos		Cód.	52. Otro lugar - Cuál?								
2 0 2 0-0 2-1 7/1 2:0 0:0 0		Sede Nivel Central Sendas - Bogotá		7 6									
53. Descripción de los hechos													
ANEXO RADICADO													
54. Anexos ?													
Firma de quien suscribe la solicitud						Firma funcionario que registra							
						984. Nombre CUBILLOS AMAYA YESID							
						985. Cargo Facilitador III							
						989. Dependencia 215 Subdirección de Gestión de Recursos Fisicos							
						993. Establecimiento 76 Sede Nivel Central Sendas - Bogotá							
						992. Area							
						990. Lugar admitivo. 0 Nivel Central							
						991. Organización U.A.E. DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES							
1001. Apellidos y nombres						997. Fecha expedición 2 0 2 0-0 2-1 8/1 0:1 1:2 1							
1002. Tipo doc.													
1003. No. identificación													
1005. Cód. Representación													
1006. Organización													
1004. DV													

2 0 2 0 1 1 2 3 0 6 4 1 4 1

Espacio reservado para la DIAN



Página 2 de 2 Hoja No. 3
4. Número de formulario 14509004844677



(415)7707212489984(8020) 001450900484467 7

Datos entidad

18. Número de identificación 6. DV 11. Razón social

Anexos

62. No. Radicado		63. Fecha radicación		62. No. Radicado		63. Fecha radicación	
1	15229014445419	2	0 2 0 0 2 1 8	41			
2				42			
3				43			
4				44			
5				45			
6				46			
7				47			
8				48			
9				49			
10				50			
11				51			
12				52			
13				53			
14				54			
15				55			
16				56			
17				57			
18				58			
19				59			
20				60			
21				61			
22				62			
23				63			
24				64			
25				65			
26				66			
27				67			
28				68			
29				69			
30				70			
31				71			
32				72			
33				73			
34				74			
35				75			
36				76			
37				77			
38				78			
39				79			
40				80			



COPROPIEDAD ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL P.H.

NIT. 900564044

CL 1 N° 2-05 SECTOR AGUAS PRIETAS VARIANTE CARTAGENA -TURBACO

Teléfono: 6455280 Fax:

Email: nelfi.munoz@zonafrancapc.co

FACTURA DE VENTA : 06-7639
FECHA : 2020/02/11
PÁGINA : 1 de 1

RESOLUCION DIAN No. 1876201269907 DE 2019/02/04 HABILITA DESDE 5273 HASTA 1000000. VIGENCIA 24 MESES
NO EFECTUAR RETENCION EN LA FUENTE SOBRE CUOTAS DE ADMINISTRACION, ENTIDAD SIN ANIMO DE LUCRO. ART. No. 33 DE LA LEY 675 DE 2001.

Cliente : 900237145 INVERSIONES AGROPECUARIA LA RESERVA SAS EN
Dirección: CONJUNTO RESIDENCIAL MALUBU CASA E 17

NIT : 900237145
Ciudad : CARTAGENA

Vendedor : 001 POR DEFECTO

Zona : CARTAGENA

Detalle:
FACTURAS DE COMPRAVENTA

Concepto	Descripción	Cant.	Vr. Unitario	Desc.	Iva.	Valor Total
017	(*) CUOTA FIJA CONTRIBUCION MANTENIMIENTO REGIMEN FRANCO CORRESPONDIENTE AL MES DE FEBRERO 2020: LOTE 37	6,509.64	187.00		19.00	1,448,590.68

Son: Un Millon Cuatrocientos Cuarenta y Ocho Mil Quinientos Noventa Pesos Con Sesenta y Ocho Centavos

Total Venta	1,217,302.68
Descuento	0.00
Total Venta Neta	1,217,302.68
IVA	231,288.00
Total Factura	1,448,590.68
Anticipo (2020/02/11)	0.00
Valor a Pagar:	1,448,590.68

Observaciones:

(*) INGRESOS E IMPUESTOS POR CUENTA DE ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL S.A.S. NIT 900.301.268-3.
Hacer consignación en la Cuenta Ahorros Bancolombia # 899525-01, a nombre de la Copropiedad Zona Franca Parque Central P.H.

Forma de Pago: Crédito

No. Cuota	Fecha de Vencimiento	Valor Cuota
1	2020/02/26	1,448,590.68

LA PRESENTE FACTURA CAMBIARIA DE COMPRAVENTA SE ASIMILAN EN SUS EFECTOS A UNA LETRA DE CAMBIO (ARTS 772, 773 Y 774 DEL CODIGO DE COMERCIO). EL COMPRADOR DECLARA HABER RECIBIDO TODAS LAS MERCANCIAS ANTES DESCRITAS Y ENUMERADAS, A LAS CUALES APLICAN LAS GARANTIAS OFERTADAS SEPARADAMENTE POR ESCRITO. LA MORA EN EL PAGO OCASIONARA INTERESES SOBRE SALDO A LA TASA MAS ALTA PERMITIDA, SIN PERJUICIO DE LAS ACCIONES EJECUTIVAS PERTINENTES.

CANILLO

Elaboró

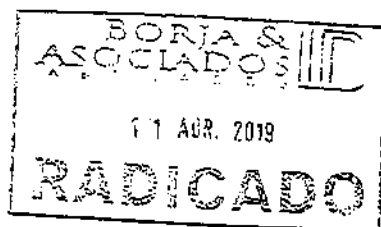
Firma Autorizada

ACEPTADA CLIENTE

Nombre, C.C y Sello de quien recibe
Fecha de recibo:



Turbaco Bolívar, cinco (5) de abril de 2019.



Señora

FINA MARGARITA PORTNOY DE AVILA

Representante legal

INVERSIONES AGROPECUARIAS LA RESERVA S.A.S.

Marbella Cra. 3 No. 46 A Centro de Negocios Laguna 46 oficina 16 - 03

oscareduardoboria@gmail.com

Ciudad

Asunto: Respuesta derecho de petición radicado el catorce (14) de marzo de 2019

Respetada Señora Fina,

En atención a la petición recibida en fecha catorce (14) de marzo de 2019, en las instalaciones de Zona Franca Parque Central, en la cual solicita *"sírvasse allegar, por medio físico y magnético, copia del acta de asamblea en la que se autorizó el cobro de la cuota fija contribución y mantenimiento del régimen franco"*; frente a su solicitud nos permitimos aclarar que tal como se socializó en la pasada reunión ordinaria de Asamblea General de Copropietarios el módulo de contribución por tarifa de contribución fija está previsto como obligación a cargo de todos los Copropietarios de la Copropiedad Zona Franca Parque Central en el Reglamento de Propiedad Horizontal de dicha Copropiedad, el cual, conforme lo dispuesto en el régimen de propiedad horizontal colombiano, consta en la escritura pública No. 2098 de 23 de julio de 2012 otorgada en la Notaría Tercera del Circulo de Cartagena y sus correspondientes reformas, documento público de libre acceso para todos los interesados en ella, que reposa en la respectiva Notaría para ser consultados a costas del usuario.

En estos términos y atendiendo lo previsto en la ley 1755 de 2015 damos respuesta a su petición.

Cordialmente,

CARLOS GOMEZ DE LA ESPRIELLA

ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL S.A.S. USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA

Administrador

COPROPIEDAD ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL P.H.

Dirección: Variante Turbaco Sector Aguas Prietas, Cll 1 Cra 2 - 5 DUP 1

Tel: +(57 5) 645 5280 - 645 5288

Cartagena de Indias - Colombia



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

DPC-0413

Bogotá, D.C.,



MINCIT

2-2018-008712
2018-05-21 07:04:07 PM FOL:1
MEDIO:Postexpress ANE:
REM:CLAUDIA ESTELLA BEDOYA ZAPATI
DES:OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFIM

Señor

OSCAR EDUARDO BORJA SANTOFIMIO

oscareduardoborja@gmail.com

Carrera 3 No. 46 A. Centro de Negocios Laguna 46, oficina 16-03, Barrio Marbella
Cartagena - Bolívar
Colombia

Asunto: Consulta Zonas Francas

Respetado Sr. Borja:

De manera atenta y en relación con el asunto de la referencia, me permito dar respuesta a la consulta en los siguientes términos:

1. *Sírvase informar si el propietario de un inmueble (lote), donde no se realiza ninguna actividad ubicado dentro de una copropiedad sometida a régimen de zona franca operado por un usuario operador está obligado a realizar contribuciones para el mantenimiento del régimen franco, adicionales al pago que realiza la copropiedad.*

2. *Sírvase informar, si existe o no una tarifa establecida para el pago de "mantenimiento al régimen franco" para los usuarios instalados en las áreas declaradas como zonas francas.*

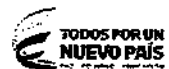
3. *Sírvase informar si existe o no una tarifa para el pago de mantenimiento del régimen franco que tenga que asumir quienes no estén calificados como usuarios de las zonas francas y ostenten única y exclusivamente el título de copropietarios de un terreno dentro de una zona franca y que no realicen ninguna actividad".*

En primer lugar, conviene precisar que el régimen franco está contenido en la Ley 1004 de 2005, en el Decreto 2685 de 1999, el Decreto 2147 de 2016 y el Decreto 659 de 2018, donde el artículo 1 de la Ley 1004 de 2005 trae la definición de Zona Francas, así: "La Zona Franca es el área geográfica delimitada dentro del territorio nacional, en donde se desarrollan actividades industriales de bienes y de servicios, o actividades comerciales, bajo una normatividad especial en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior. Las mercancías ingresadas en estas zonas se consideran fuera del territorio aduanero nacional para efectos de los impuestos a las importaciones y a las exportaciones" (Subrayado y negrilla fuera de texto).

Nótese como la misma definición que trae el artículo 1 de la Ley 1004 de 2005, determina expresamente que el régimen franco tiene un tratamiento especial únicamente en materia tributaria, aduanera y de comercio exterior,

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO



Nit. 830115297-6

Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia

Conmutador (571) 6067676

www.mincit.gov.co



ISO 14001

GD-FM-009.v13



MINISTERIO DE COMERCIO, INDUSTRIA Y TURISMO
República de Colombia

por lo tanto en lo demás aspectos las Zonas Francas deben someterse a las normas aplicables para el resto del país.

En esta medida, en las Zonas Francas no existe una regulación especial de bienes o de propiedad horizontal, por lo que se aplican las normas generales consagradas en el Código Civil para bienes, en el régimen de propiedad horizontal que determina la Ley 675 de 2001 y demás normas complementarias.

Adicionalmente, el numeral 3 del artículo 73 del Decreto 2147 de 2016, establece dentro de las funciones del Usuario Operador de la zona franca, que:

"Artículo 73. Funciones del usuario operador. El usuario operador tendrá las siguientes funciones: (...)

3. El usuario operador tendrá exclusivamente la administración de las áreas declaradas como zona franca, con independencia del régimen de propiedad o de administración que los inmuebles tengan".

Obsérvese, que en la norma citada se diferencia la administración que ejerce el Usuario Operador respecto del régimen franco y otro es el régimen de propiedad horizontal o administración que se adelante sobre los inmuebles que estén dentro del área declarada como zona franca. Igualmente, se precisa que dentro de la normatividad vigente de zonas francas no se regulan aspectos relativos a cuotas o tarifas de administración tanto del régimen franco como de la copropiedad, por cuanto este tipo de relaciones negócias se rigen por la autonomía negocial de las partes.

Por lo anterior, esta entidad no es competente para pronunciarse respecto del régimen de propiedad horizontal, el reglamento de copropiedad y las expensas que se generen por la administración de los inmuebles y áreas comunes de la copropiedad.

Finalmente, este pronunciamiento se emite dentro de los parámetros fijados en el artículo 28 de la Ley 1437 de 2011.

En los anteriores términos, esperamos haber resuelto su consulta.

Cordialmente,


CLAUDIA BEDOYA ZAPATA

Directora de Productividad y Competitividad
Secretaría Técnica Comisión Intersectorial de Zonas Francas

Proyectó: Ivonne Sierra S. VLS
Revisó: María Edith Zapata
Aprobó: Claudia Bedoya Zapata

Nit. 830115297-6
Calle 28 N° 13A -15 / Bogotá, Colombia
Conmutador (571) 6067676
www.mincit.gov.co

GOBIERNO DE COLOMBIA

MINCOMERCIO
INDUSTRIA Y TURISMO

TODOS POR UN
NUEVO PAÍS



GD-FM-009.v13



Oscar Eduardo Borja <oscareduardoborja@gmail.com>

Fwd: ¡Recuerde! Cambiamos la facturación de la "Cuota fija contribución al mantenimiento del Régimen Franco"!

1 mensaje

Catalina Londono <clondono@nexologistics.co>
Para: Oscar Eduardo Borja <oscareduardoborja@gmail.com>

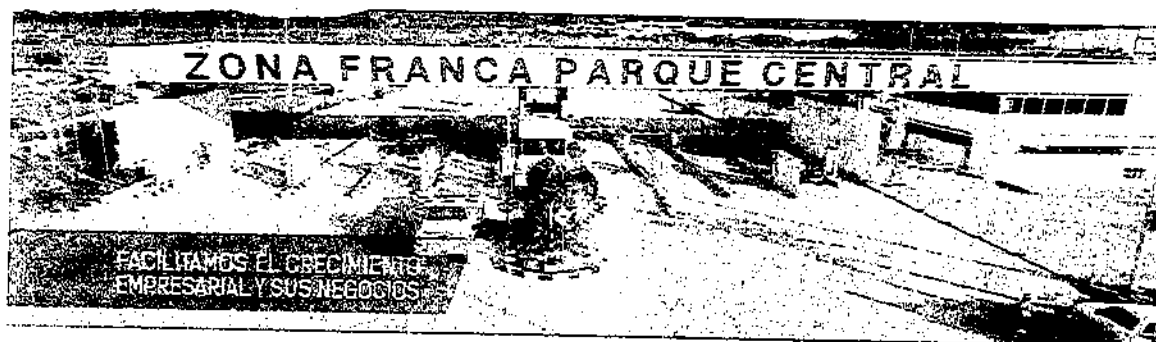
3 de agosto de 2019, 15:11

Enviado desde mi iPhone

Inicio del mensaje reenviado:

De: Dirección Financiera Copropiedad Zona Franca Parque Central P.H. <info@zonafrancapc.co>
Fecha: 22 de noviembre de 2018, 7:59:40 COT
Para: <clondono@nexologistics.co>
Asunto: ¡Recuerde! Cambiamos la facturación de la "Cuota fija contribución al mantenimiento del Régimen Franco"!
Responder a: Dirección Financiera Copropiedad Zona Franca Parque Central P.H. <info@zonafrancapc.co>

[Ver en el navegador](#)



Estimado Usuario/Propietario/Tenedor de lote:

Reciba un cordial saludo.

Nos permitimos socializar que a partir del Primero (1º) de Noviembre de 2018 la factura por concepto de "Cuota Fija Contribución al Mantenimiento del Régimen Franco" será emitida por la Copropiedad Zona Franca Permanente Parque Central P.H.

Recordemos que, de acuerdo a lo establecido en el Capítulo 6, Art 26 del Reglamento de la Copropiedad, el módulo de contribución fija para el mantenimiento del Régimen Franco es una contribución que realizan Usuarios, propietarios y tenedores de lotes por el servicio común esencial derivado de las

Gmail - Fwd: ¡Recuerde! Cambiamos la facturación de la "Cuota fija contribución al mantenimiento del Régimen Franco"!, actividades de control y administración del régimen aduanero, legal y de comercio exterior al cual está sujeto esta Zona Franca, y que se encuentran a cargo del Usuario Operador.

El Reglamento de la Copropiedad, en el Punto 4º del Art 28, también estipula que la Copropiedad Zona Franca Parque Central P.H. se encargará de facturar y transferir el recaudo al Usuario Operador, por tratarse de una facturación en nombre de un tercero.

Este cambio no afecta la tarifa de la contribución, ni genera cargo adicional para Usuarios, propietarios o tenedores de lotes, tampoco afecta el proceso de facturación o recaudo de la Cuota de Administración. Por el contrario, obedece a una actualización para armonizar e integrar los módulos fijos de contribución y cumplir los lineamientos de Facturación Electrónica y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

DISPOSICIONES PARA EL RECAUDO: La Copropiedad Zona Franca Parque Central P.H. dispone de la Cuenta de Ahorros N° 086-899525-01 de Bancolombia para el recaudo de las "Cuota Fija Contribución al Mantenimiento del Régimen Franco" y "Cuota de Administración", tanto de la cartera vencida y como de la corriente.

IMPORTANTE

El gasto por "Cuota Fija Contribución al Mantenimiento del Régimen Franco" contablemente debe seguir siendo registrado a nombre de Zona Franca Parque Central S.A.S. Usuario Operador de Zona Franca.

Si tiene alguna inquietud, por favor no dude en comunicarse con nuestro Equipo de Contabilidad a los teléfonos (5) 64552280 Ext. 1005 – 320 5497376, o a los correos electrónicos karen.lopez@zonefrancapcc.co o maryenis.vergara@zonefrancapcc.co.

Atentamente,

Carlos Gómez De La Espriella
Representante Legal
Copropiedad Zona Franca Parque Central P.H.

Síguenos en redes sociales para más información sobre Zona Franca Parque Central



CERTIFICA QUE:

Nro de CERTIFICADO: 46802963 ARTICULO: CORREO CERTIFICADO
OFICINA ORIGEN: CALLE DEL CUARTEL # 36 122 CARTAGENA, BOLIVAR

EL DÍA 26 DE SEPTIEMBRE DE 2019 SE ESTUVO VISITANDO PARA ENTREGARLE CORRESPONDENCIA DEL:

DESCRIPCION: DERECHO DE PETICION

NATURALEZA DEL PROCESO:

REMITENTE: CARLOS FERNANDO LONDONO BOTERO

CIUDAD: CARTAGENA

DESTINATARIO: COPROPIEDAD ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL
ATN CARLOS FERNANDO GOMEZ DE LA ESPRIELLA O QUIEN HAGA SUS VECES REP LEGAL

DIRECCIÓN: CL 1 # 2-05 SECTOR AGUAS PRIETAS

CIUDAD: TURBACO

VARIANTE

RECIBIDO POR: COPROPIEDAD ZFPC

CÉDULA:

TELÉFONO:

OBSERVACIÓN: LA ENTIDAD FUE NOTIFICADA EN LA DIRECCION SUMINISTRADA DONDE FUNCIONA.

OFICINA ORIGEN LAJUNTADESA (C/C, CALLE DEL CUARTEL CASTAÑOSA)		DESTINO TURBACO - SOLIVAR CP:131007		FECHA DE ENVIO 12019-09-25 18:35:38		 * 4 6 8 0 2 9 6 3 *	
REMITENTE CARLOS FERNANDO LONDONO BOTERO		DIRECCION CL 13 # 5A-33 BARRIO CASTILLOGRANDE CP:130007		PARA COPROPIEDAD ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL ATN CARLOS FERNANDO GOMEZ DE LA ESPINOLA O QUIEN HAGA SUS VECES REP LEGAL		NIT / C.C. 900.220.715-4	
TELÉFONO 310 451 1977		CONTENIDO DERECHO DE PETICION		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO RECIBO DE ENTREGA 25-09-19 10:40 AM	
REMITENTE FIRMA Y SELLO		CONTENIDO D. MANDADO ☐ No recibido ☐ Se trasladó ☐ Corregido ☐		CONTENIDO D. incompleto ☐ Desduplicado ☐ Zona de riesgo ☐		RECIBO RECIBO DE ENTREGA 25-09-19 10:40 AM	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, JAYDA Y/O TRÁFICO		RECIBO	
REMITENTE		CONTENIDO		IMPORTE: AM MENSAJES S.A.S. NO SE PAGA POR EL SERVICIO DE ENTREGA EN ESTATIVO, J			

Nota: aclaramos que cualquier error cometido en la transcripción del formato a nuestras guías, no se tenga en cuenta, para todos los efectos se tomara como valido la información contenida en el documento emitido por el remitente y recibida por el destinatario.
Nuestra compañía certifica la entrega del documento y que el contenido del original sea exacto a la copia cotejada.

FIRMA EL PRESENTE CERTIFICADO EL DÍA 27 DE SEPTIEMBRE DE 2019
ORDIALMENTE.

EDWIN HENAO RESTREPO

Gerente

AM Mensajes S.A.S

Lic.min.com. 0000397 NIT 900.230.715-9 Reg. Postal: 0347
Dir. CR 676 486 33 Tel. 448-01-67 MEDELLIN - COLOMBIA.



COPIA ARCHIVO

Cartagena de Indias D.T. y C. Septiembre 25 de 2019

Señores

COPROPIEDAD ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL

ATN: CARLOS FERNANDO GOMEZ DE LA ESPRIELLA y/o quien haga sus veces

Representante legal

CI 1 N° 2-05 Sector Aguas Prietas Variante Cartagena- Turbaco

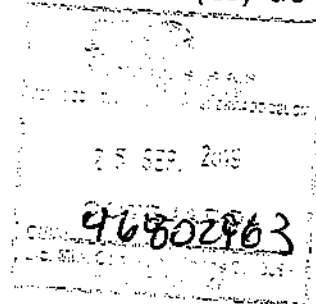
ASUNTO: Derecho humano fundamental de petición que contempla el Artículo 23 de la Constitución Política de Colombia, que regula la Ley 1755 de 2015.

CARLOS FERNANDO LONDOÑO BOTERO, identificado con cedula de ciudadanía 9.077.689, actuando en calidad de representante legal de la sociedad **TIJERE S.A.S.**, persona jurídica de derecho privado con NIT 900668435-2, propietarios de los lotes 30 Y 31 de Zona Franca, de la manera más respetuosa y haciendo uso del derecho humano fundamental de petición, que contempla el artículo 23 de la Constitución Política, solicito a **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL PROPIEDAD HORIZONTAL** o a quien corresponda, se sirva dar respuesta dentro de los términos legales a lo siguiente:

PETICIONES

1. Sírvase suministrar copia de acta de asamblea de copropiedad, en la cual se aprueba el cobro de la cuota fija de contribución al mantenimiento del régimen franco.
2. Sírvase suministrar copia de acta de asamblea de copropiedad, en la cual se aprueba y autoriza que la factura por concepto de "cuota fija de contribución al mantenimiento del régimen franco" sea emitida por la Copropiedad Zona Franca Permanente Parque Central P.H., conforme a la comunicación emitida vía correo electrónico de fecha veintiséis (26) de octubre de 2018.

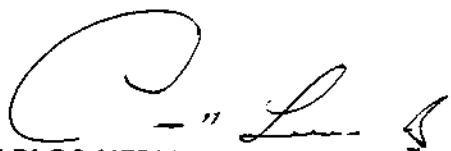
FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMER FUNDAMENTO: El **Artículo 23**, de la Constitución Política de Colombia dispone: "Toda persona tiene derecho a presentar peticiones respetuosas a las autoridades por motivos de interés general o particular y a obtener pronta resolución. El legislador podrá reglamentar su ejercicio ante organizaciones privadas para garantizar los derechos fundamentales".

SEGUNDO FUNDAMENTO: EL **Artículo 13** inciso segundo de la Ley 1755 de 2015 señala que: toda actuación que inicie cualquier persona ante las autoridades implica el ejercicio del derecho de petición consagrado en el artículo 23 de la Constitución Política, sin que sea necesario invocarlo. Mediante él, entre otras actuaciones, se podrá solicitar: el reconocimiento de un derecho, la intervención de una entidad o funcionario, la resolución de una situación jurídica, la prestación de un servicio, requerir información, consultar, examinar y **requerir copias de documentos**, formular consultas, quejas, denuncias y reclamos e interponer recursos.

NOTIFICACIONES: Recibo notificaciones en Cra. 13 #5A-33, Barrio Castillogrande en Cartagena, correo electrónico: tijeresas@gmail.com

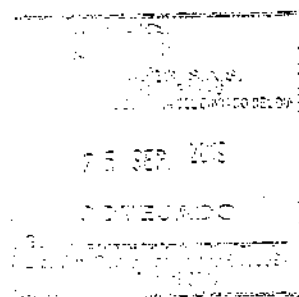


CARLOS HERNANDO LONDOÑO BOTERO

C.C. 9.077.689

Representante legal

TIJERE S.A.S.



**USUARIOS COMERCIALES.**

1.16. USUARIO OPERADOR: Es la persona jurídica legalmente establecida en Colombia, con número de identificación tributaria propio, autorizada para dirigir, administrar, supervisar, promocionar y desarrollar una o

varias Zonas Francas, así como para calificar a sus usuarios y constituida para realizar las actividades señaladas en el artículo 58 de ESTE REGLAMENTO o en las normas legales que regulan la materia.

Para efectos del presente Reglamento, el **USUARIO OPERADOR** es la sociedad denominada **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRALSAS, USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA** con NIT 900.301.268-3, sociedad legalmente constituida y designada como **USUARIO OPERADOR** de la "ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL" según Resolución número 0010629 de fecha trece (13) de octubre de dos mil diez (2.010) de la DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN, que se protocoliza con esta escritura.

El **USUARIO OPERADOR** siempre será el **ADMINISTRADOR** de la "COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL", de acuerdo con lo establecido por el numeral 1 del Artículo 393-16 del Decreto 2685 de 1999, adicionado por el artículo 1 del Decreto 383 de 2007 y en el parágrafo segundo del artículo 38-2 de la Resolución 4240 de 2000, adicionado por el artículo primero de la Resolución 9254 de 2008 emitida por la DIAN.

1.17. USUARIO INDUSTRIAL DE BIENES: Es la persona jurídica legalmente establecida en Colombia, con número de identificación tributaria propio, instalada exclusivamente en una o varias Zonas Francas, autorizada para producir, transformar o ensamblar bienes mediante el procesamiento de materias primas o de productos semielaborados. La calidad de **USUARIO INDUSTRIAL DE BIENES** se adquiere con el acto de calificación expedido por el **USUARIO OPERADOR**.

1.18. USUARIO INDUSTRIAL DE SERVICIOS: Es la persona jurídica legalmente establecida en Colombia, con número de identificación tributaria propio, autorizada para desarrollar, exclusivamente, en una o varias Zonas Francas, de acuerdo con el artículo 3 de la Ley 1.004 de 2.005 entre otras, las siguientes actividades: Logística, transporte, manipulación, distribución, empaque, reempaque, envase, etiquetado o clasificación;

deberán regir la construcción de las edificaciones que se levanten; y además, con los Planos de Alindamiento y Cuadro de Áreas de la Propiedad Horizontal para los **BIENES PRIVADOS y COMUNES**. _____

Dichos documentos, que se protocolizan mediante el presente instrumento, tienen fuerza obligatoria para el propietario inicial del inmueble y para los futuros adquirentes de derechos reales sobre los **BIENES PRIVADOS** y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de los **BIENES PRIVADOS** o de los **BIENES DE USO COMUN**. _____

El Manual de Manejo Urbanístico y Arquitectónico, con el Reglamento de Operaciones y Convivencia y con el Manual de Vitrinismo, en cuanto a su aplicación obligatoria, forman parte integral de **ESTE REGLAMENTO**. Las disposiciones contenidas en los Manuales y Reglamentos antes citados son por lo tanto de obligatorio cumplimiento y podrán ser modificados por el Consejo de Administración o por **EL USUARIO OPERADOR** en forma independiente a este Reglamento de Propiedad Horizontal. _____

ARTÍCULO 11º. SUJECCIÓN A NORMAS JURÍDICAS: _____

Todos los adquirentes y propietarios de los Lotes que como Unidades Privadas conforman la **COPROPIEDAD**, así como todas aquellas personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten de tales Lotes o de las futuras edificaciones que en ellos se levanten, deberán dar estricto cumplimiento a **ESTE REGLAMENTO**. _____

En el evento de presentarse controversias en su aplicación o para efectos judiciales, deberá darse cumplimiento a las disposiciones que se citan a continuación, en el siguiente orden jerárquico: _____

11.1. Por tratarse de un área geográfica debidamente determinada en la cual el Estado ha autorizado el funcionamiento de una **ZONA FRANCA PERMANENTE**, para sus actividades y para las relaciones entre Copropietarios y el Usuario Operador, **ESTE REGLAMENTO** estará sujeto a las leyes y disposiciones aplicables al régimen de Zonas Francas que a continuación se relacionan: _____

- Ley 1004 del 30 de diciembre de 2.005. _____
- Decreto 2685 de 1999, junto con sus Decretos modificatorios. _____
- Decreto 383 de febrero 12 de 2.007. _____
- Decreto 4051 del 23 de octubre de 2.007. _____



- Decreto 1769 del 21 de mayo de 2010. _____
- Resolución 4240 de 2000, emitida por la DIAN, junto con sus Resoluciones modificatorias. _____
- Resolución No. 5532 del 24 junio de 2008. _____
- Resolución 9254 del 25 de septiembre de

2008. _____

- Resoluciones del **MINISTERIO DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**; que regulen el régimen de Zona Franca. _____
- Resoluciones de la **DIRECCIÓN DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES (DIAN)** que regulen el régimen de Zona Franca, y en general todas las demás normas que adicionen, modifiquen o deroguen las disposiciones aquí citadas. _____

11.2. Las obligaciones y deberes de los copropietarios, usuarios o tenedores de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, igualmente se regularán en forma principal por las siguientes normas que se aplicarán en el orden jerárquico establecido a continuación: _____

- Ley 675 de agosto 03 de 2.001. _____
- Código de Comercio. _____
- Decretos Reglamentarios de la Ley 675 de agosto 03 de 2.001. _____
- Todas las disposiciones contenidas en **ESTE REGLAMENTO**. _____
- Manual de Manejo Urbanístico y Arquitectónico. _____
- Reglamento de Operaciones y Convivencia. _____
- Manual de Vitrinismo. _____
- Normas y Circulares Aduaneras de la **DIAN** y del **USUARIO OPERADOR**. _____
- Código Civil. _____
- Código Nacional de Policía. _____

Parágrafo: Cualquier discrepancia o conflicto entre las normas del régimen franco y las normas que regulan el régimen de propiedad horizontal, deberá ser resuelta aplicando con carácter preferente y especial, la regulación prevista para las Zonas Francas Colombianas de que trata la primera parte de este numeral. _____

- 11.3. Quedarán igualmente sujetos a las prescripciones de **ESTE REGLAMENTO**, del Manual de Manejo Urbanístico y Arquitectónico, del Manual de Vitrinismo y del **REGLAMENTO DE OPERACIÓN y CONVIVENCIA**, los que además de determinar las normas correspondientes, regirán el funcionamiento interno de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL**, determinando el adecuado uso de los bienes privados y comunes que la integran, los derechos y obligaciones especiales de los futuros propietarios y el sistema de operación bajo la modalidad de **ZONA FRANCA** con la gestión del **USUARIO OPERADOR**. -----

Todas las disposiciones citadas en los numerales 11.1 y 11.2 anteriores, formarán parte de **ESTE REGLAMENTO** y se entenderán incorporados a las escrituras de compraventa de los futuros adquirentes sobre los Lotes antes identificados que conforman la **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL**, con plena fuerza obligatoria. -----

- 11.4. También estarán sujetos a las reglamentaciones especiales, urbanísticas y arquitectónicas, incluidas en los artículos 15 y 16 de este **REGLAMENTO** y deberán cumplir además, con las normas urbanísticas y arquitectónicas de las Resoluciones ya citadas, así como con los Planos de Urbanismo también debidamente aprobados por la misma Secretaría de Planeación Municipal de Turbaco, Departamento de Bolívar, que se presentan para su protocolización, por medio de la cual se le concedió **LICENCIA URBANÍSTICA**. -----
- 11.5. De la misma forma, los copropietarios estarán sujetos a las disposiciones que sobre las futuras construcciones establezcan las normas distritales y el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio. -----
- 11.6. Todas aquellas normas que en el futuro modifiquen, adicionen o deroguen las regulaciones y disposiciones citadas en los numerales 11.1, 11.2, 11.3, 11.4 y 11.5 del presente artículo. -----
- 11.7. Se deja constancia de que la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL** será desarrollada por Etapas; lo que se indica de acuerdo con lo establecido por el artículo 7 de la Ley 675 de 2.001, que dispone que cuando se adelante el desarrollo en esta forma: *"...la escritura de constitución deberá indicar esta circunstancia, y regular dentro de su contenido el régimen general del mismo, la forma de integrar las*



particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de los Bienes Privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de Bienes Comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los Bienes Privados. _____

Los Bienes de Uso Común, según fueron definidos en el artículo primero de **ESTE REGLAMENTO**, están indicados en los planos de deslinde con áreas sombreadas y achuradas a 45 grados. _____

PARÁGRAFO 1. De conformidad con el artículo 19 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, los Bienes Comunes no son objeto de impuesto alguno en forma separada de los Bienes Privados, a los cuales se incorporan. _____

PARÁGRAFO 2. El derecho sobre los Bienes Comunes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y en lo determinado por **ESTE REGLAMENTO**. _____

PARÁGRAFO 3. Tendrán la calidad de comunes los bienes indicados de manera expresa en **ESTE REGLAMENTO**, teniendo en cuenta que todos los Bienes Comunes son Circunstancialmente Comunes y que estos Bienes Comunes serán entregados cuando sean totalmente concluidas las obras de urbanismo y dotación comunal de la **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL**. Antes de haberse entregado el 80% de las Unidades Privadas que conformen la totalidad de la **COPROPIEDAD**, el **USUARIO OPERADOR** o **EL PROPIETARIO INICIAL**, podrán desafectar cualquier zona común de la misma **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL** y convertir en áreas privadas las zonas comunes, sin ningún requisito de Acta de Asamblea o aprobación de los copropietarios de los Lotes o Unidades Privadas ya vendidas. ----

ARTÍCULO 17. ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY 675 DE AGOSTO 3 DE 2001. Para el ejercicio de los derechos y obligaciones de los propietarios sobre el uso, servicio, administración, conservación y su manejo de los bienes de uso común determinados en **ESTE REGLAMENTO**, se aplicarán las disposiciones de la Ley 675 de agosto 3 de 2001. _____

No obstante, en caso de cualquier conflicto en la aplicación de las normas de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL** con las normas legales especiales del régimen de **ZONA FRANCA**,



determinar la cuantía con la cual deberá contribuir a pagar los gastos o cuotas ordinarias o extraordinarias que se establezcan conforme a este reglamento para el sostenimiento exclusivo de las áreas comunes del edificio, más los gastos

de administración; _____

CAPITULO SEXTO.

CONTRIBUCIONES DEL REGIMEN

Las contribuciones y cuotas de aportes económicos periódicos que realizarán los copropietarios, usuarios y tenedores de los Lotes Interiores de la I ETAPA de la COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL, surgen por el Régimen Especial al que están sometidos y están originadas, en forma independiente como fuente de obligaciones, tanto en las previstas en el Régimen de Copropiedad regulado por la Ley 675 de 2.001, como en las establecidas por el Régimen Franco contenido en la Ley 1.004 de 2005 y demás normas reglamentarias, por lo que existirán dos clases de contribuciones comunes necesarias, las cuales se establecen enseguida, así: _____

- A. CUOTAS GENERALES NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACIÓN DEL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD Y PRESUPUESTO ANUAL. _____
- B. TARIFAS PARA EL REGIMEN FRANCO POR LA GESTIÓN DEL USUARIO OPERADOR y MODULOS DE CONTRIBUCIÓN. _____

Tales Contribuciones se desarrollan y regulan a continuación, así: _____

- A. CUOTAS O EXPENSAS GENERALES NECESARIAS PARA EL RÉGIMEN DE COPROPIEDAD Y ELABORACIÓN DE SU PRESUPUESTO ANUAL:

ARTÍCULO 26. DETERMINACIÓN, ASIGNACIÓN DE CUOTAS O EXPENSAS NECESARIAS Y PRESUPUESTO DE GASTOS. Los propietarios de los Lotes Interiores de la COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL estarán obligados a contribuir al pago de las cuotas generales de administración causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la COPROPIEDAD que de acuerdo con este Reglamento de Propiedad

Horizontal, será(n) denominada(s) **CUOTA(S) GENERAL(ES) DE ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD**, la(s) cual(es) se registrá(n) por las siguientes disposiciones: _____

26.1. Para establecer el monto global de los gastos que a cada copropietario le corresponde pagar por cada **UNIDAD PRIVADA**, con destino a las **CUOTAS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN**, se aplicarán los Coeficientes asignados en el artículo 25 de este REGLAMENTO. _____

26.2. Tendrán el carácter de **CUOTAS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN**, las destinadas para administración, mantenimiento, vigilancia, conservación de los bienes comunes, publicidad institucional y pólizas de seguros. _____

26.3. Para efecto de las **CUOTAS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN** de la Copropiedad, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. _____

26.4. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes por **CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN** no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. _____

Para tal efecto, el **ADMINISTRADOR** de la **COPROPIEDAD**, a solicitud del propietario de la respectiva **UNIDAD PRIVADA** expedirá, si a él hubiere lugar, un paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes causadas hasta el momento en que se efectúe la tradición del predio. _____

26.5. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien. _____

26.6. Los copropietarios estarán obligados a cubrir las cuotas que le correspondan, dentro de los cinco (5) días calendarios siguientes a la emisión de la factura y/o cuenta de cobro. Vencido el último día del mes, sobre el valor mensual pendiente de pago, se causarán intereses de mora a la tasa máxima legal permitida por la Ley 675 de 2.001, por



mes vencido. _____

26.7. El pago de las CUOTAS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD

para la atención de los gastos de mantenimiento y conservación de los bienes comunes generales, será siempre a cargo del propietario del Lote Interior respectivo y se **TRASLADARÁ A LA RESPECTIVA UNIDAD PRIVADA** como deuda real. En los casos en que un **USUARIO** sea descalificado por el **USUARIO OPERADOR**, deberá estar a paz y salvo por Cuotas de Administración y por todo concepto, para poder retirar sus bienes de la **COPROPIEDAD**, previo el cumplimiento de las formalidades aduaneras para la autorización de salida de sus bienes. _____

26.8. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes por **CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN GENERAL DE LA COPROPIEDAD** se aplicará, aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. _____

ARTÍCULO 27. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN. El **PRESUPUESTO GENERAL** de gastos administrativos sobre el cual se aplicará el Coeficiente de Copropiedad de cada Unidad Privada que será(n) cancelada(s) por la totalidad de los copropietarios, usuarios o tenedores, se denominará **PRESUPUESTO GENERAL DE ADMINISTRACION DE LA COPROPIEDAD** y deberá elaborarse en la siguiente forma: _____

27.1. Cada año, antes del treinta (30) de noviembre, el **ADMINISTRADOR**, elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiese y lo dispuesto en este **REGLAMENTO** y en el artículo 35 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 sobre Fondo de Imprevistos, así como también los aprovechamientos de cualquier índole. _____

- 27.2. El ADMINISTRADOR enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. —————
- 27.3. Copia del presupuesto aprobado por el Consejo de Administración será enviada a cada uno de los copropietarios por lo menos con quince (15) días calendario de antelación a la fecha en que ha de reunirse la Asamblea General de Copropietarios en sesión ordinaria para el correspondiente estudio. —————
- 27.4. La Asamblea, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto. Esta aprobación requerirá la mayoría simple, es decir (51%) de los Coeficientes de Copropiedad presentes en la reunión. En caso de que el día primero (1º) de abril del año correspondiente, la Asamblea General de Copropietarios no hubiese aprobado el presupuesto anual, regirá el del año inmediatamente anterior, incrementado en un porcentaje que como mínimo será igual al aumento en el Índice de Precios al Consumidor (IPC). —————
- 27.5. El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en proporción al respectivo coeficiente de copropiedad. —
- 27.6. El presupuesto elaborado corresponderá al período anual del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año; y tendrá igual período de vigencia, el cual corresponderá al período presupuestal del período anual de Administración de la COPROPIEDAD. Una vez aprobado, se cancelará el incremento en forma retroactiva de enero a marzo de cada año. —————

3. TARIFAS PARA EL REGIMEN FRANCO POR LA GESTION DEL USUARIO OPERADOR: MODULOS DE CONTRIBUCION. —————

ARTÍCULO 28. TARIFAS O EXPENSAS NECESARIAS POR LA GESTION DEL USUARIO OPERADOR: MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN. Los servicios comunes que presta el USUARIO OPERADOR, serán determinados por este, y serán cobrados mediante inclusión en la factura enviada por la Copropiedad de la ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL, mediante



MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN, que se establecen expresamente para la I ETAPA y para las Etapas subsiguientes de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL**, de la siguiente manera: -----

- 28.1. **DEFINICIÓN.** Son los valores que se causan por las actividades que desarrolla el **USUARIO OPERADOR**, en ejercicio de la operación de control, administración del régimen legal, aduanera y de comercio exterior de la **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL** y serán de las clases que se definen más adelante. -----
- 28.2. **PREVISIÓN.** De acuerdo con lo establecido por el artículo 5º. Num.6 y por el artículo 31 de la Ley 675 de 2.001, se deja previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, la sectorización de servicios comunales del Régimen Franco que presta el **USUARIO OPERADOR**, mediante el pago de **MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN**, como cuota mensual a cargo de los copropietarios, que constituye una contribución adicional a las **CUOTAS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN**, que fueron las reglamentadas en el artículo antecedente para el mantenimiento y conservación de los **BIENES COMUNES GENERALES** de la Copropiedad. -----
- 28.3. **DETERMINACIÓN.** En razón a la localización, naturaleza y especial destinación de los terrenos que conforman la **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL**, los servicios que presta el **USUARIO OPERADOR**, se consideran servicios comunes esenciales y, por lo tanto, se prevén de manera expresa la retribución por sectores de tales servicios destinados a las operaciones derivadas de las actividades de control, administración del régimen legal, aduanera y de comercio exterior de la **ZONA FRANCA** y serán de dos clases según se determina enseguida: -----
- 28.3.1. **TARIFAS POR CONTRIBUCION FIJA** -----
- **DEFINICIÓN Y DETERMINACION:** Es la suma que se causará para todos los copropietarios, usuarios,

poseedores o tenedores de la totalidad de las unidades privadas, determinada por el **USUARIO OPERADOR**, repartido entre todos los copropietarios, usuarios o tenedores, a prorrata del Coeficiente de Copropiedad individual que se encuentre establecido en la Tabla General de Coeficientes de Copropiedad.

- **PRESENTACIÓN:** La **TARIFA DE CONTRIBUCIÓN FIJA** determinada y fijada por el **USUARIO OPERADOR** para una eficiente prestación de sus servicios, será presentada junto con el **PRESUPUESTO GENERAL DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD** ante el Consejo de Administración y posteriormente ante la Asamblea General de Copropietarios, de lo cual se dejará constancia en el Acta de la reunión respectiva.

- **INCREMENTOS:** En caso de no presentarse el valor de las tarifas ante la Asamblea dentro de los tres primeros meses del año, es decir, si el día primero (1o) de abril del año correspondiente, por cualquier razón, no se hubiere presentado ante la Asamblea General de Copropietarios las **TARIFAS POR CONTRIBUCIONES FIJAS Y/O VARIABLES**, regirán las tarifas establecidas para el año anterior, incrementadas en un porcentaje igual al aumento del Índice de Precios al Consumidor del año inmediatamente anterior.

- **RESPONSABLES:** Las **TARIFAS DE CONTRIBUCIÓN FIJA** aquí determinadas, serán canceladas en forma general, por la totalidad de los copropietarios, usuarios, poseedores y/o tenedores de todas y cada una de las unidades privadas que conforman la **ZONA FRANCA**. --

28.3.2. **TARIFAS POR CONTRIBUCIÓN VARIABLE:**

- **DEFINICIÓN Y DETERMINACIÓN:** Es la suma que se causará por el número de Operaciones o Servicios que realicen los **USUARIOS CALIFICADOS** ante el

reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único, o delegables parcialmente bajo su responsabilidad. -----

El periodo para el ejercicio del **ADMINISTRADOR**, es el mismo de la declaratoria de existencia de la **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL**. -----

ARTÍCULO 51. FUNCIONES DEL USUARIO OPERADOR COMO ADMINISTRADOR DE LA COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL-

PROPIEDAD HORIZONTAL: Para el cumplimiento de las funciones de **ADMINISTRADOR**, le corresponde al **USUARIO OPERADOR** ejercer las siguientes:

- 51.1. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones de **ESTE REGLAMENTO**, de la Asamblea de Copropietarios, del Consejo de Administración y de las normas legales. -----
- 51.2. Convocar a la Asamblea General de Copropietarios a reuniones ordinarias y a las extraordinarias, de acuerdo con lo dispuesto en **ESTE REGLAMENTO**.
- 51.3. Llevar los Libros de Actas de la Asamblea y del Consejo en la forma aquí prevista, y hacer conocer a cada propietario las actas de las reuniones de la Asamblea, de acuerdo con lo indicado en **ESTE REGLAMENTO**, y las normas legales pertinentes. -----
- 51.4. Llevar o hacer llevar, bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad, y atender la correspondencia relativa a la Administración. -----
- 51.5. Contratar la vigilancia, aseo y mantenimiento, así como las demás actividades necesarias para el buen funcionamiento de la copropiedad. Así mismo, es el único encargado y autorizado de dictar las consignas de seguridad dentro del contrato de prestación de servicios celebrado con la compañía de seguridad legalmente establecida y autorizada por las autoridades competentes y conforme con el régimen de zonas francas. -----
- 51.6. Otorgar poder especial, de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL**. -----
- 51.7. Representar judicial o extrajudicialmente a la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL** en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen



con la actividad normal de la misma, en relación con terceros, o con los copropietarios de las **UNIDADES PRIVADAS**, y constituir apoderados. —

51.8. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en **ESTE REGLAMENTO**, y en su caso, gestionar las

indemnizaciones provenientes de dichos seguros. Los bienes comunes susceptibles de destrucción, deberán estar asegurados contra incendio y terremoto. —

51.9. Organizar los **BIENES DE USO COMÚN**, de manera que estén al servicio de todos los propietarios y ocupantes legítimos, y cuidar de su correcto uso, conservación y funcionamiento. —

51.10. Tomar las medidas que sean necesarias para la existencia, seguridad, tranquilidad, salubridad o integridad de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como propender a la armónica convivencia de sus ocupantes. —

51.11. Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes. Para tal efecto deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL**, a los bienes y servicio de uso común, con cargo a la reserva pertinente, o apropiar el gasto, caso en el cual, deberá utilizar los procesos descritos en este reglamento. —

51.12. Firmar contratos o convenios con otras copropiedades o entidades públicas y privadas, con el objeto de compartir gastos de administración y mantenimiento de zonas comunes de beneficio mutuo. —

51.13. Requerir a los copropietarios para el adecuado mantenimiento de sus Áreas Privadas. —

51.14. Resolver, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro órgano o autoridad, las divergencias que surjan entre los propietarios y ocupantes de **UNIDADES PRIVADAS** con relación a estas, a su destinación y a la debida utilización de los bienes de uso común. —

- 51.15. Elaborar y presentar anualmente, con la debida antelación al Consejo de Administración y, por su conducto a la Asamblea, el Proyecto del **PRESUPUESTO GENERAL DE GASTOS DE LA COPROPIEDAD**, así como las inversiones e ingresos y su distribución entre los propietarios, y proceder a su debida ejecución. -----
- 51.16. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL** iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. -----
- 51.17. Crear, según lo indicado en **ESTE REGLAMENTO**, el título ejecutivo contra el Copropietario, tenedor o **USUARIO** renuente o moroso en el pago de las **CUOTA(S) GENERAL(ES) DE ADMINISTRACIÓN** de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL** a su cargo, certificando sobre la existencia y cuantía de la deuda a cargo del deudor moroso. -----
- 51.18. Hacer los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado. --
- 51.19. Invertir los fondos de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL**, siguiendo las instrucciones de la Asamblea General de Copropietarios. -----
- 51.20. Presentar al Consejo de Administración los balances trimestrales de prueba. --
- 51.21. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. -
- 51.22. Rendir cuentas completas y comprobadas a la Asamblea General de Copropietarios, al fin de cada ejercicio, y al terminar su mandato. También, deberá presentar un informe anual a la Asamblea sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la copropiedad, sin perjuicio de los otros informes que la Asamblea y el Consejo le exijan. -----
- 51.23. Protocolizar las reformas a **ESTE REGLAMENTO**, y aquellas actas o documentos para los cuales se requiere esta formalidad, y aceptar las delegaciones de la Asamblea debidamente aprobadas. -----
- 51.24. Ejercer, todas las actividades que no le estén prohibidas por la Ley, por **ESTE**



REGLAMENTO y por los demás órganos de administración, y las que acostumbre asignar a los Administradores de bienes sujetos al régimen de copropiedad. _____

51.25. Las demás establecidas en ESTE REGLAMENTO y la Ley 675 de agosto 03 de 2.001. _____

ARTÍCULO 52. DESIGNACIÓN. De conformidad con la Ley 1004 de 2.005 y demás normas reglamentarias, corresponde exclusivamente al **USUARIO OPERADOR** la Administración de la Zona Franca dentro de la cual se encuentra ubicado y que mediante Resolución número 0010629 de fecha trece (13) de octubre de dos mil diez (2.010) de la **DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES- DIAN**, se otorgó la calidad de **USUARIO OPERADOR** de la **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL** a la sociedad **ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL SAS**, **USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA** con NIT 900.301.268-3, por lo cual se designa a esta última como Administrador, durante el tiempo que esta ostente la calidad de **USUARIO OPERADOR**, habilitación ésta conferida por la **DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES- DIAN**. _____

ARTÍCULO 53. REMUNERACIÓN La remuneración del **ADMINISTRADOR** será fijada anualmente por la Asamblea al aprobar el presupuesto de gastos, y podrá consistir en una suma fija o en un porcentaje de los recaudos. De acuerdo con lo establecido en el Capítulo Sexto de este Reglamento, los gastos de mantenimiento, conservación y vigilancia de los bienes y servicios comunes especiales que presta como **ADMINISTRADOR** para la actividad derivada del Régimen Franco, le serán retribuidos mediante las **CUOTA(S) GENERAL(ES) DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD**, en forma independiente de los **MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN** por su gestión dentro del Régimen Franco como **USUARIO OPERADOR**. _____

ARTÍCULO 54. RENDICIÓN DE CUENTAS Al cesar en el ejercicio del cargo de **ADMINISTRADOR**, se hará entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL- PROPIEDAD HORIZONTAL**, con una completa rendición de cuentas; al efecto se firmará un acta por el **ADMINISTRADOR** que entrega y el que recibe. _____

CAPITULO DÉCIMO

EL USUARIO OPERADOR

ARTÍCULO 55. EL USUARIO OPERADOR: Que a la vez, es el **ADMINISTRADOR**

GENERAL de la **COPROPIEDAD ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL-PROPIEDAD HORIZONTAL**, como se ha expresado, será la Sociedad **ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL SAS, USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA** con NIT 900.301.268-3, sociedad legalmente constituida, según consta en el certificado de Existencia y Representación expedido por la Cámara de Comercio que se protocoliza con esta escritura. -----

ARTÍCULO 56. FUNCIONES DEL USUARIO OPERADOR: La sociedad **ZONA FRANCA PARQUE CENTRAL SAS, USUARIO OPERADOR DE ZONA FRANCA** con NIT 900.301.268-3 en su calidad de **USUARIO OPERADOR**, tendrá las funciones contempladas en el artículo 3° de la Ley 1004 de 2005 y en el artículo 393-16 del Decreto 2685 de 1999 adicionado por el artículo 1° del Decreto 383 de 2007 y modificado por el artículo 13 del Decreto 4051 de 2.007 y en general todas aquellas que le asignen la legislación Colombiana a este tipo de entidades. -----

Además, conforme a **ESTE REGLAMENTO**, tendrá las siguientes funciones: -----

Aprobar o improbar todos los actos para los que en este **REGLAMENTO** se establece su visto bueno. -----

56.1 Desafectar cualquier Bien Común, hasta que sean entregados el 80% de las Unidades Privadas que conforman la **ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL**, por lo cual el **USUARIO OPERADOR** o el **PROPIETARIO INICIAL**, podrá(n) desafectar Bienes Comunes de cualquier clase, así como para la desafectación de **BIENES CIRCUNSTANCIALMENTE COMUNES**, como las Vías que fueron así definidas y no se requerirá Acta de Asamblea o autorización de ninguna clase por parte de los propietarios de Lotes o **UNIDADES PRIVADAS** ya vendidas. -----

56.2 Fijar la **TARIFA POR CONTRIBUCIONES FIJAS Y/O VARIABLES**, correspondiente al valor de su función o de los diferentes servicios que preste, para ser pagadas como **MODULOS DE CONTRIBUCION** junto con las expensas comunes por **CUOTAS GENERALES DE ADMINISTRACIÓN DE LA COPROPIEDAD**. -----

Además, de acuerdo con las normas vigentes que regulan esta función, el **USUARIO OPERADOR** en ejercicio de su actividad, tendrá las siguientes funciones y obligaciones: -----



1. Dirigir, administrar, supervisar, promocionar y desarrollar la Zona Franca; _____
2. Comprar, arrendar, enajenar o disponer a cualquier título, los bienes inmuebles con destino a las actividades de la Zona Franca; _____
3. Directamente o a través de terceros urbanizar los terrenos y construir en estos la infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo de la zona franca, de acuerdo con el plan maestro de desarrollo general de zona franca aprobado por la Comisión Intersectorial de Zonas Francas. _____
4. Calificar a quienes pretendan instalarse en la Zona Franca como Usuarios Industriales de Bienes, Usuarios Industriales de Servicios o Usuarios Comerciales, previo estudio y cumplimiento de toda la documentación exigida por la normatividad vigente. _____
5. Garantizar y coordinar la prestación de los servicios de vigilancia y mantenimiento de la zona franca, guardería, capacitación, atención médica a empleados y transporte de los empleados, y demás servicios que se requieran para el apoyo de la operación de los usuarios y el funcionamiento de la zona franca. _____
6. Seleccionar y contratar al Auditor Externo para los usuarios calificados, debiendo cada Usuario asumir los honorarios y gastos que le correspondan por los servicios profesionales prestados por dicho auditor. _____
7. Imponer sanciones de acuerdo con lo previsto en las normas correspondientes. _____
8. Atender las obligaciones como USUARIO OPERADOR que la DIAN y la ley imponen en la Resolución de declaratoria Nro 10629 del trece (13) de octubre de 2010 y/o en posteriores regulaciones de leyes, decretos o resoluciones que cambien las obligaciones del USUARIO OPERADOR. _____
9. Dar cumplimiento a las obligaciones contenidas en los Decretos 2685 de 1999, 383 de 2007, 4051 de 2007, y demás normas que los modifiquen, reglamenten y/o complementen en relación con las obligaciones como USUARIO OPERADOR de la ZONA FRANCA. _____
10. Declarar la pérdida de la calificación de los Usuarios Industriales de Bienes, Industriales de Servicios o Usuarios Comerciales por las causales

establecidas en el artículo 393-27 del Decreto 2685 de 1999 y/o las normas posteriores aplicables. -----

11. Solicitar ante la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales la autorización de instalación dentro de la ZONA FRANCA PERMANENTE de las personas naturales o jurídicas que no ostenten la calidad de Usuario. ----
12. Definir las medidas de seguridad que garanticen el control de ingreso y salida de mercancías, personas y vehículos. -----
13. Aprobar y ejecutar los Formularios de Movimiento de Mercancías de ingreso, consumo interno y/o salida de mercancías, de acuerdo a la información suministrada por los USUARIOS INDUSTRIALES DE BIENES, USUARIOS INDUSTRIALES DE SERVICIOS Y USUARIOS COMERCIALES, instalados en la ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL. -----
14. Controlar los inventarios existentes de los USUARIOS INDUSTRIALES DE BIENES, USUARIOS INDUSTRIALES DE SERVICIOS Y USUARIOS COMERCIALES, dentro de la ZONA FRANCA PERMANENTE. En tal sentido mantendrá un inventario en medio magnético, discriminando las materias primas, material de empaque, elementos de consumo interno, maquinaria, equipos, partes, repuestos, muebles, bienes extranjeros, bienes nacionales y bienes nacionalizados, etc. -----
15. Autorizar y llevar el control de las operaciones de ingreso y salida de mercancías e inventarios de bienes de los Usuarios Industriales de Bienes, Industriales de Servicios y Usuarios Comerciales, a través de su propio Sistema Informático de Control de Inventarios, y efectuar inspecciones físicas a dichos inventarios y revisiones a los procesos de los mismos, cuando lo considere conveniente o lo solicite la DIAN. -----
16. Controlar el ingreso y salida de vehículos de carga a la ZONA FRANCA PERMANENTE PARQUE CENTRAL. -----
17. Administrar los Sistemas Informáticos Electrónicos Aduaneros de la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – DIAN que correspondan. -----
18. Las demás relacionadas con su objeto, en el desarrollo de las actividades de la Zona Franca. -----

CAPITULO DÉCIMO PRIMERO

REVISOR FISCAL