

## 2. COMPONENTE JURIDICO

### 2.1 DIAGNÓSTICO JURÍDICO PARA EL ACOMPAÑAMIENTO Y RECEPCIÓN DE ÁREAS, BIENES Y ZONAS COMÚNES CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM

#### 2.2 ESTUDIO DE TITULOS:

El estudio de títulos del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM PH** Consiste en la realización de un examen acucioso de todos los antecedentes del inmueble para determinar su situación jurídica y la de los derechos que en el recaigan conforme a la documentación aportada, por la administración de la copropiedad.

El **OBJETIVO GENERAL** y principal es comprobar que el propietario inicial o actual vendedor del proyecto, se encuentra en condiciones de transferir legal o válidamente el dominio pleno de uso y goce del bien, sin que pueda dar lugar a evicción u errores.

El estudio de títulos tendrá por **OBJETIVO ESPECÍFICO** garantizar que los títulos de la copropiedad se encuentran en orden y estos se entenderán en orden, cuando se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el vendedor sea el poseedor y dueño total de la propiedad, para evitar que terceros pudieran tener derechos eventualmente o iniciar acciones reivindicatorias, resolutorias o de cualquier índole que pudiese afectar el uso y goce por los nuevos propietarios.
- Que el vendedor sea propietario pleno del inmueble y que su dominio no esté limitado por gravámenes fiduciarios, usufructos, derechos de habitación, hipotecas u otros similares.
- Que la propiedad no tenga prohibiciones o restricciones legales y judiciales que dificulten o impidan la venta o transferencia a los compradores o a su libre derecho de uso y goce y disposición del inmueble.
- Que se haya cumplido con la normatividad legal y reglamentaria debida sobre Propiedad Horizontal, UPZ, construcciones y demás relacionadas.
- Que el lote, no esté en riesgo de eventuales expropiaciones.
- Que el lote de terreno esté debidamente desenglobado para efectos de la propiedad horizontal que en ello se refiere.

Analizar de manera objetiva el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**, basado en las disposiciones legales vigentes que rigen la propiedad horizontal, resaltando las fallas de tipo legal que contenga el clausulado.

Los **OBJETIVOS ESPECIALES** son aquellos adicionales a los señalados en los anteriores mencionados, siempre que el cliente lo solicite expresamente. Para así poder determinar según las UPZ, y verificar el uso del suelo (comercial, residencial, industrial, etc.) También abarca la revisión del cálculo de los coeficientes y los demás que sean requeridos para análisis jurídico de acuerdo a la transacción que se pretenda realizar con el constructor.

#### 2.3 OBSERVACIONES GENERALES:

### 2.3.1 ALCANCE:

El concepto jurídico se presenta teniendo como base documental el contenido de la Escritura Pública No.3666 otorgada en la Notaria Quinta del Círculo de Pereira por medio de la cual se constituyó el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM, para efectos de esta revisión jurídica se tiene el alcance sobre la Etapa I que contempla las torres ANEMOI , KEIRÓN y ZAIRINA** la cual hace parte integral de asesoría en recepción de zonas comunes que se lleva a cabo por parte de la LONJA DE PROPIEDAD RAIZ AVALUADORES Y CONSTRUCTORES DE COLOMBIA.



Imagen entregada por el contratante

### 2.3.2 MARCO LEGAL:

- Constitución Política Colombiana de 1991
- Ley 675 de 2001 -Ley de Propiedad Horizontal
- Ley 1801 de 2016 - Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana
- **Ley 1796 del 13 de julio de 2016 (Ley de vivienda segura)**
- Código de comercio
- Código civil
- Normatividad legal vigente, la jurisprudencia y la doctrina.
- Normatividad interna (Estatutos – Reglamento de Propiedad Horizontal)

### 2.3.3 ANÁLISIS ESCRITURA PÚBLICA N°.3666 DEL 02 DE JUNIO DE 2023 OTORGADA EN LA NOTARIA QUINTA DEL CÍRCULO DE PEREIRA.

En dicha escritura pública se constituyó el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM** ubicado en la ciudad de Pereira el cual fue construido sobre el lote de mayor extensión identificado con el folio de matrícula No.290-245808 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Pereira y código catastral globales 000200000005025200000000, 000200000005025300000000 ,

0002000000050254000000000, 0002000000050255000000000. Según lo establecido en el instrumento notarial e identificando el Lote C3-F para el desarrollo del proyecto.

En esta escritura pública se describen los bienes de dominio particular y se determinan los bienes comunes que se entregan a la copropiedad por parte del constructor. Además, se consignan entre otros aspectos los coeficientes de copropiedad y de participación en las expensas comunes, la parte normativa de toda la edificación, las previsiones sobre la administración persona jurídica y la reglamentación sobre los órganos de dirección y administración.

En efecto, estos estatutos, contienen la legalidad respecto al modo de adquisición del dominio en cuanto al lote de mayor extensión en virtud del cual se realiza la construcción del proyecto, no se evidencia nulidades de forma ni vicios legales en cuanto a su contenido cumpliendo a cabalidad los requisitos legales de cualquier documento público contentivo en el reglamento de propiedad horizontal.

Al respecto el reglamento de propiedad horizontal cumple las siguientes formalidades contempladas en el artículo 5 de la Ley 675 de 2001 a saber:

***“ARTÍCULO 5º. Contenido de la escritura o reglamento de propiedad horizontal. a escritura pública que contiene el reglamento de propiedad horizontal deberá incluir como mínimo:***

- 1. El nombre e identificación del propietario.*
- 2. El nombre distintivo del conjunto o la urbanización.*
- 3. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el conjunto o la urbanización, por su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y los correspondientes folios de matrícula inmobiliaria.*
- 4. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular de acuerdo con los planos aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces.*
- 5. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del conjunto o la urbanización, cuando fuere el caso.*
- 6. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución, según el caso.*
- 7. La destinación de los bienes de dominio particular que conforman el conjunto o la urbanización, la cual deberá ajustarse a las normas urbanísticas vigentes.*
- 8. Las especificaciones de construcción y condiciones de seguridad y salubridad del conjunto o la urbanización. Además de este contenido básico, los reglamentos de propiedad horizontal incluirán las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de esta ley y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del conjunto o la urbanización.*

***PARÁGRAFO 1º.*** *En ningún caso las disposiciones contenidas en los reglamentos de propiedad horizontal podrán vulnerar las normas imperativas contenidas en esta ley y, en tal caso, se entenderán no escritas.*

***PARÁGRAFO 2º.*** *En los municipios o distritos donde existan planos prediales georreferenciados, adoptados o debidamente aprobados por la autoridad catastral competente, estos podrán sustituir los elementos de determinación del terreno enunciados en el numeral tercero del presente artículo.*

***PARÁGRAFO 3º.*** *Los reglamentos de propiedad horizontal de los edificios o la urbanización de uso comercial podrán consagrar, además del contenido mínimo previsto en esta ley, regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados, así como las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados.*

***PARÁGRAFO 4º.*** *El reglamento de administración de la propiedad horizontal no podrá contener normas que prohíban la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado, ni limitar o prohibir la cesión de estos a cualquier título”.*

ACTOS PROTOCOLIZADOS: En este instrumento público se protocoliza el certificado técnico de ocupación. y la constitución del reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**.

#### 2.4 PERSONAS INTERVINIENTES EN DICHO ACTO:

**LINARES CONSTRUCCIONES S.A.S NIT, 900.087.656-1**, representada legalmente por HERNAN JOSE SOCARRÁS CARRASCAL identificado con cedula N° 10.778.252, como propietaria inicial del predio responsable de la construcción del proyecto. (Artículo 2 RPH) y como constructor responsable del proyecto.

El constructor o empresa encargada de desarrollar un proyecto inmobiliario puede a su vez ser el promotor o comercializador. Sin embargo, no hace falta que el mismo individuo sea el dueño del lote a desarrollar; en muchas ocasiones se constituyen alianzas o sociedades entre el propietario del lote y la constructora para trabajar conjuntamente, uno aportando la propiedad y el otro aportando su experiencia técnica y la gerencia del negocio. El promotor, comercializador, la firma que gerencia el proyecto y/o el constructor, deben suscribir el contrato con la Fiduciaria, fijando las condiciones para que esta última comprometa su responsabilidad en el negocio inmobiliario, lo cual será informado a los futuros compradores en la carta de instrucciones individual.

#### 2.5 DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO

**GENERALIDADES:** De acuerdo a las características generales del proyecto, contenidas en el reglamento de propiedad horizontal y licencia de construcción el CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM es un conjunto ubicado en la Carrera 12 N° 110-20 Portería 1 Sector Belmonte Alto solarum vía Pereira cerritos, que su desarrollo es por etapas.

ETAPA I: Lote denominado C3-F MI: N° 290-245808, 1189 unidades privadas, Torre ANEMOI y KEIRÓN. Doscientos ochenta y ocho (288) apartamentos, Doscientos ochenta y ocho cuartos útiles (288), seiscientos trece (613) parqueaderos privados, veintiocho (28) parqueadero de motos comunes, noventa y siete (97) parqueaderos comunes para la Etapa I.

Con la entrega de la Etapa I se entregan las siguientes zonas sociales: portería, piscina para adultos, piscina para niños, sauna, turco, juegos infantiles, pista de patinaje y trote, cancha múltiple y de vóley playa, área de coworking y sala de lectura, ciclovía, spa de bicicletas, espacio lavandería comunal, gimnasio cubierto, salón social y zonas verdes.

ETAPA II: Lote denominado C3-G, MI N° 290-245809

Una (1) torre de apartamentos con un total de 126 apartamentos, con sus correspondientes cuartos útiles y parqueaderos privados y de visitantes conforme a la normatividad aplicable y licencias tramitadas.

ETAPA III: Lote denominado C3-I, MI N° 290-245811

Una (1) torre de apartamentos con un total de 126 apartamentos, con sus correspondientes cuartos útiles y parqueaderos privados y de visitantes conforme a la normatividad aplicable y licencias tramitadas.

##### 2.5.1 NOMBRE DISTINTIVO DE LA EDIFICACION

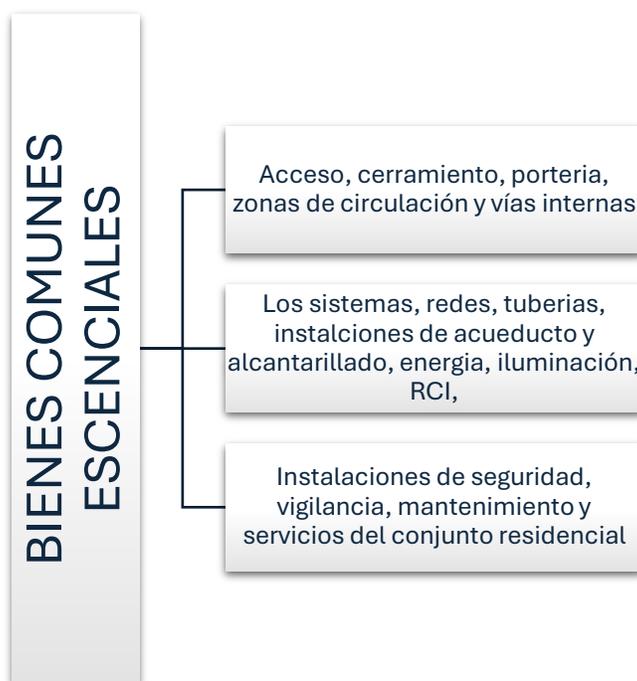
Conforme al reglamento de propiedad horizontal, para todos los efectos legales, el inmueble se denominará **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM** y su destinación es de naturaleza residencial.

## 2.5.2 BIENES COMUNES

Se reputan como bienes comunes, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación de la copropiedad y que a su vez permiten el uso y goce a cada propietario de su unidad privada. **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM** contará con las siguientes zonas de uso común:

## 2.5.3 BIENES COMUNES ESENCIALES

Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales:



- ✓ Acceso
- ✓ Cerramiento
- ✓ Portería
- ✓ Zonas de circulación y vías internas
- ✓ El terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos y zonas comunes
- ✓ las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados;
- ✓ las instalaciones de servicios públicos (redes de acueducto y alcantarillado de las zonas comunes hasta llegar a las unidades privadas);
- ✓ Redes de gas natural hasta llegar a las unidades privadas (no incluye la matrícula, calentador y el contador para el servicio de gas domiciliario)

- ✓ Las fachadas de la edificación;
- ✓ Los techos que sirven de cubierta a cualquier nivel;
- ✓ Tanques de abastecimiento de agua o de reserva para la copropiedad

#### 2.5.4 BIENES COMUNES NO ESENCIALES: entre otros son:

- ✓ portería, piscina para adultos, piscina para niños, sauna, turco, juegos infantiles, pista de patinaje y trote, cancha múltiple y de vóley playa, área de coworking y sala de lectura, ciclovía, spa de bicicletas, espacio lavandería comunal, gimnasio cubierto, salón social y zonas verdes.

#### 2.5.5 BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados según el tipo de compra realizada al constructor en el proyecto, esta asignación como bien privado se identifica con el número de matrícula inmobiliaria asignada al bien inmueble, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

## 2.6 OBSERVACIONES JURIDICAS

- El **SOLARUM PH.** es de uso residencial y su destinación no podrá ser variada salvo autorización expresa de la Asamblea general de propietarios y mediante reforma estatutaria y licencia de construcción.
- El reglamento de propiedad horizontal correspondiente a la totalidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM** fue debidamente protocolizado y registrado en el folio de matrícula matriz no. 290-245808 de la oficina de registro de instrumentos de Pereira.
- Se evidencia en la escritura de constitución reglamento de propiedad horizontal del inmueble "**CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**", por medio del cual se crea el sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del Edificio construido y los estatutos que regulan los derechos y obligaciones específicas de los propietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**. Surgiendo así la persona jurídica a que se refiere la ley, estipulando las atribuciones a su propietario inicial para en derecho conforme lo preceptúa el art 4 de la ley 675 de 2001.
- El reglamento de propiedad horizontal, consagra los derechos y establece las obligaciones del propietario inicial y titulares de derechos reales, determinando la totalidad del inmueble sobre el cual se levanta según su ubicación, áreas y linderos; indicando en derecho el título de adquisición y datos de identificación del inmueble, identifica en sí cada uno de los bienes de dominio particular y de uso común de la **SOLARUM PH**
- Según así se desprende del estudio de los antecedentes reseñados en este informe. En términos generales se expresa que el reglamento de propiedad horizontal creado para el **SOLARUM PH.** cumple con todas las

reglamentaciones reguladas por la ley 675 de 2001, dentro de las cuales se resaltan y se evidencian los parámetros mínimos para su constitución de cara a lo contemplado en el Artículo 5° de la citada norma, tales como:

1. El nombre distintivo del: **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**
2. La determinación del terreno o terrenos sobre los cuales se levanta el **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**, su nomenclatura, área y linderos, indicando el título o títulos de adquisición y al folio de matrícula inmobiliaria en mayor extensión.
3. La identificación de cada uno de los bienes de dominio particular se describe de acuerdo con los planos y licencias aprobadas por la curaduría urbana.
4. La determinación de los bienes comunes, con indicación de los que tengan el carácter de esenciales, y de aquellos cuyo uso se asigne a determinados sectores del “**CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**” los cuales se relacionaron de manera detallada en el informe técnico.
5. Los coeficientes de copropiedad para los apartamentos , cuartos útiles y parqueaderos.

#### **ANOTACIONES Y/U OBSERVACIONES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN COMPARACIÓN CON LA LEY 675 DE 2001 Y LEYES APLICABLES PARA ESTOS CASOS**

Dentro del análisis del título referido mencionamos las siguientes anotaciones con relación al mismo.

**ANOTACIÓN 1:** Una vez revisada la totalidad del reglamento, analizamos que el mismo cumple con los requisitos establecidos en el art. 5 la ley 675 de 2001 teniendo en cuenta que en efecto, el reglamento de propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**, presenta la determinación de los bienes comunes esenciales, los de uso exclusivo, coeficientes de copropiedad distribuidos de acuerdo al área privada construida respecto a zonas de uso particular, así como la destinación de los bienes que conforman el Conjunto, la cual de acuerdo a las licencias de construcción protocolizadas en la escritura pública objeto del presente informe, se ajustan a las normas urbanísticas vigentes.

**ANOTACIÓN 2:** Respecto a los coeficientes de copropiedad, el reglamento de propiedad horizontal determinó los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes privados del conjunto. Los coeficientes de copropiedad estos fueron calculados con base en el área privada de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del edificio. Estos coeficientes están determinados en el Artículo 88 del RPH, donde se evidencia: Apartamento, cuarto útil y parqueaderos.

**ANOTACIÓN 3:** En concordancia con el artículo 18 de la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal se establecen las obligaciones de los propietarios respecto a los bienes de dominio particular o privado, resaltando que deben usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente reglamento y las normas policivas, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, salubridad, o solidez del edificio, y deberán fomentar la tranquilidad y sana convivencia de los vecinos y residentes en cumplimiento del código nacional de policía y sana convivencia y demás normas concordantes; contribuir a las expensas necesarias para la conservación de los bienes comunes, ejecutar las reparaciones de su respectivo bien cuya omisión pueda causar perjuicios a los demás bienes privados, permitir la entrada del administrador a su unidad cuando deban hacerse trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados, asistir cumplidamente a las asambleas de copropietarios, comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa, actualizar la información a la administración, comunicar a la administración todo caso de enfermedad infecciosa, dar el debido trato a todos los residentes

y también al personal que conforme el equipo administrativo, pagar oportunamente las expensas de administración, entre otras.

**ANOTACION 4:** Referente a las prohibiciones en el artículo 36 del RPH, el citado reglamento de propiedad horizontal señala como prohibiciones, las de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o sosiego de los demás, o pusiere en peligro la estética, seguridad, solidez o salubridad del edificio residencial. Entre otros comportamientos contrarios a la sana convivencia y deber de pertenencia respecto a la tranquilidad de los vecinos, la seguridad, salubridad y solidez de la urbanización, obstruir la libre circulación de las zonas comunes, respetar las normas sobre evacuación de basuras entre otras estipuladas en el respectivo artículo. Conforme lo anterior, de cara al régimen de obligaciones y derechos de los copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM.**, la Copropiedad, órganos administrativos y demás residentes deben abstenerse de realizar comportamientos contrarios a la sana convivencia y tranquilidad de su vecindad y someterse al régimen sancionatorio contemplado en el estatuto. Lo anterior sin perjuicio de las acciones policivas que llegaran a interponerse por el afectado conforme con lo estipulado en el nuevo código de policía ley 1801 de 2016.

**ANOTACION 5:** El artículo 17 al 25 del RPH no contempla lo establecido en el Artículo 24 de ley 675 de 2001 determina el procedimiento para la entrega de zonas comunes esenciales y no esenciales de la siguiente manera:

*a) entrega de bienes comunes esenciales: se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o edificio y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes-. b) los bienes comunes de uso y goce general, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de las bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

**ANOTACION 6:** El artículo 67 del RPH, esta desactualizado a la normativa actual:

**—ARTÍCULO 67º. —IMPUGNACIÓN DE DECISIONES DE LA ASAMBLEA.—**El Administrador y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta.-----

Texto original del RPH

La norma aplicable a este caso es la contenida en el Código General del Proceso artículo 382. Impugnación de actos de asambleas, juntas directivas o de socios: La demanda de impugnación de actos o decisiones de asambleas, juntas directivas, juntas de socios o de cualquier otro órgano directivo de personas jurídicas de derecho privado, solo podrá proponerse, so pena de caducidad, dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha del acto respectivo y deberá dirigirse contra la entidad. Si se tratare de acuerdos o actos sujetos a registro, el término se contará desde la fecha de la inscripción.

**ANOTACION 7:** En la revisión realizada al RPH de la unidad no se evidencia la existencia de acápite que exprese

o describa los ascensores instalados, en la documentación allegada por la unidad se evidencia la certificación de los equipos para no es posible la trazabilidad para la identificación de cada equipo, para ello es necesario.

- ✓ Contrato de compra firmado o documento que haga sus veces.
- ✓ Actas de entrega y garantías de cada ascensor indicando o individualizado por torre.
- ✓ Si los equipos tienen mantenimientos gratuitos
- ✓ Relación de facturas entregadas a la fecha
- ✓ Relación de novedades, informes y llamados a la fecha por presentarse novedades con el funcionamiento del ascensor.
- ✓ Relación del personal que recibió los equipos
- ✓ Manual del usuario
- ✓ Piezas gráficas de manejo del ascensor y emergencias
- ✓ Copia del informe radicado por la empresa certificadora para la subsanación de hallazgos.
- ✓ Póliza, instructivo.
- ✓ Circular de niveles de atención de emergencia
- ✓ Manual de mantenimiento.
- ✓ Procedimiento de evacuación

**ANOTACION 8:** Por parte del constructor se da cumplimiento al Acuerdo Municipal N° 03 del 27 de abril de 2020, art 3: Obligatoriedad de entregar los equipos nuevos antes de la entrega.

## 2.7 CONCLUSIONES GENERALES

### DEL REGLAMENTO

Luego de haber realizado un análisis de cara a lo contemplado en la Ley y su Reglamento General de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM**, en efecto cumple con los requisitos de forma de acuerdo lo contemplado en el art. 5 de la ley 675 de 2001, para que el mismo fuera registrado en el folio de matrícula de mayor extensión en virtud del cual surgieron las unidades inmobiliarias privadas del EDIFICIO. Así las cosas, este es el Reglamento de Copropiedad y Administración del régimen de dominio del que se halla investido **CONJUNTO RESIDENCIAL SOLARUM** el cual se adecua conforme a los requisitos establecidos por la Ley 675 de 2001 y normas concordantes en el cual se indican los derechos, obligaciones y prohibiciones de los participantes en el conjunto, la manera como aquellos se ejercen y su desarrollo armónico y ordenado, el cual rinde efectos frente a los vinculados, los terceros que ostenten derechos reales sobre el conjunto y quien quiera que disponga de él a título de uso y/o disfrute.

## 2.8 RÉGIMEN JURÍDICO GENERAL APLICABLE A LAS PERSONAS DEDICADAS A LA CONSTRUCCIÓN DE INMUEBLES

La actividad de construcción tiene un gran número de normas aplicables tanto de carácter constitucional como legal, las cuales denotan gran importancia, pues en ellas se encuentran consagrados los deberes específicos de prevención y evasión de daños que deben ser aplicados por los constructores para que se considere que sus conductas han sido diligentes. Por el contrario, la inobservancia de estas normas conduce a que se considere que el constructor ha incurrido en culpa. Se trata entonces de un criterio de culpa profesional demandable por los afectados por sus acciones y omisiones durante el desarrollo y entrega del proyecto constructivo.

Las normas de protección constitucional en al ámbito de construcción se podrían enunciar, someramente, de la siguiente forma:

## Constitución política de 1991

- ARTICULO 51. Todos los colombianos tienen derecho a vivienda digna. (Const., 1991, art.51) ¶ ARTICULO 313. Corresponde a los concejos: (...)7. Reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda (Const., 1991, art.313).
- ARTICULO 334. La dirección general de la economía estará a cargo del Estado. Este intervendrá, por mandato de la ley, en la explotación de los recursos naturales, en el uso del suelo, en la producción, distribución, utilización y consumo de los bienes, y en los servicios públicos y privados, para racionalizar la economía con el fin de conseguir en el plano nacional y territorial, en un marco de sostenibilidad fiscal, el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación de un ambiente sano...(Const., 1991, art.334).

Ahora bien, entre las normas de carácter legal se encuentran:

- Ley 9 de 1989: por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones (Congreso de la República, Ley 9, 1989).
- Ley 546 de 1999: Por la cual se dictan normas en materia de vivienda, se señalan los objetivos y criterios generales a los cuales debe sujetarse el Gobierno Nacional para regular un sistema especializado para su financiación, se crean instrumentos de ahorro destinado a dicha financiación, se dictan medidas relacionadas con los impuestos y otros costos vinculados a la construcción y negociación de vivienda y se expiden otras disposiciones (Congreso de la República, Ley 546, 1999).
- Ley 400 de 1997 y modificada por la Ley 1229 de 2008 leyes de Sismo resistencia. Por la cual se modifica la reglamentación del ejercicio de la ingeniería, de sus profesiones afines y de sus profesiones auxiliares, se adopta el Código de Ética Profesional y se dictan otras disposiciones.
- Ley 435 de 1998: Por la cual se reglamenta el ejercicio de la profesión de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se crea el Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, se dicta el Código de Ética Profesional, se establece el Régimen Disciplinario para estas profesiones, se reestructura el Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y Arquitectura en Consejo Profesional Nacional de Ingeniería y sus profesiones auxiliares y otras disposiciones.
- Ley 675 de 2001: Régimen de propiedad Horizontal.
- Decreto 1469 de 2010: Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos y se expiden otras disposiciones.
- Ley 1796 de 2016 por la cual se establecen medidas enfocadas a la protección del comprador de vivienda, el incremento de la seguridad de las edificaciones y el fortalecimiento de la función pública que ejercen los curadores urbanos, se asignan unas funciones a la superintendencia de notariado y registro y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1480 de 2011: Estatuto del Consumidor.

## 2.9 DE LAS GARANTIAS

Los aspectos comprendidos dentro de la garantía legal están contenidos en el artículo 11 de la Ley 1480 de 2011; en el caso de los bienes inmuebles, los constructores tienen la obligación de responder por las condiciones de calidad e idoneidad señaladas, las cuales tienen como referente: las legalmente exigibles

(contenidas en normas técnicas, reglamentos técnicos, códigos), las contractuales pactadas, las anunciadas por el constructor y, finalmente, las condiciones ordinarias y habituales del mercado. A su vez el Decreto 735 de 2013 reglamenta la forma de reclamar la garantía sobre los acabados, líneas vitales (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustibles), la afectación de la estabilidad de la estructura y la no entrega del bien después de la firma de la escritura pública de adquisición.

La garantía se define en el numeral 5 del artículo 5 de la Ley 1480 de 2011 de la siguiente manera: “Artículo 5°. *Definiciones. Para los efectos de la presente ley, se entiende por: (...) 5. Garantía: Obligación temporal, solidaria a cargo del productor y el proveedor, de responder por el buen estado del producto y la conformidad del mismo con las condiciones de idoneidad, calidad y seguridad legalmente exigibles o las ofrecidas. La garantía legal no tendrá contraprestación adicional al precio del producto.*”

33

El artículo 8 de la mencionada Ley 1480 de 2011, reglamentó el término de la garantía legal, diferenciando entre el término de la garantía de la estabilidad de la obra y el de la garantía de los acabados. La norma en comento establece: **“Para los bienes inmuebles la garantía legal comprende la estabilidad de la obra por diez (10) años, y para los acabados un (1) año.”**

Para efectos de la exigencia de la garantía, téngase en cuenta lo dispuesto por el artículo 2.2.2.32.3.3 del Decreto 1074 del 26 de mayo de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Comercio, Industria y Turismo”, que compiló el Decreto 735 de 2013, por ser norma reglamentaria del sector, al reglamentar la efectividad de las garantías, y que se transcribe a continuación: “Artículo 2.2.2.32.3.3 *Garantía legal de bienes inmuebles. En el caso de bienes inmuebles, para solicitar la efectividad de la garantía legal sobre acabados, líneas vitales del inmueble (infraestructura básica de redes, tuberías o elementos conectados o continuos, que permiten la movilización de energía eléctrica, agua y combustible) y la afectación de la estabilidad de la estructura, definidos en la Ley 400 de 1997, el consumidor informará por escrito dentro del término legal de la garantía, al productor o expendedor del inmueble el defecto presentado.*

*El productor o expendedor, entregará una constancia de recibo de la reclamación y realizará, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, una visita de verificación al inmueble para constatar el objeto de reclamo.*

*Parágrafo 1°. Cuando la solicitud de la garantía legal sea sobre los acabados y las líneas vitales, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la visita de verificación del objeto del reclamo.*

*Este término podrá prorrogarse por un periodo igual a la inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera, situación que deberá ser informada por escrito al consumidor. A partir de la fecha de la respuesta positiva dada al consumidor, el productor o expendedor reparará el acabado o línea vital objeto de reclamo, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la respuesta. Si una vez reparado el acabado o la línea vital, se repite la falla, el consumidor a su elección, podrá solicitar una nueva reparación, la reposición del acabado o la línea vital afectados o la entrega de una suma equivalente al valor del acabado o línea vital afectados.*

*Parágrafo 2°. Frente a la reclamación por la afectación de la estabilidad de la estructura del inmueble, el productor o expendedor deberá responder por escrito al consumidor, dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la realización de la visita de verificación señalada en el presente artículo. Este término podrá prorrogado por un periodo igual a la inicial, cuando la complejidad de la causa del reclamo así lo requiera. En todo caso, deberá ser informado por escrito al consumidor. A partir de la fecha de la respuesta positiva dada*

al consumidor y dentro del plazo que señalen los estudios técnicos que definan la solución a implementar, el productor o expendedor reparará el inmueble, restituyendo las condiciones de estabilidad requeridas conforme a las normas de sismo resistencia vigentes con que fue diseñado. De no ser posible la reparación del inmueble ni restituir las condiciones de estabilidad que permitan la habitabilidad del mismo, el productor o expendedor del bien procederá a la devolución del valor total recibido como precio del bien. Para tal efecto, y en caso de existir crédito financiero, reintegrará al consumidor tanto el valor cancelado por concepto de cuota inicial, así como la totalidad de las sumas de dinero canceladas por concepto de crédito a la entidad financiera correspondiente, debidamente indexado con base en la variación del IPC. Así mismo, deberá cancelar a la entidad financiera, el saldo total pendiente del crédito suscrito por el consumidor. Una vez realizada la devolución del dinero al consumidor y a la entidad financiera, se producirá la entrega material y la transferencia del derecho dominio del inmueble al productor o expendedor. En caso de no existir crédito financiero, el productor o expendedor deberán reintegrar el valor total cancelado por concepto del bien, debidamente indexado con base en la variación del IPC. En todo caso, el consumidor devolverá el inmueble libre de cualquier gravamen y deuda por concepto de impuestos, servicios públicos o cánones de administración. La devolución del dinero se hará dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que el productor o expendedor y el consumidor suscriban la escritura pública de transferencia de la propiedad del inmueble a la persona indicada por el productor o expendedor y siempre que se hubiere procedido con el registro de la correspondiente escritura. Los gastos de la escritura pública y registro correrán por cuenta del productor o expendedor. Parágrafo 3°. **Para los bienes inmuebles, el término de la garantía legal de los acabados y las líneas vitales será de un (1) año y el de la estabilidad de la obra diez (10) años, en los términos del artículo 8° de la Ley 1480 de 2011.** (Resaltado fuera de texto).

Por su parte la Ley 400 de 1997, contempla las siguientes definiciones: " Para los efectos de esta Ley se entiende por:

**1. Acabados o elementos no estructurales.** Partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación.

(...)

**18. Estructura.** Es un ensamblaje de elementos, diseñado para soportar las cargas gravitacionales y resistir 34 las fuerzas horizontales.

(...)

**26. Líneas vitales.** Infraestructura básica de redes. Tuberías o elementos conectados o continuos, que permite la movilización de energía eléctrica, agua, combustibles, información y el transporte de personas y productos, esencial para realizar con eficiencia y calidad las actividades de la sociedad.

Sobre el particular, la doctrina ha realizado el siguiente análisis: "En este sentido, la ley estableció una garantía mínima legal de 10 años para la estabilidad de la obra, y de un año para los acabados, término de que no puede ser disminuido en ningún caso. Sobre la estabilidad de la obra, ésta puede verse afectada principalmente por tres situaciones: problemas de suelos, problemas de materiales o problemas de construcción; los constructores y vendedores deberán responder por cualquiera de ellas. Para los acabados, se debe responder no solo con los internos de la vivienda como puertas, ventanas, etc., sino también los que hacen parte de las zonas comunes, en caso de que el inmueble haga parte de una propiedad horizontal.<sup>17</sup>

Sin embargo, es importante mencionar que la copropiedad podrá perder la garantía sobre los bienes comunes ante: (i) Fuerza mayor o caso fortuito; (ii) el hecho de un tercero; (iii) el uso indebido del bien por parte de la copropiedad; y, (iv) que la copropiedad no haya atendido las instrucciones de instalación, uso o mantenimiento indicadas en el manual del producto y en la garantía de los bienes comunes entregada por el constructor.

---

<sup>1</sup> Giraldo López Alejandro, Caicedo Espinel Carlos Germán y Madriñán Rivera Ramón Eduardo, Comentarios al Nuevo Estatuto del Consumidor, Legis, Primera Edición, 2012.

En virtud de lo anterior debe tenerse presente que todo lo preceptuado y descrito en el reglamento de propiedad horizontal del conjunto debe coincidir con lo construido a la realidad, de cara a las estipulaciones contempladas en el estatuto del consumidor ley 1480 de 2011 y demás normas concordantes. De no coincidir lo ofrecido por el constructor y sus promotores inmobiliarios conforme lo entregado o construido en el conjunto residencial, el administrador tiene la potestad para realizar las reclamaciones ante la Superintendencia de Industria y comercio referente al tema de garantías de calidad y funcionamiento de los equipamientos y zonas comunales esenciales siempre y cuando hubiere realizado las respectivas requerimientos al constructor dentro del término legal permitido a partir de la entrega de la primera unidad privada, referente a zonas comunes esenciales, y a partir de la entrega de las zonas comunes no esenciales; es decir que conforme a la citada norma, la copropiedad cuenta con una garantía de estabilidad de la obra (estructural) por diez (10) años, y para los acabados un (1) año a partir de la entrega de la primera unidad privada para zonas comunes esenciales y puesta en funcionamiento o entrega formal por el constructor de las respectivas zonas comunes y a partir de la entrega de las zonas comunes no esenciales.

#### 2.10 ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA

La ley 675 de 2001 impuso la carga al propietario inicial o constructor, de ejecutar la entrega de los bienes comunes sin excluir su naturaleza (esenciales y no esenciales), siendo entonces una obligación, entregar en debida forma y en buen estado los bienes comunes, y de los copropietarios recibirlos y presentar las reclamaciones correspondientes si no cumplen con la normatividad exigible o no se encuentran en condiciones óptimas de funcionamiento.

El artículo 3 de la ley 675 de 2001, define a los bienes comunes esenciales como aquellos *“Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o EDIFICIO, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.*

Lo demás, tendrá la calidad de no esencial por ser de uso y goce general.

En virtud de tal calidad, el artículo 24 de la citada norma, dispuso una presunción de entrega respecto a estos bienes esenciales (que admite prueba en contrario) de la siguiente manera: **“Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.”**

*Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.*

**PARÁGRAFO 1o.** *Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas cuya construcción se haya concluido.*

**PARÁGRAFO 2o. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal".** Negrilla y subrayado fuera de texto

En virtud de lo anterior, el término de la garantía sin importar la naturaleza del bien, se contará a partir de la fecha de entrega del producto o su puesta en funcionamiento y uso, por ello debemos saber, que para el caso de la propiedad horizontal y de los bienes privados que forman parte del edificio o conjunto, los bienes comunes esenciales se entienden entregados con las respectivas actas de entrega de las unidades privadas. Por lo tanto, el inicio de las garantías se da desde dicha fecha, o a falta de esta, desde la firma de la escritura pública o desde cuando efectivamente sea entregado el bien inmueble, sin importar su transferencia de dominio, al igual que los bienes comunes esenciales (artículo 24 ley 675/2001).

En lo concerniente a los bienes comunes no esenciales, el inciso segundo del artículo 24 de la ley 675 de 2001 determinó que se entregarán a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. De lo anterior podemos decir, que la entrega de estos bienes comunes deberá efectuarse a más tardar por parte del propietario inicial una vez se cumplan dos condiciones, la primera de ellas siempre y cuando se haya terminado la construcción de dichos bienes comunes, y la segunda que se haya enajenado (transferido por escritura pública y registrado la misma ante la oficina de registro) el 51% de los bienes que representen los coeficientes de la copropiedad.

Sin embargo, la norma declara que las entregas deberán contener lo siguiente:

1. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.
2. Se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo.
3. Cuando se trate de conjuntos o proyectos construidos por etapas, los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada uno de los edificios o etapas<sup>36</sup> cuya construcción se haya concluido.
4. Los bienes comunes deberán coincidir con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el reglamento de propiedad horizontal.

Es importante señalar, que la ley establece que la entrega deberá incluir los documentos de garantías expedidos por sus proveedores, o por el constructor a falta de estos, así como los planos de las redes eléctricas, hidrosanitarias y de todos los servicios públicos. Por lo cual se podría pensar, que con el acta que se suscriba por parte de la comisión o del administrador definitivo y el propietario inicial, donde se deje constancia de la entrega de dicha documentación, sería suficiente para cumplir con lo exigido en la norma.

Estos bienes comunes no esenciales, deberán ser recibidos por parte de la persona nombrada por la asamblea de copropietarios o el administrador definitivo del edificio o conjunto, dejándose claro que la ley al mencionar la palabra persona no limitó a que esta comisión deba ser integrada obligatoriamente por propietarios, pudiendo ser miembros de ellas inquilinos, moradores o personas externas del edificio como firmas de interventoría o profesionales expertos en la materia.

Conforme lo anterior, se debe tomar el término de las garantías desde la fecha de la suscripción del acta de entrega de los mismos y a falta de ellos, desde el momento en que sean puestos en funcionamiento y al

servicio de los copropietarios. Resaltamos la importancia de que los copropietarios o personas que hayan sido nombradas para la labor del recibimiento de entrega de bienes comunes, reciban los mismos de manera formal y sin importar el estado en que se encuentren, con el único fin de poder exigir y reclamar las garantías en los términos y tiempos establecidos en el artículo 8 de la ley 1480/2011, so pena de poder poner en riesgo dicha garantía por la prescripción de la misma.

Por último, para recibirse, el proyecto debe cumplir con los parámetros establecido en las normas de urbanismo y el plan de ordenamiento territorial; en la oferta publicitaria de servicios comunales como es el caso de la proporción de zonas verdes, zonas de circulación, aislamientos y retrocesos, cantidad de estacionamientos, cantidad en metros de zonas comunes, los servicios comunales y colectivos; según el uso y destinación que tiene el proyecto (vivienda, comercial o de uso mixto), la cantidad de bienes privados. Así las cosas, de no coincidir lo relacionado en el material publicitario ofertado por el constructor, lo relacionado en el reglamento de propiedad horizontal respecto a zonas comunes conforme lo construido, automáticamente nos encontramos frente a una situación de publicidad engañosa por parte del constructor susceptible de ser demandada ante la jurisdicción civil ordinaria o la superintendencia de industria y comercio por parte de la copropiedad en cabeza del constructor.

#### 2.11 RESPONSABILIDAD CIVIL DEL CONSTRUCTOR

En Colombia la responsabilidad civil de los constructores es bastante limitada, pues no existe una normatividad específica que la regule. Sin embargo, es aplicable a este caso la normatividad del Código Civil, específicamente el numeral tercero (3) del artículo 2060 y el artículo 2351. De otro lado, la actividad de construcción, al ser una labor de producción, es la actividad que mayor cantidad de riesgos y daños potenciales a terceros puede llegar a causar, no solo a las personas, sino también a los bienes.

La responsabilidad civil que se les aplica a los profesionales de la construcción es un subsistema de la responsabilidad civil que establece los requisitos y criterios según los cuales se deben indemnizar los perjuicios que se causen en desarrollo de la actividad de construcción de inmuebles. Resulta importante decir que a ese tipo de responsabilidad le resultan aplicables todos los criterios generales de la responsabilidad civil, sin perjuicio de la normatividad especial que regula la actividad inmobiliaria en particular. Siguiendo esa línea, se debe entender a los constructores como empresarios profesionales, los cuales cuentan con una preparación y habilitación especial, que poseen técnicas y conocimientos especializados que por regla general son desconocidos para el consumidor. Conforme lo anterior, la responsabilidad civil extracontractual puede atribuirse a los constructores, pues es aquella responsabilidad que no se deriva de un contrato si no de un hecho generador que ocasiona un daño y un deber de indemnizar, es decir, la víctima necesariamente tiene que demostrar el daño causado y la relación de causalidad entre el hecho y el daño y los perjuicios ocasionados por este, tal como lo consagra el artículo 2341 del Código Civil colombiano.

Al igual que como ocurre con los bienes privados, sobre los bienes comunes se tiene el derecho a disfrutarlos en las condiciones de calidad, idoneidad y seguridad legalmente exigibles, ofrecidas o contractualmente pactadas y, en todo caso, en las ordinarias o habituales del mercado.

#### 2.12 ACCIONES LEGALES A EJECUTAR

- ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR: Por la vulneración de los derechos del consumidor, por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios, la efectividad de

la garantía y publicidad engañosa se podrá instaurar acción ante la Superintendencia de Industria y Comercio Por reclamación de garantías y eventual publicidad engañosa (LEY 1480/2011)

La acción jurisdiccional deberá presentarse dentro del término de un año siguiente al vencimiento de la garantía, so pena de que opere la prescripción de la acción, de conformidad con el inciso 2 del numeral 6 del artículo 58 del Estatuto del Consumidor

- **ACCION ORDINARIA DE INDEMNIZACION DE PERJUICIOS:** Es una acción legal, que faculta a la parte que se considera afectada, a reclamar ante la justicia una indemnización en dinero, que sea equivalente a los daños materiales o morales y los perjuicios sufridos con ocasión y como consecuencia de la acción u omisión humana. ante los juzgados civiles del circuito con la solicitud de indemnización (necesario determinar cuantía o valor de reparación de daños) El procedimiento se surte conforme el Código general del Proceso Ley 1564 de 2012 y se requiere audiencia de conciliación como requisito de procedibilidad.

De acuerdo al inciso primero del artículo 2536 del código civil, la acción ordinaria prescribe a los 10 años por deficiencias de tipo estructural o daños ante la integridad personal de la copropiedad con ocasión a los defectos y patologías que tenga la construcción. Los 10 años se cuentan desde la fecha en que se presenta el hecho que se quiere reclamar como derecho. En materia de responsabilidad civil extracontractual, se deberá tener una cuantía o valor determinado de reparación de los perjuicios materiales y morales causados a los afectados. Y un año cuando se trata de acabados Por acabados entiéndase las partes y componentes de una edificación que no pertenecen a la estructura o a su cimentación.

- **ACCION DE GRUPO:** Las acciones de grupo son aquellas acciones interpuestas por un número plural o un conjunto de personas que reúnen condiciones uniformes respecto de una misma causa 38 que originó perjuicios individuales para dichas personas. El grupo estará integrado al menos por veinte (20) personas. Es necesario determinar cuantía o valor de reparación de daños. (Ley 472 de 1998 en el artículo 3 y Constitución Política de Colombia, artículo 89)

Según lo dispone el artículo 47 de la Ley 472 de 1998, el término de caducidad de las acciones de grupo es de dos años, y empezará a contarse desde la fecha de causación del daño o en que cesó la acción vulnerante.

## 2.13 OBSERVACIONES ADICIONALES

**ANOTACION 1:** Para la conformación de órganos adicionales a los descritos en el RPH, su nombramiento deberá realizarse por medio de los comités de convivencia que se integran de otros comités.

**ANOTACION 2:** Los módulos de contribución debe estar expresamente descritos en el RPH para su aplicación en el presupuesto de ingresos y gastos, para hacer efectiva la propuesta presentada por la unidad debe constar en el instrumento principal para que surja efecto erga omnes.

**ANOTACION 3:** Los propietarios deberán llevar los temas que requieran ser incluidos en el RPH a la asamblea general de propietarios y autorizar al constructor a realizar esta reforma en el mismo antes que se cierre el folio de matrícula.

**ANOTACION 4:** No se evidencio documento Póliza Constructor.

**ANOTACION 5:** Se recomienda a los propietarios seguir las instrucciones del manual del usuario que debe entregar la constructora para el mantenimiento predictivo, preventivo y correctivo de las unidades privadas a su cargo.

#### 2.14 DOCUMENTOS

TIPO	SI	NO
RPH	X	
RUT		X
REPRESENTACIÓN LEGAL ADMON DELEGADA Y EN PROPIEDAD		X
AUTORIZACIÓN O CERTIFICACIÓN DE SECRETARIA DE SALUD PARA APERTURA DE PISCINA Y SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA		X
INFORME DE ASCENSORES		X
CERTIFICACIÓN DE ASCENSORES	X	
FOLIO MATRIZ	X	
MEMORIA DESCRIPTIVA		X
LICENCIA DE URBANISMO		
LICENCIA DE CONSTRUCCION	X	
LICENCIAS ADICIONALES	X	
LICENCIA PLANOS PH	X	
CERTIFICADO DE NOMENCLATURA		X
ACTAS DE ACOMETIDAS DE SERVICIOS PUBLICOS AGUA, LUZ Y GAS, COMO DISPONIBILIDAD		X
CERTIFICADO DE OCUPACIÓN		X
ACTA DE SUPERVISI'PON TECNICA		X
CERTIFICACIÓN TECNICA DE OCUPACIÓN		X
AYUDAVENTAS KEIRON Y ANEMOI		X
MANUAL DEL USUARIO		X
MANUAL DE EUQUIPOS DE ZONAS COMUNES		X