

Adm

Barranquilla, abril 20 de 2016.

Señores:

ADMINISTRACIÓN CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS.

Ciudad.

Asunto: Cumplimiento de circular externa No 0001 de fecha 11/08/2015 y otros.

En mi calidad de propietario del apto 319 de la torre 3 del conjunto Oasis, solicito lo siguiente, en cumplimiento a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal del mismo:

1. En primer lugar que se le dé cumplimiento a la circular externa de la referencia emitida por la **Secretaria De Control Urbano Y Espacio Público De Barranquilla**, en lo referente a los parqueaderos de visitantes, en un número de 56 estacionamientos para tal, que deben **delimitarse en debida forma y darle el uso de acuerdo al reglamento de propiedad horizontal del conjunto**. Si existen 320 parqueaderos que es el número de apartamentos existentes, se le debe exigir a la constructora **MARVAL** que cumpla con el número de los faltantes que son los de los visitantes, e interponer las quejas pertinentes como administración ante a la secretaria de Control Urbano y Espacio Público. Mientras tanto sugiero que se establezca y señale físicamente, esto es delimitar como lo perpetua el reglamento, se escoja el segundo sótano que está subutilizado y entre otras cosas sin terminar, labor que deben hacer ustedes como representante legal de la persona Jurídica Conjunto Residencial OASIS.
2. De Igual manera en lo referente a los parqueadero, solicito que se determine el de las motocicletas que es un número de 14. Ya sea en el sótano de arriba como ya está y no se cumple o en el área que defina la administración con el consentimiento de la asamblea de propietarios, pues no se justifica que estos vehículos se estacionan a donde le venga en gana a los propietarios de estos como en el primer sótano que lo hacen como en tres partes e igual en el primer piso.
3. De la misma forma solicito se organice por parte de la administración el área para estacionar las bicicletas, no es sano para la valorización de nuestras propiedades, que los propietarios de estas las coloquen en cualquier lugar como ocurre no solamente en el primer sótano sino también en el primer piso de la torre 3 que las amarran sobre los tubos que son área común y no propiedad de los apartamentos, lo cual afea nuestro entorno en detrimento del conjunto. Lo mismo que las bicicletas en esas áreas comunes, ocurre con el uso que le dan a estas, que por estar continuo a las zonas de labores o cocina, la utilizan para colocar todo tipo de elementos como traperos, escobas, neveras y otros elementos lo cual también le dan la imagen de un conjunto desordenado donde y esto obvio que desvaloriza nuestra propiedad, por lo que demando de la administración las acciones que

B

Conjunto Residencial OASIS

NIT. 900.760.317-4

[Firma]

Abad 21/16

Hora: 5:27 PM

establece el reglamento de propiedad horizontal para corregir todas estas anomalías.

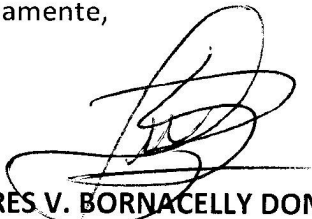
4. Finalmente un tema que tiene que ver también con los parqueaderos, les **EXIJO** y solicito a esta administración para que en **una forma diligente** haga un censo de los vehículos que van a ocupar todos los propietarios y residentes en el conjunto que debe ser UNO y no varios como actualmente ocurre con varios residentes y propietarios no tienen uno ni dos sino hasta tres., con el objeto que como propietario y la seguridad del edificio, tener un control de los mismos, puesto que sin lugar a duda nuevamente siguen entrando los vehículos sin control al conjunto y sólo cuando se presente otro hurto comienzan los controles. Ojala que chic se coloque pronto y a los vehículos de los residentes del conjunto no de foráneos ni taxis porque se convertiría nuestro entorno no en un conjunto sino **parqueadero Oasis**.

Les agradezco como propietario con derecho a exigir lo anterior, que mi inquietudes le dé el tramite pertinente en asocio con el Consejo de administración, a cuyo órgano le dejo copia por intermedio de ustedes, porque no ejercer las acciones solicitadas, estarían omitiendo sus funciones en defensa de nuestro interés como propietarios, en detrimento de nuestro patrimonio lo cual genera una responsabilidad civil contractual, **además de acudir a instancias como la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público.**

Recibo información en mi apartamento o en el email anvibordoz@hotmail.com que es mi nuevo correo donde solicito se actualice y se me envíe toda clase de información que tenga que ver con el conjunto.

Anexo copia de la presente solicitud para el Consejo de Administración al igual que de la referida circular arriba citada y expedida por la Oficina de Control Urbano y espacio Público.

Atentamente,

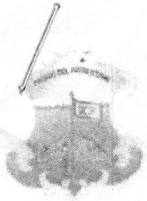


ANDRES V. BORNACELLY DOMINGUEZ

C.C No 19.584.019 expedida en Fundación

Propietario apto 319 torre 3.

C: C: Consejo de Administración Conjunto Residencial Oasis.



ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA
Distrito Especial, Industrial y Portuario



SCUEP:

0001

11 JUL 2015

CIRCULAR EXTERNA

Señores
ADMINISTRADORES,
REVISORES FISCALES Y COPROPIETARIOS DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EN EL
DISTRITO DE BARRANQUILLA.

Referencia: Exposición de normas relacionadas con el manejo de áreas comunes "parqueaderos" en los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal en el Distrito de Barranquilla.

Partiendo de la base del concepto de áreas comunes el cual la ley 675 de 2001, la define como las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

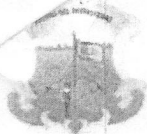
Respecto a los parqueaderos de visitantes los cuales se clasifican dentro de los llamados áreas comunes el artículo 19 de la Ley 675 de 2001, establece que estos deben estar indicados de manera expresa en el reglamento de la copropiedad y todos como tales deben constar en los planos aprobados con la licencia de construcción todo esto debe protocolizarse a través de escritura pública de constitución de la propiedad horizontal. Cualquier modificación de lo aprobado no solo requiere la consulta con la asamblea de copropietarios que represente al menos el 70% del total de coeficientes, sino que es necesario obtener licencia de modificación ante las autoridades competentes dado que las mismas han aprobado previamente una exigencia mínima de equipamiento comunal y parques.

Es por ende que cumplido los requisitos descritos el uso y goce y disposición de estos bienes "parqueaderos de visitantes", cada copropietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás. El uso de estos no puede perjudicar la seguridad, solidez o salubridad del edificio.

El reglamento de copropietarios debe determinar inequívocamente el destino y uso de los bienes comunes, impidiendo al infractor alegar la existencia de fines accesorios o destinos supletorios de aquellos, de tal forma que se eviten problemas de convivencia entre los usuarios del edificio o conjunto, ni se contravengan disposiciones urbanísticas ni ambientales.

¡Barranquilla florece para todos!

Calle 34 No. 43 - 31 - barranquilla.gov.co - atenciónalciudadano@barranquilla.gov.co - Barranquilla, Colombia



**ALCALDÍA DE
BARRANQUILLA**
Distrito Especial, Industrial y Portuario



0001

Por las razones antes expuestas la conducta optada por los copropietarios que contradiciendo las normas del reglamento de su copropiedad utilicen para su beneficio propio los parqueaderos de visitantes se constituye en una conducta objeto de sanción por parte de la copropiedad y cuya regulación es de competencia de los administradores legalmente constituidos so pena de las sanciones urbanísticas o ambientales a los que estos pudieran llegar a incurrir por motivo de parquear vehículos en zonas prohibidas como espacio público. (vías o andenes)

Atentamente.

DIANA MARIA AMAYA GIL
SECRETARIA DE CONTROL URBANO Y ESPACIO PÚBLICO

C. Vergara
G.I

¡Barranquilla florece para todos!

Calle 34 No. 43 - 31 - barranquilla.gov.co - atencionalciudadano@barranquilla.gov.co - Barranquilla, Colombia



CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS

Nit. 900760317-4



GECORBA S.A.S.

"Gestión de Conjuntos Residenciales de Barranquilla"

Barranquilla, 27 de abril de 2016

Señor

ANDRES V. BORNACELLY DOMINGUES

Apartamento 319 Torre 3

CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS

Ciudad

Referencia: Respuesta Derecho de Petición ANDRES V. BORNACELLY DOMÍNGUEZ (abril 20 de 2016)

Respetado señor Bornacelly,

Teniendo en cuenta su derecho de petición de fecha 20 de abril de 2016 y recibido en esta oficina el 21 de abril de 2016 a las 5:27 PM, en el que solicita explicaciones de fondo a las solicitudes detalladas en los cuatro (4) diferentes puntos; respetuosamente me permito dar respuesta de la siguiente manera:

En cuanto a su solicitud relacionada en el numeral 1, me permito poner en su conocimiento que actualmente la empresa CONSULTORES DE INGENIERÍA Y ASOCIADOS S.A.S. (CONIAL) la cual fue aprobada por la Asamblea de Copropietarios y contratada por el Consejo de Administración para la recepción de la Áreas Comunes del Conjunto, está adelantando las labores respectivas de inspecciones para informar a la Asamblea de los hallazgos encontrados y a su vez las acciones correctivas realizadas por Marval, esto en cumplimiento del artículo 24 de la ley 675.

Al respecto dice el artículo 24 de la ley 675 del 2001:

Entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial. 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.



CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS

Nit. 900760317-4



GECORBA S.A.S.

"Gestión de Conjuntos Residenciales de Barranquilla"

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.*

Como puede observar esta Administración está al tanto del trabajo de la empresa CONIAL, en espera de su informe final para socializarlo con la Asamblea de Copropietarios máximo organismo de dirección de la propiedad y determinar el proceder en adelante con la constructora; una vez recibido el informe y si hay merito alguno esta Administración procederá a realizar las acciones respectivas con la Secretaria de Control Urbano y Espacio Público.

Cabe la pena mencionar que ya la empresa CONIAL ha emitido un informe parcial de los parqueaderos, motivo de la primera inquietud, el cual lo adjuntamos para su conocimiento, como también copia del las paginas No. 3 y 4 del reglamento de propiedad Horizontal del Conjunto fechado 12 de noviembre de 2014 y elevado a escritura pública en la Notaria Tercera del Circulo de Barranquilla, donde está redactado el articulo No. 5 explicando detalladamente con qué cantidad de espacios vehicular va a contar el Conjunto Residencial Oasis para su funcionamiento.

En referencia al segundo punto donde solicita determinar la ubicación de los automotores tipo motocicleta; es correcto lo que menciona de los 14 espacios habilitados para tal fin, pero lo cuales los propietarios y residentes hacen caso omiso por encontrarse al lado del parque infantil y al rayo del sol, situación que esta Administración iba a poner en consideración como puntos varios en la pasada reunión de la Asamblea de Copropietarios la cual no se completo por tiempo quedando pendiente una nueva reunión para tratar los puntos que no se pudo en la



CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS

Nit. 900760317-4



GECORBA S.A.S.

"Gestión de Conjuntos Residenciales de Barranquilla"

anterior; vale la pena mencionar que esta Administración no puede tomar decisiones de reubicación de los parqueaderos como usted solicita, ya que cualquier cambio afectaría un bien común y para tal la ley 675 reza en su artículo *"Artículo 20. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de un conjunto o edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal."*

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

Parágrafo 1°. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del edificio o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.....

Con respecto al numeral 3ro, sobre la ubicación de las bicicletas, esta administración ya ha adquirido tres soportes para tal fin, para colocar un total de 57 bicicletas quedando pendiente su instalación en el primer sótano donde es recomendable, pero contando con la misma imposibilidad mencionada en el punto anterior de que se necesita la Aprobación de la Asamblea para su ubicación definitiva; en referencia al segundo párrafo del punto, se iniciara una campaña pedagógica para que los residentes no coloquen sus bicicletas en los primeros piso y lo hagan en el área donde se vaya a determinar y una vez entre en funcionamiento el lugar mencionado ya se pasara a las acciones disciplinarias respectivas para el cumplimiento de las normas estipuladas en el reglamento de propiedad horizontal.

Por último en su numeral 4to menciona sobre realizar un censo a los vehículos que ingresan al conjunto; esta administración gestiona con la empresa de VP Global, el suministro de un sistema electrónico de control para el acceso vehicular, el cual ya se encuentra instalado y pendiente para las pruebas respectivas; una vez quede en funcionamiento se requerirá la adquisición por parte de cada propietarios de un ship



CONJUNTO RESIDENCIAL OASIS

Nit. 900760317-4



GECORBA S.A.S.

"Gestión de Conjuntos Residenciales de Barranquilla"

por apartamento el cual será colocado permanentemente en los vehículos y así tener el control de los mismos con su respectivo empadronamiento; una de las recomendaciones que tiene esta administración para un mejor control de los parqueaderos es que la Asamblea apruebe su distribución democráticamente (por sorteo), asignándole a cada apartamento un parqueadero y así todos seríamos partícipes del control y evitar los excesos como usted mencionado de la utilización de dos o más espacios por parte de los residentes.

En estos términos se da respuesta al derecho de petición formulado.

Agradezco su atención y colaboración.

Madeline Ariza de la Hoz
Administradora

Adjunto: Informe parcial presentado CONIAL sobre parqueaderos.
Copia Reglamento Propiedad Horizontal Pag 3 y 4.

.