

SECRETARIA DISTRITAL DE GOBIERNO
ALCALDÍA LOCAL DE Chapinero

2025523490100238E

No. Caso ARCO : 23833969
No. Radicado Orfeo : 20255210001752
Fecha radicación : 20/01/2025
Tipo Actuación : Querella
Dirección de los hechos : CL 62 # 3 F - 25
Localidad : Chapinero

*UA-
APTO 402*

Hechos:

SE IDENTIFICA PROBLEMA CON UN TUBO DE PROPIEDAD DEL APARTAMENTO 402 Y QUE CUANDO SE REALIZAN CILCOS DE LAVADO DE ROPA GENERAN HUMEDAD EN LAS AREAS COMUNES.

Asunto:

77.2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.

Involucrados

Tipo Involucrado	Identificación	Nombres y Apellidos	Dirección Completa
REPRESENTANTE LEGAL	8300619360	CESAR SALAZAR	CL 62 # 3 F - 25 OFICINA DE ADMINISTRACIÓN
QUERELLADO	1111	ALEXANDER MENDDEZ	CL 62 # 3 F - 25 APTO 402



Ayuntamiento ex/pt

LASO Arco 2383 3969
2025523 490 700238E

Alcaldía Local de Chapinero

R No. 2025-521-000175-



2

2025-01-14 10:39 - Folios: 6 Anexos: 0

Destino: Area de Gestion Policiva

Rem D: BALCONES DE ALTALOMA

III

20255210001752

BOGOTÁ 14 DE ENERO DEL 2025.

SEÑORES
ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO
E.S.M.

REFERENCIA:	QUERRELLA POLICIVA
QUERELLANTE	EDIFICIO BALCONES DE ALTALOMA III P.H.
QUERELLADO:	ALEXANDER MENDEZ CARDENAS
CLASE DE PERTURBACIÓN:	AFECTACIÓN A ZONA COMUN

Quien suscribe, **CESAR AUGUSTO SALAZAR MATEUS** ciudadano colombiano identificado con cédula de ciudadanía número 79.886.213 expedida en Bogotá D.C., en calidad de Representante Legal de **INTEGRACION COLOMBIANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL INCOLPRO LTDA.**, identificado con el N.I.T 830.125.481 – 8. Quien a su vez representa legalmente al **EDIFICIO BALCONES DE ALTALOMA III P.H.** con NIT 830.061.936-0 con dirección Calle 62 N. 3 F – 25 por medio del presente escrito me permito interponer una querrela por Afectación de zona común en el Edificio Balcones de Altaloma III en contra del señor ALEXANDER MENDEZ CARDENAS propietario del apartamento 402 con el fin de obtener una respuesta ante los diversos requerimientos que ha hecho caso omiso y han afectado diversas zonas de la copropiedad.

Bajo la gravedad de juramento me permito, poner en conocimiento a la Alcaldía Local de Chapinero los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: En el apartamento 402 del Edificio *Balcones de Altaloma III*, se ha identificado un problema con un tubo de propiedad exclusiva de dicho apartamento. Cuando se realizan ciclos de lavado de ropa en el apartamento, el desagüe de esos ciclos fluye por el tubo mencionado, lo que genera humedad en la zona y evidencia que el origen de la filtración proviene de este apartamento.

SEGUNDO: El tubo afectado, al presentar deterioro, ha provocado una filtración hacia la zona común, lo que ha generado un impacto negativo en el parqueadero de la copropiedad. Además, es importante resaltar que esta afectación acarrea una problemática adicional, dado que el desperdicio de agua constituye una situación crítica en Bogotá, declarada como emergencia. En consecuencia, dicha filtración agrava el uso y abastecimiento del agua en la copropiedad, contraviniendo las políticas de conservación y gestión responsable de este recurso en la ciudad.

TERCERO: En virtud de lo anterior, se realizó una inspección técnica por parte de un ingeniero especializado, quien, utilizando una cámara de inspección, verificó que la fuente de la filtración provenía del tubo correspondiente al apartamento 402.

CUARTO: A pesar de haberse realizado varios acercamientos al propietario del apartamento 402, para la realización de las reparaciones pertinentes para evitar mayores daños a bienes comunes, hasta la fecha no se ha procedido con la reparación del tubo afectado ni tampoco ha permitido el ingreso de la administración para poder evidenciar la fuente principal del daño.

QUINTO: De acuerdo con la normativa de propiedad horizontal, cuando un tubo se encuentra en un bien privado, corresponde al propietario de dicho bien la responsabilidad de su mantenimiento y reparación. Sin embargo, cuando un bien privado afecta una zona común, la administración tiene la facultad y el deber de gestionar los mecanismos necesarios para exigir al propietario la corrección de la afectación y evitar el perjuicio de los bienes comunes.

SEXTO: La falta de reparación del tubo en cuestión representa una situación de gravedad, dado que el daño estructural generado por la filtración podría acarrear consecuencias perjudiciales para la infraestructura del conjunto residencial, afectando no solo al parqueadero, sino potencialmente a otras áreas comunes. Este detrimento estructural es atribuible a la negligencia del propietario del apartamento 402 al no atender oportunamente la reparación necesaria.

PRETENSIONES

En virtud de lo expuesto, solicito respetuosamente a la Alcaldía Local de Chapinero que se determine lo siguiente:

PRIMERO: Que se realice la intervención correspondiente por parte del ente competente para la verificación de la situación que actualmente afecta a la copropiedad *Balcones de Altaloma III*, a fin de constatar la existencia y gravedad de la afectación en las zonas comunes.

SEGUNDO: Que se tomen las medidas necesarias conforme a la normativa vigente, y se nos brinde información oportuna sobre las acciones adoptadas, garantizando la correcta aplicación del debido proceso, con el fin de alcanzar una solución eficaz a la problemática presentada.

TERCERO: Que se comunique al señor Alexander Méndez Cárdenas que, al no haber atendido el proceso conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, su incumplimiento ha derivado en una afectación que trasciende a los bienes comunes, perjudicando a toda la copropiedad. En consecuencia, se le informen los mecanismos legales a seguir, conforme a la legislación aplicable en propiedad horizontal, con el fin de remediar la situación.

CUARTO: Que se nos proporcione, a través del correo electrónico juridico@incolpro.com y balconesdealtaloma3@gmail.com, la información sobre

el procedimiento a seguir para realizar el acercamiento pertinente al señor Alexander Méndez Cárdenas, y se nos oriente sobre las acciones a tomar para asegurar el cumplimiento de las reparaciones necesarias.

QUINTO: Por último, y no menos importante, la afectación descrita genera una situación preocupante en relación con el uso del agua, un recurso que tanto en la capital de Bogotá como en el edificio ha sido gestionado con la mayor precaución posible para evitar cualquier tipo de afectación. Sin embargo, esta problemática impide que se pueda continuar con dicho manejo de manera adecuada, en contravención de las disposiciones del Decreto 334 de 2024 emitido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, el cual establece directrices para la gestión eficiente del agua y la prevención de situaciones que puedan comprometer este recurso.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Lo anteriormente descrito se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

La resolución de conflictos en el contexto de la propiedad horizontal está regulada principalmente por la **Ley 675 de 2001**, que establece los derechos y deberes dentro de una copropiedad. Esta ley tiene como objetivo fundamental garantizar la convivencia armónica entre los copropietarios y residentes, a través del respeto al régimen interno y el reglamento de propiedad horizontal. En este sentido, la ley permite la adopción de medidas pertinentes para resolver las disputas, utilizando mecanismos judiciales y administrativos que aseguren el bienestar de la comunidad.

En consiguiente el artículo 18 de la ley 675 de 2001 determina en su inciso segundo (2) lo siguiente:

"Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder."

En consecuencia, el propietario del apartamento 402 tiene la obligación de llevar a cabo las reparaciones pertinentes en sus bienes privados, incluyendo las redes de servicios, con el fin de prevenir que una afectación privada trascienda hacia la zona común de la copropiedad. La omisión de estas reparaciones constituye una vulneración de sus deberes y afecta negativamente el bienestar común, lo cual exige la intervención correspondiente conforme a la normativa vigente.

PRUEBAS

Solicito, en consecuencia, que se tengan y decreten como tales, las siguientes:

1. Los documentos que acompaño por medio de anexos que son los correos y mensajes en donde se hace solicitud a la persona para el arreglo de dicha situación.

ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como pruebas, copia de la querella para archivo y dos copias con sus anexos para el traslado y representación legal de la copropiedad.

NOTIFICACIONES

Querellante: Se notificará en la siguiente dirección Calle 62 N. 3 F - 25 oficina de administración y al correo balconesdealtaloma3@gmail.com y juridico@incolpro.com

Querellado: Se notificará en la siguiente dirección Calle 62 N. 3 F - 25 apartamento 402 y al correo alexander.mendez@lexemgroup.com



CESAR AUGUSTO SALAZAR MATEUS
C.C. 79.886.213 DE BOGOTÁ
EDIFICIO BALCONES DE ALTALOMA III.
NIT 830.061.936-0
INTEGRACIÓN COLOMBIANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL LTDA
NIT 830.125.481-8
REPRESENTANTE LEGAL

3

ANEXOS

----- Forwarded message -----

De: **Edificio Balcones de Altaloma 3** <balconesdealtaloma3@gmail.com>
Date: vie, 29 nov 2024 a la(s) 10:15 a.m.
Subject: GOTERA PARQUEADERO PRINCIPAL
To: Alexander Mendez Cárdenas <alexander.mendez@lexemgroup.com>

Cordial saludo don alexander,

Enviamos un comunicado de importancia, esperamos su pronta respuesta.

Cordialmente

GABRIELA SANDOVAL
ADMINISTRADORA (D)
Firma administradora
INCOLPRO LTDA

Bogotá D.C. | Colombia
Celular: 318 878 16 65
Teléfono portería: (601) 5408067

28/10/2024

Buen dia 2:51 p.m.

Por el 403 pudieran entrar 2:51 p.m.

Buenos dias es por el 402 2:52 p.m. ✓
no el 403 2:52 p.m. ✓
necesitamos entrar 2:52 p.m. ✓

2:52 p.m.

no nos han dado acceso don alexander y esto es urgente 2:52 p.m. ✓
de verdad que esto es delicado y No hemos podido arreglar 2:53 p.m. ✓

1/11/2024

Don alexander buenos dias por favor hablar con su arrendatario para cuadrar lo del arreglo de su apartamento, ya que esto esta generando daños a el edificio. Necesitamos que nos colabore conciliando con su arrendatario usted me indico que hablara con el ya se le explico, pero creo que el deber ser es que usted como propietario le informe a sus arrendatario y nos de el acceso a efectuar el arreglo.

✎ Escribe un mensaje

27/10/2024

Reservado



La fuga de agua de los ductos de el techo del parqueadero externo es más constante el día de hoy

8:04 a.m. ✓✓

Don Alexander buenos días

8:04 a.m. ✓✓

Por favor necesito que me colabore con el ingreso a su apto

8:04 a.m. ✓✓

De verdad esto es urgente

8:04 a.m. ✓✓

28/10/2024

Haz clic aquí para obtener mensajes anteriores de tu teléfono.

25/9/2024

Los mensajes están cifrados de extremo a extremo. Nadie fuera de este chat, ni siquiera WhatsApp, puede leerlos ni escucharlos. Haz clic para obtener más información.

25/10/2024

Don Alexander buenos días que pena molestarlo me puede indicar si hay alguna respuesta de sus inquilinos .quedo atenta a su respuesta.gracias

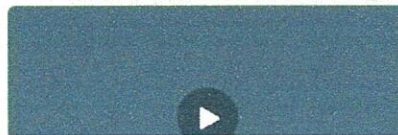
7:25 a.m. ✓✓



12:39 p.m. ✓✓

27/10/2024

Reservado



+ 😊 Escribe un mensaje



Bogotá de noviembre 27 del 2024

Señores
ALEXANDER MENDOZA
Propietario Apto: 402
Ciudad

Ref.: **Autorización de ingreso apartamento 402**

Cordial saludo, don Alexander

De manera atenta, le hemos solicitado en varias ocasiones su autorización para ingresar a su apartamento, el 402, debido a una filtración de agua en la zona de lavado y cocina que está afectando el parqueadero principal de ingreso al edificio.

Como establece el reglamento de propiedad horizontal, es responsabilidad de todo copropietario reparar de manera inmediata cualquier daño que sufra su unidad privada y que afecte las zonas comunes del conjunto. Usted es responsable

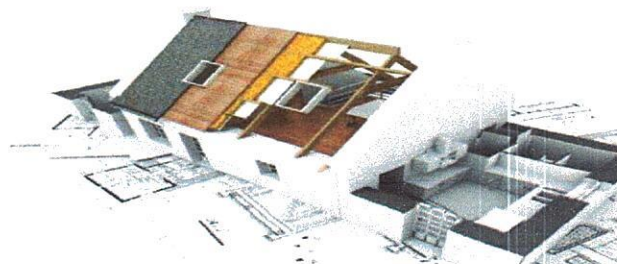
Por lo tanto, le solicitamos nuevamente su autorización para ingresar a su inmueble y proceder con las reparaciones necesarias en la zona de lavado. Agradeceríamos mucho que nos indiquen el día y la hora en que podamos realizar los trabajos correspondientes.

Estamos a su disposición para coordinar la intervención en el momento que usted nos indique, con el fin de solucionar esta situación a la mayor brevedad.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a la confirmación de la fecha para el arreglo de esto.

Cordialmente,

GABRIELA SANDOVAL





SECRETARÍA
GOBIERNO

Radicado No. 20255230007521

Fecha: 13/01/2025 10:08:16 a. m.



ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE CHAPINERO**

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 172 del 19 de Marzo de 2003, fue inscrita por la Alcaldía Local de CHAPINERO, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO BALCONES DE ALTALOMA III - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL61#3B-46 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2508 del 27 de Noviembre de 2002, corrida ante la Notaría 46 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C341564. Lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, mediante el cual se establece que, a partir de su entrada en vigencia, los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se entienden incorporados al "Régimen de Propiedad Horizontal".

Que mediante acta No. 72 del 9 de noviembre de 2023 se eligió a:
INCOLPRO LTDA identificado(a) con NIT No. 830125481, cuyo Representante Legal es CESAR AUGUSTO SALAZAR MATEUS con CÉDULA DE CIUDADANÍA 79886213, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 22 de diciembre de 2023 al 21 de diciembre de 2024.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.

ALEXANDRA MEJÍA GUZMÁN
ALCALDE(SA) LOCAL DE CHAPINERO

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 13/01/2025 10:08:16 a. m.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

20254600078062

Rol FUNCIONARIO OFICI

REGISTRO DE PETICIÓN 133742025

Ver Detalle Peticionario

Tipo de solicitante

Acción Colectiva sin persona jurídica Apoderado de En nombre propio En representación de
Asunto *

QUERELLA PARA ALCALDÍA LOCAL DE CHAPINERO POR SITUACION DE CONFLICTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

4000 ¿Cómo activar el corrector ortográfico?

Nota: Recuerde que los formatos permitidos para adjuntar son: 3GP, AVI, BMP, CSV, DOC, DOCX, EML, GIF, HTML, JPEG, JPG, MOV, MP2, MP3, MP4, MPEG, ODG, ODP, ODT, OTG, PDF, PNG, ppsx, PPT, PPTX, RAR, TAR, TIF, TXT, WAV, WMA, WMV, XLS, XLSX, ZIP.

Adjuntar Archivo...

Processing dropped files...

- QUERELLA ALTALOMA_merged.pdf

Diligenciar esta información será útil para direccionar tu petición a la entidad competente

Tipo de Petición *

RECLAMO

Palabra Clave ⓘ

Tema ⓘ *

GOBIERNO LOCAL

Entidad Destino ⓘ *

SECRETARIA DE GOBIERNO

Tipo de Petición para la Entidad *

DERECHO DE PETICIÓN DE INTERÉS GENERAL

INFORMACIÓN ADICIONAL

Trámite y/o Servicio *

(Seleccione)

Dependencia

(Seleccione)

Proceso de Calidad

(Seleccione)

Punto de Atención *

(Seleccione)

Fecha de Radicado *

2025-01-13

Canal *

WEB

Número de Radicado

Número de Folios

¿Tiene procedencia?

No

¿Es copia?

No

Observaciones

4000 ¿Cómo activar el corrector ortográfico?

LUGAR DE LOS HECHOS

Localidad

(Seleccione) ▼

Departamento

BOGOTA ▼

Ciudad

BOGOTA, D.C. ▼

Dirección de Hechos

CL 62 3F 25

Registrar/Modificar Dirección

UPZ

(Seleccione) ▼

Barrio

(Seleccione) ▼

Estrato

(Seleccione) ▼

Código Postal

PODERDANTES

LISTADO DE PODERDANTES

Nombre	Identificación	Identificación	Apellidos
ANGIE TATIANA FRAILE ARCE	1015482708	3223048935	

Mostrando 1 a 1 de 1 registros

[Atrás](#) [Siguiente](#)

Asunto asociado a su petición

Convivencia

Afectación a alguna Etnia su petición

(Seleccione)

Mostrando 1 a 2 de 2 registros

[Atrás](#) [Siguiente](#)

No soy un robot

reCAPTCHA
Privacidad - Términos

NOTAS

Nota

4000 ¿Cómo activar el corrector ortográfico?

[Agregar Nota](#)

[Guardar](#)

[Cancelar](#)

[Preguntas Frecuentes...](#)

BOGOTÁ 13 DE ENERO DEL 2025.

SEÑORES
ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO
E.S.M.

REFERENCIA:	QUERRELLA POLICIVA
QUERELLANTE	EDIFICIO BALCONES DE ALTALOMA III P.H.
QUERELLADO:	ALEXANDER MENDEZ CARDENAS
CLASE DE PERTURBACIÓN:	AFECTACIÓN A ZONA COMUN

Quien suscribe, **CESAR AUGUSTO SALAZAR MATEUS** ciudadano colombiano identificado con cédula de ciudadanía número 79.886.213 expedida en Bogotá D.C., en calidad de Representante Legal de **INTEGRACION COLOMBIANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL INCOLPRO LTDA.**, identificado con el N.I.T 830.125.481 – 8. Quien a su vez representa legalmente al **EDIFICIO BALCONES DE ALTALOMA III P.H.** con NIT 830.061.936-0 con dirección Calle 62 N. 3 F – 25 por medio del presente escrito me permito interponer una querrela por Afectación de zona común en el Edificio Balcones de Altaloma III en contra del señor ALEXANDER MENDEZ CARDENAS propietario del apartamento 402 con el fin de obtener una respuesta ante los diversos requerimientos que ha hecho caso omiso y han afectado diversas zonas de la copropiedad.

Bajo la gravedad de juramento me permito, poner en conocimiento a la Alcaldía Local de Chapinero los siguientes:

HECHOS

PRIMERO: En el apartamento 402 del Edificio *Balcones de Altaloma III*, se ha identificado un problema con un tubo de propiedad exclusiva de dicho apartamento. Cuando se realizan ciclos de lavado de ropa en el apartamento, el desagüe de esos ciclos fluye por el tubo mencionado, lo que genera humedad en la zona y evidencia que el origen de la filtración proviene de este apartamento.

SEGUNDO: El tubo afectado, al presentar deterioro, ha provocado una filtración hacia la zona común, lo que ha generado un impacto negativo en el parqueadero de la copropiedad. Además, es importante resaltar que esta afectación acarrea una problemática adicional, dado que el desperdicio de agua constituye una situación crítica en Bogotá, declarada como emergencia. En consecuencia, dicha filtración agrava el uso y abastecimiento del agua en la copropiedad, contraviniendo las políticas de conservación y gestión responsable de este recurso en la ciudad.

TERCERO: En virtud de lo anterior, se realizó una inspección técnica por parte de un ingeniero especializado, quien, utilizando una cámara de inspección, verificó que la fuente de la filtración provenía del tubo correspondiente al apartamento 402.

CUARTO: A pesar de haberse realizado varios acercamientos al propietario del apartamento 402, para la realización de las reparaciones pertinentes para evitar mayores daños a bienes comunes, hasta la fecha no se ha procedido con la reparación del tubo afectado ni tampoco ha permitido el ingreso de la administración para poder evidenciar la fuente principal del daño.

QUINTO: De acuerdo con la normativa de propiedad horizontal, cuando un tubo se encuentra en un bien privado, corresponde al propietario de dicho bien la responsabilidad de su mantenimiento y reparación. Sin embargo, cuando un bien privado afecta una zona común, la administración tiene la facultad y el deber de gestionar los mecanismos necesarios para exigir al propietario la corrección de la afectación y evitar el perjuicio de los bienes comunes.

SEXTO: La falta de reparación del tubo en cuestión representa una situación de gravedad, dado que el daño estructural generado por la filtración podría acarrear consecuencias perjudiciales para la infraestructura del conjunto residencial, afectando no solo al parqueadero, sino potencialmente a otras áreas comunes. Este detrimento estructural es atribuible a la negligencia del propietario del apartamento 402 al no atender oportunamente la reparación necesaria.

PRETENSIONES

En virtud de lo expuesto, solicito respetuosamente a la Alcaldía Local de Chapinero que se determine lo siguiente:

PRIMERO: Que se realice la intervención correspondiente por parte del ente competente para la verificación de la situación que actualmente afecta a la copropiedad *Balcones de Altaloma III*, a fin de constatar la existencia y gravedad de la afectación en las zonas comunes.

SEGUNDO: Que se tomen las medidas necesarias conforme a la normativa vigente, y se nos brinde información oportuna sobre las acciones adoptadas, garantizando la correcta aplicación del debido proceso, con el fin de alcanzar una solución eficaz a la problemática presentada.

TERCERO: Que se comunique al señor Alexander Méndez Cárdenas que, al no haber atendido el proceso conforme a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, su incumplimiento ha derivado en una afectación que trasciende a los bienes comunes, perjudicando a toda la copropiedad. En consecuencia, se le informen los mecanismos legales a seguir, conforme a la legislación aplicable en propiedad horizontal, con el fin de remediar la situación.

CUARTO: Que se nos proporcione, a través del correo electrónico juridico@incolpro.com y balconesdealtaloma3@gmail.com, la información sobre

9

el procedimiento a seguir para realizar el acercamiento pertinente al señor Alexander Méndez Cárdenas, y se nos oriente sobre las acciones a tomar para asegurar el cumplimiento de las reparaciones necesarias.

QUINTO: Por último, y no menos importante, la afectación descrita genera una situación preocupante en relación con el uso del agua, un recurso que tanto en la capital de Bogotá como en el edificio ha sido gestionado con la mayor precaución posible para evitar cualquier tipo de afectación. Sin embargo, esta problemática impide que se pueda continuar con dicho manejo de manera adecuada, en contravención de las disposiciones del Decreto 334 de 2024 emitido por la Alcaldía Mayor de Bogotá, el cual establece directrices para la gestión eficiente del agua y la prevención de situaciones que puedan comprometer este recurso.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Lo anteriormente descrito se fundamenta jurídicamente en lo siguiente:

La resolución de conflictos en el contexto de la propiedad horizontal está regulada principalmente por la **Ley 675 de 2001**, que establece los derechos y deberes dentro de una copropiedad. Esta ley tiene como objetivo fundamental garantizar la convivencia armónica entre los copropietarios y residentes, a través del respeto al régimen interno y el reglamento de propiedad horizontal. En este sentido, la ley permite la adopción de medidas pertinentes para resolver las disputas, utilizando mecanismos judiciales y administrativos que aseguren el bienestar de la comunidad.

En consiguiente el artículo 18 de la ley 675 de 2001 determina en su inciso segundo (2) lo siguiente:

“Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.”

En consecuencia, el propietario del apartamento 402 tiene la obligación de llevar a cabo las reparaciones pertinentes en sus bienes privados, incluyendo las redes de servicios, con el fin de prevenir que una afectación privada trascienda hacia la zona común de la copropiedad. La omisión de estas reparaciones constituye una vulneración de sus deberes y afecta negativamente el bienestar común, lo cual exige la intervención correspondiente conforme a la normativa vigente.

PRUEBAS

Solicito, en consecuencia, que se tengan y decreten como tales, las siguientes:

1. Los documentos que acompaño por medio de anexos que son los correos y mensajes en donde se hace solicitud a la persona para el arreglo de dicha situación.

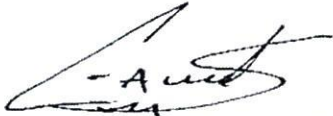
ANEXOS

Me permito anexar los documentos aducidos como pruebas, copia de la querella para archivo y dos copias con sus anexos para el traslado y representación legal de la copropiedad.

NOTIFICACIONES

Querellante: Se notificará en la siguiente dirección Calle 62 N. 3 F - 25 oficina de administración y al correo balconesdealtaloma3@gmail.com y juridico@incolpro.com

Querellado: Se notificará en la siguiente dirección Calle 62 N. 3 F - 25 apartamento 402 y al correo alexander.mendez@lexemgroup.com



CESAR AUGUSTO SALAZAR MATEUS
C.C. 79.886.213 DE BOGOTÁ

EDIFICIO BALCONES DE ALTALOMA III.

NIT 830.061.936-0

INTEGRACIÓN COLOMBIANA DE PROPIEDAD HORIZONTAL LTDA

NIT 830.125.481-8

REPRESENTANTE LEGAL

ANEXOS

----- Forwarded message -----

De: **Edificio Balcones de Altaloma 3** <balconesdealtaloma3@gmail.com>
Date: vie, 29 nov 2024 a la(s) 10:15 a.m.
Subject: GOTERA PARQUEADERO PRINCIPAL
To: Alexander Mendez Cárdenas <alexander.mendez@rexengroup.com>

Cordial saludo don alexander,

Enviamos un comunicado de importancia, esperamos su pronta respuesta.

Cordialmente

GABRIELA SANDOVAL
ADMINISTRADORA (D)
Firma administradora
INCOLPRO LTDA

Bogotá D.C | Colombia
Celular: 318 678 16 65
Teléfono portería: (801) 5408067

29/10/2024

Buen día

Por el 403 pudieran entrar

Buenos días es por el 402

no el 403

necesitamos entrar

no nos han dado acceso don alexander y esto es urgente

de verdad que esto es delicado y No hemos podido arreglar

1/11/2024

Don alexander buenos días por favor hablar con su arrendatario para cuadrar lo del arreglo de su departamento, ya que esto esta generando daños a el edificio. Necesitamos que nos colabore conciliando con su arrendatario usted me indico que hablara con el ya se le explico pero creo que el deber ser es que usted como propietario le informe a sus arrendatario y nos de el acceso a efectuar el arreglo.

27/10/2024



La fuga de agua de los ductos de el techo del parqueadero externo es más constante el día de hoy

8:04 p.m. ✓

Don Alexander buenos días

8:04 p.m. ✓

Por favor necesito que me colabore con el ingreso a su apto

8:04 p.m. ✓

De verdad esto es urgente

8:04 p.m. ✓

28/10/2024

Haz clic aquí para obtener mensajes anteriores de tu teléfono

25/9/2024

Los mensajes están cifrados de extremo a extremo. Nadie fuera de este chat, ni siquiera WhatsApp, puede leerlos ni escucharlos. Haz clic para obtener más información.

25/10/2024

Don Alexander buenos días que pena molestarlo me puede indicar si hay alguna respuesta de sus inquilinos .quedo atenta a su respuesta.gracias

7:20 p.m. ✓



13:59 p.m. ✓

27/10/2024



+ 🗨️ Escribe un mensaje



Bogotá de noviembre 27 del 2024

Señores
ALEXANDER MENDOZA
Propietario Apto: 402
Ciudad

Ref.: **Autorización de ingreso apartamento 402**

Cordial saludo, don Alexander

De manera atenta, le hemos solicitado en varias ocasiones su autorización para ingresar a su apartamento, el 402, debido a una filtración de agua en la zona de lavado y cocina que está afectando el parqueadero principal de ingreso al edificio.

Como establece el reglamento de propiedad horizontal, es responsabilidad de todo copropietario reparar de manera inmediata cualquier daño que sufra su unidad privada y que afecte las zonas comunes del conjunto. Usted es responsable

Por lo tanto, le solicitamos nuevamente su autorización para ingresar a su inmueble y proceder con las reparaciones necesarias en la zona de lavado. Agradeceríamos mucho que nos indiquen el día y la hora en que podamos realizar los trabajos correspondientes.

Estamos a su disposición para coordinar la intervención en el momento que usted nos indique, con el fin de solucionar esta situación a la mayor brevedad.

Agradecemos su atención y quedamos atentos a la confirmación de la fecha para el arreglo de esto.

Cordialmente,

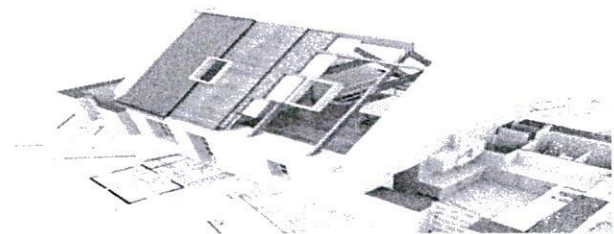
GABRIELA SANDOVAL





Administramos, protegemos y
conservamos su patrimonio.

Administradora (D)
Incolpro Ltda.





ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE CHAPINERO**

HACE CONSTAR

Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 172 del 19 de Marzo de 2003, fue inscrita por la Alcaldía Local de CHAPINERO, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO BALCONES DE ALTALOMA III - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la CL61#3B-46 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2508 del 27 de Noviembre de 2002, corrida ante la Notaría 46 del Círculo Notarial de Bogotá D.C. y registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C341564. Lo anterior, atendiendo a lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley 675 de 2001, mediante el cual se establece que, a partir de su entrada en vigencia, los edificios y conjuntos sometidos a los regímenes consagrados en las Leyes 182 de 1948, 16 de 1985 y 428 de 1998, se entienden incorporados al "Régimen de Propiedad Horizontal".

Que mediante acta No. 72 del 9 de noviembre de 2023 se eligió a:
INCOLPRO LTDA identificado(a) con NIT No. 830125481, cuyo Representante Legal es CESAR AUGUSTO SALAZAR MATEUS con CÉDULA DE CIUDADANÍA 79886213, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 22 de diciembre de 2023 al 21 de diciembre de 2024.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



**ALEXANDRA MEJÍA GUZMÁN
ALCALDE(SA) LOCAL DE CHAPINERO**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas..."

La presente constancia se expide en Bogotá D.C. el 13/01/2025 10:08:16 a. m.



13



SECRETARÍA DE
GOBIERNO

ACTA DE REPARTO NO. 25-L2-001843

En Bogotá D.C., 22-ene.-25

Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 1 de la resolución No 277 del 26 de junio de 2018, en la fecha, se reunieron en el Despacho del Área de Gestión Policial Jurídica de la **Alcaldía Local de Chapinero**, los funcionarios que al final de la presente se relacionan y firman, con el fin de realizar el reparto de las actuaciones (No. caso reparto **23841697**), el cual quedó así:

RESUMEN DE REPARTOS

TIPO ACTUACION	DEPENDENCIA	FUNCIONARIO	RADICADOS
Querrela	Inspección 2D	Claudia Garcia Celis	3
Contravención	Inspección 2A	Jessica Tatiana Romero Poveda	1
Querrela	Inspección 2B	Maria Fernanda Quintero Torrado	1
Querrela	Inspección 2C	Pedro Francisco Rodriguez Cuenca	2
Querrela	Inspección 2A	Jessica Tatiana Romero Poveda	1
Actividad Económica	Inspección 2B	Maria Fernanda Quintero Torrado	1
TOTAL			9

NO. CASO ARCO	NO. EXPEDIENTE	RADICADO QUEJA	F. RADICACIÓN	TOTAL FOLIOS	DIRECCIÓN DE LOS HECHOS	DEP
23833673	2025523490100235E	20255210000682	lunes, 20 de enero de 2025	1	CL 98 A # 2 - 42 ESTE	2D
23833361	2024523490105590E	20244214001502	lunes, 20 de enero de 2025	3	KR 11 # 81 - 30	2A
23833608	2025523490100234E	20255210000542	lunes, 20 de enero de 2025	22	DG 102 # 11 - 37 ESTE INT 5	2B
23833829	2025523490100236E	20255210000842	lunes, 20 de enero de 2025	10	CL 85 # 14 - 5 PISOS 6 Y 7 INCLUYENDO LOS BAÑOS	2C
23833932	2025523490100237E	20255210001612	lunes, 20 de enero de 2025	17	CL 47 # 4 A - 33 ESTE INTERIOR 1	2D
23841697	2025523490100238E	20255210001752	lunes, 20 de enero de 2025	12	CL 62 # 3 F - 25	2A
23841722	2024523490105594E	20245210121902	miércoles, 22 de enero de 2025	39	CL 94 # 16 - 62	2B
23841687	2024523490105593E	20245210121402	miércoles, 22 de enero de 2025	1	KR 13 # 61 - 5	2C
23841799	2024523490105595E	20245210121962	miércoles, 22 de enero de 2025	1	CL 94 A # 16 - 62	2D

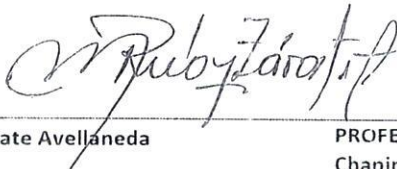
Las actuaciones son entregadas físicamente al competente

No siendo más el objeto de la presente acta se termina y se firma por los que en ella intervinieron una vez leída y aprobada en todas y en cada una de sus partes.

BOGOTÁ

SECRETARÍA DE
GOBIERNO

ACTA DE REPARTO NO. 25-L2-001843



Martha Ruby Zarate Avellaneda

PROFESIONAL ESPECIALIZADO 24 GRUPO GESTIÓN POLICIVA JURÍDICA
Chapinero

Claudia García Celis

Inspección 2D Chapinero de Policía



Jessica Tatiana Romero Poveda

24/10/2025

Inspección 2A Chapinero de Policía

Maria Fernanda Quintero Torrado

Inspección 2B Chapinero de Policía

INSPECCIÓN 2A DISTRITAL
DE POLICÍA DE BOGOTÁ

AUTO AVOCA CONOCIMIENTO

Número de Expediente	2025523490100238E
Radicado ORFEO	20255210001752
Caso ARCO	23833969
Presunto Infractor	Alexander Méndez
Accionante	Cesar Salazar – Representante Legal Edificio Calle 62 # 3F - 25
Artículo	77. COMPORTAMIENTOS CONTRARIOS A LA POSESIÓN Y MERA TENENCIA DE BIENES INMUEBLES. <i>Son aquellos contrarios a la posesión, la mera tenencia de los bienes inmuebles de particulares, bienes fiscales, bienes de uso público, bienes de utilidad pública o social, bienes destinados a prestación de servicios públicos</i>
Descripción el comportamiento	2. Perturbar la posesión o mera tenencia de un inmueble o mueble por causa de daños materiales o hechos que la alteren, o por no reparar las averías o daños en el propio inmueble que pongan en peligro, perjudiquen o molesten a los vecinos.

En la ciudad de Bogotá D.C, a los 24 días del mes de enero de 2025, en cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 206 y 223 de Ley 1801 de 2016, y de conformidad a los hechos que dan origen a la presente actuación policiva, por corresponder a un comportamiento contrario a la convivencia previsto en el Código Nacional de Seguridad y Convivencia, señalado en el Artículo 77 Numeral 2,

La Inspección 2 A Distrital de Policía de la Localidad de Chapinero,

RESUELVE

PRIMERO. Avocar conocimiento de los hechos objeto de la presente actuación policiva, de conformidad a las competencias previstas en la Ley 1801 de 2016.

INSPECCIÓN 2A DISTRITAL
DE POLICÍA DE BOGOTÁ

SEGUNDO. Como consecuencia de lo anterior, FIJAR FECHA para celebración de AUDIENCIA PUBLICA, el día 07 de mayo de 2025 a la hora 9:00 am, la cual podrá realizarse en las Instalaciones de la Inspección de Policía 2 A Distrital de Policía de Chapinero o a través de la plataforma MICROSOFT TEAMS.

TERCERO. Citar a las partes y a sus apoderados a través de correo electrónico, o a la dirección que aparezca registrada en los aplicativos institucionales a AUDIENCIA PUBLICA, para que comparezcan a la diligencia referida con su documento de identidad en original, con el fin de aportar pruebas y/o solicitar la práctica de estas que se pretendan hacer valer dentro de la presente actuación policiva, para ejercer el derecho de defensa y contradicción.

CUARTO. Tener como pruebas las obrantes en la queja inicial y las que se ordenen en el desarrollo de la Audiencia.

QUINTO. Comunicar al Ministerio Público lo dispuesto en este auto, de acuerdo con lo establecido en el numeral 2 del artículo 223 de la Ley 1801 de 2016.

SEXTO. En el evento de que las partes no comparezcan el día y hora señalado, dentro de los tres (3) días siguientes a la fecha de la audiencia inicial, deberán presentar prueba siquiera sumaria que justifique su inasistencia a la diligencia, de conformidad a lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 223 del Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana. En caso contrario, se tomarán como ciertos los hechos que dieron origen a la actuación policiva y se procederá a dictar el fallo que en derecho corresponda.

COMUNIQUESE Y CÚMPLASE


JESSICA TATIANA ROMERO POVEDA
INSPECTORA 2 A DISTRITAL DE POLICIA