

Contrato Rojas S.

Bogotá D.C., departamento de Cundinamarca. Está localizado en el primer piso de la AGRUPACION RESIDENCIAL CASTELLON DE LOS CONDES PROPIEDAD HORIZONTAL. Su ÁREA TOTAL CONSTRUIDA es de DIEZ PUNTO TREINTA Y CINCO METROS CUADRADOS (10.35m²) y sus linderos y medidas aproximadas, con estructura y líneas divisorias imaginarias de por medio son:

LINDEROS: Partiendo del punto uno (1) al punto dos (2) en línea recta en distancia de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50mts), limita con el parqueo trescientos quince (315). Del punto dos (2) al punto tres (3) en línea recta en distancia de dos metros treinta centímetros (2,30mts), limita con el parqueo trescientos veintitrés (323). Del punto tres (3) al punto cuatro (4) en línea recta en distancia de cuatro metros con cincuenta centímetros (4.50mts), limita con el parqueo trescientos diecisiete (317). Del punto cuatro (4) al punto uno (1) cerrando la poligonal, en línea recta en distancia de dos metros treinta centímetros (2,30mts) limita con circulación común vehicular de la misma agrupación.

LINDEROS VERTICALES: NADIR: Con la placa común que lo separa del sótano. CENIT: Con la cubierta. DEPENDENCIA: Espacio para estacionar un (1) vehículo automotor liviano. PARÁGRAFO.- No obstante la mención de las áreas del parqueo y la longitud de sus linderos, éstas son aproximadas y se determinan como cuerpos ciertos. En tal calidad se hará su transferencia de dominio a los futuros adquirentes; por lo tanto cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas y linderos reales del inmueble y las aquí declaradas, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes-----

CAPÍTULO VII.- DE LOS BIENES DE DOMINIO COMÚN -----

ARTÍCULO 30.- DEFINICIÓN: Se definen como Bienes de Propiedad Común de la totalidad de la agrupación, los bienes, los elementos y zonas de la agrupación que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular y en general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusiva, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual. Los bienes comunes pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados localizados en la agrupación, son indivisibles



y, mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables, inembargables, de forma separada de los bienes privados. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en éste reglamento. Los bienes comunes se dividen en esenciales, no esenciales, y bienes comunes de uso exclusivo. Tienen la calidad de bienes comunes esenciales, no esenciales y comunes de uso exclusivo, no solo los bienes indicados de manera expresa en el presente reglamento sino todos aquéllos que hayan sido señalados con líneas inclinadas a 45 grados y la convención establecida en los planos aprobados con la licencia de construcción y como se expresa en el cuadro de áreas correspondiente con sus áreas libres y construidas.

A.) BIENES COMUNES ESENCIALES: Se definen según la ley 675 de 2.001 como bienes comunes esenciales aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la agrupación, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

B.) BIENES COMUNES "NO" ESENCIALES: Se definen según la ley 675 de 2.001 como bienes comunes NO esenciales aquellos que no se consideren indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de la agrupación.

C.) BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Se definen según la ley 675 de 2.001 como bienes comunes de uso exclusivo, aquellos 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.

ARTÍCULO 31.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES: Son bienes comunes de la totalidad de la agrupación, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

A.) BIENES COMUNES ESENCIALES:

1.) El lote de terreno sobre el cual se levanta la agrupación, tal como se alinderó en el artículo 7o. y cuyo plano de localización es parte integrante de este reglamento.

2.) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes, incluidas todas las instalaciones de servicios en él realizadas.

3.) Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de las edificaciones.

Papel no... para uso exclusivo de copias de escritura pública, rectificaciones y documentos con archino notarial

Ca154789125

1131

1131

- 4.) Los muros que conforman las fachadas exteriores, incluyendo los vidrios de las ventanas que hacen parte de las fachadas y tienen la calidad de bienes comunes.
- 5.) Los elementos que forman la estructura de las edificaciones, tales como las columnas, los entresijos o placas estructurales que dividen cada una de las plantas, los muros estructurales al interior de las unidades privadas, los muros de fachada, los muros medianeros entre unidades privadas que también tienen el carácter de muros estructurales, y los muros medianeros entre éstas y las áreas comunes.
- 6.) Los ductos o buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas, sanitarias, y los de ventilación.
- 7.) Las bajantes de aguas lluvias y/o negras.
- 8.) Las instalaciones para la red de gas, las redes de telefonía al exterior de las unidades privadas y las instalaciones generales de energía y acueducto desde la entrada de cada unidad privada hasta el punto de conexión a las redes de la empresa suministradora del servicio público y en la forma establecida en el artículo 104.- "especificaciones de construcción".
- 9.) Las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.
- 10.) Las cubiertas de las torres y de las demás edificaciones de la agrupación.
- 11.) Las escaleras, halls de cada piso y los accesos a cada torre.
- 12.) El antejardín, las zonas verdes internas y las zonas de circulación común exteriores; las zonas comunes de acceso a la agrupación, circulaciones vehiculares y peatonales, zonas duras.
- 13.) El cuarto para basuras ubicado en el sótano.
- 14.) El tanque de agua (subterráneo) y el cuarto de bombas con sus correspondientes equipos.
- 15.) Los ascensores y cuartos de máquinas, uno en cada torre y el ascensor de la edificación comunal.
- 16.) El lobby.
- 17.) Los cuarenta y tres (43) cuartos de estacionamientos comunes para visitantes, ubicados en sótano y primer piso.



PARÁGRAFO.- Los bienes comunes aquí relacionados como esenciales, NO podrán ser objeto de desafectación. -----

B.) BIENES COMUNES NO ESENCIALES: -----

1.) EDIFICACIÓN COMUNAL: PRIMER PISO: salón de reuniones, salón comunal, lobby, cocina, tres (3) baños, baño para personas con movilidad reducida. SEGUNDO PISO: Hall, oficina de administración, teatrino, salón comunal, cocina, un (1) baño de hombres y un (1) baño para mujeres, depósito y equipos. TERCER PISO: Hall, cancha de squash, gimnasio, salón de juegos, cuarto de máquinas para piscinas, un (1) baño de hombres y un (1) baño para mujeres. CUARTO PISO: Hall, Turco, duchas, sauna, Piscina para adultos, piscina para niños, un (1) baño de hombres y un (1) baño para mujeres, cuarto de aseo y cuarto de equipo turco. -----

2.) Dos (2) juegos infantiles. -----

3.) El cuarto para ubicar la subestación eléctrica localizado en sótano, conformado por tres (3) cuartos contiguos para lo cual se tendrá en cuenta lo establecido al respecto en el punto D.) Del presente artículo y en la escritura pública mediante la cual se constituya servidumbre a título gratuito a favor de CQDENSA S.A. ESP, en los términos que se acuerden con esta empresa para tal fin. -----

C.) BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: -----

1.) Los patios comunes de uso exclusivo de los apartamentos ubicados en primer piso, los cuales se asignan por el propietario inicial a los apartamentos por los cuales se accede a dichos patios. -----

2.) Los trescientos ochenta y cuatro (384) cupos de parqueo comunes de uso exclusivo para residentes, ubicados así: A nivel del sótano los parqueos del No. 1 al No. 227 y a nivel del primer los parqueos del No. 228 al No. 283 de los cuales el parqueo No. 228 es para personas con movilidad reducida, del No. 290 al No. 311 y del No. 317 al No. 395, de los cuales el No. 357 es para personas con movilidad reducida. -----

D.) RED ELÉCTRICA: Mediante el presente instrumento se establecen los siguientes puntos con relación a la infraestructura eléctrica: -----

1.) BIENES COMUNES ESENCIALES: Se consideran bienes comunes -----

Impresión en papel reciclado para uso exclusivo de copias de documentos públicos, certificados y documentos de carácter notarial

Ca154789124

esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes prefabricados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías y zonas peatonales o comunales.

2.) PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS:

La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluida la subestación eléctrica (transformador(es); celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes prefabricados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. ESP, quien los instaló y/o adquirió de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados. Por consiguiente, los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de CODENSA S.A. ESP. –

PARÁGRAFO 1º.- Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y las obras civiles asociadas, mencionadas anteriormente en la cláusula de Propiedad, no están localizadas en vía pública, la copropiedad del conjunto residencial entrega los dominios y constituye servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP, según la normatividad vigente. CODENSA S.A. ESP. tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.

Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas de uso comunal donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna enunciada, quedarán de uso exclusivo de CODENSA S.A. ESP., únicamente con el propósito de desarrollar las



A2031482117

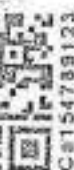
obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados.

Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP, es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes del conjunto residencial, quien, asumirá el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre él. La servidumbre que se constituye a favor de CODENSA S.A. ESP. sobre estas áreas de terreno es por el tiempo que dure la copropiedad y se requiera de la prestación del servicio público de energía eléctrica. Esta servidumbre no tendrá ningún costo para CODENSA S.A. ESP.

ARTÍCULO 32.- ÁREAS DE LOS BIENES COMUNES: Las áreas de los principales bienes comunes, son por pisos, las siguientes:

DEPENDENCIAS	ÁREAS COMUNES (m2)	
	CONSTRUIDO	LIBRE
ÁREA DEL LOTE		13.013,28
SOTANO		
Halls, ascensores, escaleras, espacios para transformadores, cajas para medidores eléctricos, circulaciones vehiculares y peatonales, estructura, cuarto de basuras, muros y ductos. Cuarto de bombas, tanque de agua (subterráneo). 227 parqueaderos para residentes 4 parqueaderos para visitantes	4.772.30	
SUB TOTAL SOTANO	4.772.30	
PRIMER PISO		
Halls, ascensores, escaleras, juego infantil, circulaciones vehiculares y peatonales, estructura, muros y ductos. 39 parqueaderos para visitantes (incluyendo 2 para personas con movilidad reducida identificados con los	3.029.92	8537.78

para más información de precios de construcción y mantenimiento de edificios contacte...



C8154789123

números 42 y 43.		
EDIFICIO COMUNAL: Salón de reuniones, salón comunal, lobby, cocina, tres (3) baños, baño para personas con movilidad reducida.	242.94	
CUBIERTAS	1202.64	
Patios comunales de uso exclusivo de apartamentos 101, 102, 103, 104 de la TORRE 1 105, 106, 107, 108 de la TORRE 2 109, 110, 111, 112 de la TORRE 3 113, 114, 115, 116 de la TORRE 4 117, 118, 119, 120 de la TORRE 5 121, 122, 123, 124 de la TORRE 6 125, 126, 127, 128 de la TORRE 7 129, 130, 131, 132 de la TORRE 8		216.96
SUB TOTAL PRIMER PISO	4475.50	8754.74
SEGUNDO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas.	3.031,04	
EDIFICIO COMUNAL: SEGUNDO PISO: Hall, oficina de administración, teatrino, salón comunal, cocina, deposito, equipos, un (1) baño de hombres y un (1) baño para mujeres.	335.62	
SUB TOTAL SEGUNDO PISO	3.366.66	
TERCER PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas.	3.070,08	
EDIFICIO COMUNAL: Hall, cancha de squash, gimnasio, salón de juegos, cuarto de máquinas para piscina, un (1) baño de hombres y un (1) baño para mujeres	335.60	



A9031482118

SUB TOTAL TERCER PISO	3.405,68	0,00
CUARTO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas.	3.060,48	
EDIFICIO COMUNAL: Hall, Turco, duchas, sauna, Piscina para adultos, piscina para niños, un (1) baño de hombres y un (1) baño para mujeres, cuarto de aseo, duchas y cuarto de equipo del turco.	319,30	
SUB TOTAL CUARTO PISO	3.379,78	0,00
QUINTO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas.	3.060,48	
SUB TOTAL QUINTO PISO	3.060,48	0,00
SEXTO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas.	3.060,48	
SUB TOTAL SEXTO PISO	3.060,48	
SEPTIMO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas		
SUB TOTAL SEPTIMO PISO	3.060,48	
OCTAVO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas		
SUB TOTAL OCTAVO PISO	3.060,48	
NOVENO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas		
SUB TOTAL NOVENO PISO	3.060,48	
DECIMO PISO		

Papel no...of para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y licencias del archivo anterior.

CR154786122

Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas		
SUB TOTAL DECIMO PISO	3.060,48	
ONCEAVO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas		
SUB TOTAL ONCEAVO PISO	3.070,08	
DOCEAVO PISO		
Halls, ascensores, escaleras; estructura, muros, ductos y fachadas.	3.031,04	
SUB TOTAL DOCEAVO PISO	3.031,04	0,00
CUARTO DE MÁQUINAS	92,40	
TOTAL AREA CONSTRUIDA	43.956,32	
Cubierta sobre piso 12 y sobre los puntos fijos y cuartos de máquinas de las torres 1 a 8.	2.968,00	
Cubierta sobre edificio comunal	338,45	

ARTÍCULO 33.- ESTRUCTURA: Tanto la cimentación de los bienes privados y de las zonas comunes, como las placas de entrepiso, columnas, muros estructurales y demás sistemas estructurales utilizados en las edificaciones son bienes comunes esenciales de la agrupación y no podrán demolerse ni en todo ni en parte aunque se encuentren al interior de una unidad privada, ya que atentarán contra la solidez y estabilidad de las edificaciones. **PARÁGRAFO 1º.-** Los muros estructurales, al igual que las placas de entrepiso podrán ser utilizados en su parte interna siempre y cuando este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la estabilidad de la construcción. **PARÁGRAFO 2º.-** Respecto de los muros que no son estructurales, ni bienes comunes esenciales, que se quieran modificar o demoler parcial o totalmente se deberá solicitar concepto escrito emitido por un ingeniero civil en el cual certifique que la obra propuesta no atenta contra la solidez y estabilidad de la construcción de las edificaciones y el interesado deberá contar con el visto bueno emitido por el consejo de administración; si la modificación propuesta implica una sensible disminución en el



uso y goce del bien común o una modificación sustancial, deberá contar con la aprobación de la asamblea general con el quórum y mayoría calificada que se exige para estos casos según el artículo 46 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). En todo caso que apruebe el consejo o la asamblea, se deberá cumplir con las normas urbanísticas vigentes y se deberá obtener la licencia de construcción expedida por la autoridad competente, si así lo exige la naturaleza de las obras que se realicen.

ARTÍCULO 34.- FACHADAS: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores de los inmuebles localizados en la agrupación, tienen la calidad de bienes comunes esenciales, así no se trate de muros estructurales. Los vidrios, las ventanas exteriores de las unidades privadas y las puertas de acceso a los apartamentos tienen la calidad de bienes comunes y por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario o tenedor a cualquier título, en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido para los inmuebles de la agrupación variar en cualquier forma el tipo de las ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en alguna forma su diseño, material o color, lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo de los copropietarios por asamblea general con el lleno de los requisitos de quórum y mayorías exigidas por el presente reglamento, por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente si fuere necesario. **PARÁGRAFO 1º.-** A las fachadas se les debe dar mantenimiento periódico de manera que la agrupación se mantenga en óptimas condiciones. El mantenimiento a las fachadas de ladrillo deberá incluir además del lavado, la aplicación de hidrófugos. **PARÁGRAFO 2º.-** Queda prohibido con el presente reglamento de propiedad horizontal cubrir o construir los patios de los apartamentos de primer piso (libres o descubiertos), dado que esta área libre forma parte de la ventilación exigida para las instalaciones de gas, salvo excepciones que sean aprobadas por gas natural y cumpliendo con los requisitos y normas establecidas por las entidades distritales y este reglamento para tal fin. **PARÁGRAFO 3º.-** Está prohibido modificar las fachadas de los apartamentos que

Puede ser usado para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial
 No puede ser usado para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca154789121

tienen barandas para modificar su diseño, color o material. Las barandas hacen parte de las fachadas del edificio y son elementos arquitectónicos que no están diseñados para soportar altos esfuerzos ni para soportar cargas, objetos, macetas o personas, ni tampoco para ser usados como sillas arriesgando la vida.

ARTÍCULO 35.- USO DE LOS BIENES COMUNES Y DERECHOS SOBRE ESTOS: -----

A.) **USO DE LOS BIENES COMUNES:** Cada copropietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilice según su destino ordinario y no altere, modifique, obstruya o encierre las zonas comunes y que no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar al máximo de diligencia y cuidado, y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar. -----

B.) **DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES:** Los bienes comunes pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de los bienes privados de la agrupación, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables, e inembargables en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre los bienes comunes será ejercido conforme lo previsto por la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). La proporción de los derechos que cada uno de los propietarios de bienes privados tiene sobre los bienes comunes de la agrupación, está determinada por los coeficientes de copropiedad que adelante se determinaran. **PARÁGRAFO 1º.-** En todo acto de disposición, gravamen, o embargo de un bien privado se entenderán incluidos los derechos sobre los bienes comunes en la proporción antes mencionada, y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. **PARÁGRAFO 2º.-** De acuerdo a lo estipulado en el artículo 19 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) los bienes comunes no son objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados. -----

ARTÍCULO 36.- DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE LOS BIENES COMUNES: -----

1.) **SOBRE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** 1.1.) No podrán ser



objeto de uso exclusivo aquellos bienes comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como son entre otros, la portería, el lobby, los espacios de equipamiento comunal, las piscinas, los parqueos para visitantes, los accesos y circulaciones. 1.2.) En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. 1.3.) El o los propietarios de los bienes privados con uso exclusivo sobre un determinado bien común, quedarán obligados a: 1.3.1.) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien; 1.3.2.) No cambiar su destinación; 1.3.3.) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo; 1.3.4.) Si la asamblea general lo dispone y aprueba, pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo. PARÁGRAFO.- Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 1.3.3.), se tendrán como expensas comunes del conjunto. 1.4.) Cuando una modificación proyectada que se presente a consideración de la asamblea general, busque eliminar el uso exclusivo asignado a las unidades privadas, además de la mayoría prevista, se requiere el voto favorable del respectivo copropietario afectado, el cual deberá estar presente en la reunión o en su defecto si llegare a delegar su asistencia en un tercero, en el poder escrito que presente a la asamblea deberá expresar su consentimiento sobre la modificación al goce del bien común sobre el cual tiene asignado el uso exclusivo. 1.5.) Los patios asignados a las unidades privadas que acceden a ellos, son bienes comunes de uso exclusivo, en consecuencia, salvo para lo mencionado en el numeral 1.3.3.), para ejecutar cualquier obra que implique variación o cambio, aún el más leve sobre dichos patios, cubrirlos, o construir dicha área total o parcialmente debe estar previamente aprobado por la asamblea general de propietarios, cumpliendo con la mayoría calificada de que habla el artículo 46 de la ley 675 de 2001 y cumplir con los requisitos que las autoridades distritales exijan para tal fin. 1.6.) Los patios y los parqueos marcados en los planos aprobados como bienes comunes de uso exclusivo son para el uso exclusivo del residente del bien privado al que se le ha asignado este derecho, por lo tanto los demás propietarios, residentes y/o tenedores de bienes privados de la

agrupación, deberán respetar estos espacios los cuales serán únicamente para uso del propietario del apartamento al cual se le haya asignado su uso exclusivo o para quien éste permita y autorice su uso temporal. -----

PARÁGRAFO.- Los parqueos comunes de uso exclusivo estarán destinados para el estacionamiento de vehículos automotores livianos. -----

2.) **DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES:** Los bienes comunes esenciales mencionados en el artículo 31 del presente reglamento, no podrán ser objeto de desafectación. Los bienes comunes resultantes por la exigencia de norma urbanística como el equipamiento comunal determinados como NO esenciales, podrán ser desafectados siempre y cuando sean reemplazados conforme a lo que disponga la norma urbanística vigente en el momento, se obtenga la correspondiente licencia de construcción expedida por la autoridad competente, y se cumpla con lo estipulado en el artículo 20 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). Esta desafectación aquí mencionada implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de asamblea general de propietarios y la licencia de construcción que haya sido indispensable obtener ante el ente competente para tal fin. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la aprobación impartida por la asamblea general con la que autoriza la desafectación está implícita la autorización para la modificación de los coeficientes de copropiedad resultantes por la incorporación de nuevos bienes privados de la agrupación. PARÁGRAFO.- No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles como lo son los bienes y equipos de dotación de la agrupación, los cuales por su naturaleza podrán ser enajenados o desechados para efectos de su reemplazo o ajustes necesarios para mejorar su funcionamiento, mediante decisión tomada por la asamblea general. -----

3.) **EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE LOS BIENES COMUNES:** La asamblea general de la agrupación o el consejo de administración si es delegado por ella para tal fin, deberá reglamentar el uso y podrá o no establecer una explotación económica o cuota por ese uso, sobre los bienes comunes que la asamblea



decida y que sean susceptibles de explotar económicamente. Las contraprestaciones económicas obtenidas por la explotación económica antes mencionada, serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes de la agrupación o a los gastos de inversión según lo decida la asamblea, y en ningún caso podrán ser para beneficio personal del administrador, ni de ninguno de los residentes o propietarios de los bienes privados. PARÁGRAFO 1º.- Esta autorización de explotación económica no se podrá extender a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. PARÁGRAFO 2º.- De acuerdo con lo establecido en el Decreto Reglamentario 1060 de marzo 31 de 2005, forman parte del objeto social de la propiedad horizontal los actos y negocios jurídicos que se realicen sobre los bienes comunes por su representante legal, relacionados con la explotación económica de los mismos que permita su correcta y eficaz administración, con el propósito de obtener contraprestaciones económicas que se destinen al pago de expensas comunes de la agrupación y que además facilitan la existencia de la propiedad horizontal, su estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes privados, de acuerdo con lo aprobado por la asamblea general de propietarios.

4.) INDIVISIBILIDAD: La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsistan las edificaciones y mientras no se produzca la extinción de la propiedad horizontal de conformidad con lo establecido en el Capítulo III de la Ley 675 de 2001 o en las disposiciones legales que la modifiquen, adicionen o subroguen.

CAPÍTULO VIII.- DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 37.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS:

En el presente artículo se señalan los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CASTELLON DE LOS CONDES I; tales coeficientes determinan: 1.) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto. 2.) El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios, para conformar las mayorías requeridas para solicitar la

Nivel nacional para uso exclusivo de firmas de entidades públicas, privadas y organismos de desarrollo social.



Ca134780119

convocatoria con carácter extraordinario, para constituir el quórum deliberatorio y para constituir el quórum decisorio para los casos especiales que disponga el presente reglamento y que sea exigida la mayoría calificada, o sea el voto favorable de los propietarios que representen como mínimo el 70% de los coeficientes de copropiedad y/o cuando la decisión a tomar sea de carácter económico. 3.) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes de la agrupación, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración; la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de administración, seguros, mantenimiento, funcionamiento, sostenimiento, reparaciones, reposiciones, conservación y mejoras de los bienes comunes.

Los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada construida de los inmuebles que conforman la agrupación. Con base en lo anterior a continuación se establece la TABLA DE COEFICIENTES para la totalidad de los inmuebles privados que conforman la agrupación, la cual contiene los coeficientes asignados a cada inmueble con sus respectivas áreas privadas tomadas como base de cálculo de coeficientes y adicionalmente se citan también las áreas construidas de los mismos:

TABLA DE COEFICIENTES:

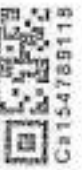
Torre 01	Área Construida		Área Privada		Coeficientes %
Apartamento 101	72,47	M2	65,82	M2	0,2132
Apartamento 102	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 103	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 104	87,3	M2	78,84	M2	0,2554



Apartamento 201	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 202	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 203	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 204	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 301	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 302	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 303	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 304	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 401	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 402	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 403	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 404	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 501	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 502	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 503	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 504	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 601	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 602	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 603	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento	88,23	M2	80,06	M2	0,2593

Escritura del Censo de Inmuebles

Español autorizado para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene validez para el notariado



604					
Apartamento 701	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 702	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 703	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 704	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 801	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 802	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 803	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 804	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 901	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 902	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 903	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 904	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1001	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1002	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1003	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1004	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1101	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1102	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1103	89,85	M2	81,31	M2	0,2638



Aa031482123

Apartamento 1104	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1201	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 1202	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1203	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1204	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Torre 02					
Apartamento 105	72,47	M2	65,82	M2	0,2132
Apartamento 106	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 107	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 108	87,3	M2	78,84	M2	0,2554
Apartamento 205	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 206	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 207	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 208	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 305	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 306	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 307	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 308	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 405	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 406	89,55	M2	81,15	M2	0,2628

Apartamento 407	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 408	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 505	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 506	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 507	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 508	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 605	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 606	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 607	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 608	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 705	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 706	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 707	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 708	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 805	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 806	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 807	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 808	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 905	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento	89,55	M2	81,15	M2	0,2628



Aa031482124

906					
Apartamento 907	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 908	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1005	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1006	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1007	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1008	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1105	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1106	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1107	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1108	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1205	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 1206	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1207	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1208	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Torre 03					
Apartamento 109	72,47	M2	65,82	M2	0,2132
Apartamento 110	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 111	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 112	87,3	M2	78,84	M2	0,2554
Apartamento 209	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 210	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 211	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 212	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 309	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 310	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 311	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 312	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 409	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 410	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 411	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 412	88,23	M2	80,06	M2	0,2593

Papel natural para uso exclusivo de copias de cartulones pólizas, certificaciones y documentos del archivio natural

CA154789110

Apartamento 509	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 510	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 511	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 512	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 609	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 610	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 611	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 612	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 709	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 710	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 711	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 712	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 809	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 810	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 811	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 812	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 909	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 910	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 911	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 912	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1009	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1010	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1011	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1012	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1109	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1110	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1111	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1112	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1209	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 1210	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1211	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1212	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Torre 04					
Apartamento 113	72,47	M2	65,82	M2	0,2132



Aa031482125

Apartamento 114	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 115	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 116	87,3	M2	78,84	M2	0,2554
Apartamento 213	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 214	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 215	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 216	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 313	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 314	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 315	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 316	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 413	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 414	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 415	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 416	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 513	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 514	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 515	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 516	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 613	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 614	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 615	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 616	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 713	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 714	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 715	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 716	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 813	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 814	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 815	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 816	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 913	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 914	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 915	89,55	M2	81,15	M2	0,2628

Modelo aprobado por el Departamento Administrativo de la Escribanía Pública, con el fin de garantizar la uniformidad en la escritura pública.

Código de barras: CA154788115

Apartamento 916	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1013	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1014	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1015	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1016	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1113	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1114	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1115	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1116	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1213	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 1214	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1215	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1216	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Torre 05					
Apartamento 117	72,47	M2	65,82	M2	0,2132
Apartamento 118	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 119	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 120	87,3	M2	78,84	M2	0,2554
Apartamento 217	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 218	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 219	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 220	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 317	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 318	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 319	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 320	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 417	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 418	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 419	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 420	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 517	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 518	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 519	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 520	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 617	88,23	M2	80,06	M2	0,2593



As031482126

Apartamento 618	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 619	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 620	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 717	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 718	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 719	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 720	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 817	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 818	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 819	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 820	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 917	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 918	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 919	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 920	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1017	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1018	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1019	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1020	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1117	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1118	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1119	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1120	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1217	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 1218	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1219	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1220	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Torre 06					
Apartamento 121	72,47	M2	65,82	M2	0,2132
Apartamento 122	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 123	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 124	87,3	M2	78,84	M2	0,2554
Apartamento 221	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 222	88,63	M2	79,85	M2	0,2586

Apartamento 223	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 224	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 321	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 322	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 323	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 324	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 421	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 422	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 423	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 424	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 521	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 522	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 523	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 524	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 621	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 622	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 623	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 624	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 721	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 722	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 723	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 724	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 821	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 822	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 823	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 824	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 921	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 922	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 923	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 924	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1021	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1022	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1023	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1024	88,23	M2	80,06	M2	0,2593



Apartamento 1121	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1122	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1123	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1124	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1221	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 1222	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1223	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1224	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Torre 07					
Apartamento 125	72,47	M2	65,82	M2	0,2132
Apartamento 126	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 127	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 128	87,3	M2	78,84	M2	0,2554
Apartamento 225	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 226	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 227	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 228	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 325	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 326	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 327	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 328	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 425	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 426	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 427	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 428	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 525	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 526	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 527	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 528	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 625	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 626	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 627	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 628	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 725	88,23	M2	80,06	M2	0,2593

Apartamento 726	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 727	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 728	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 825	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 826	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 827	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 828	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 925	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 926	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 927	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 928	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1025	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1026	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1027	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1028	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1125	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1126	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1127	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1128	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1225	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 1226	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1227	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1228	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Torre 08					
Apartamento 129	72,47	M2	65,82	M2	0,2132
Apartamento 130	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 131	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 132	87,3	M2	78,84	M2	0,2554
Apartamento 229	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 230	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 231	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 232	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 329	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 330	89,85	M2	81,31	M2	0,2638



Aa931482128

Apartamento 331	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 332	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 429	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 430	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 431	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 432	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 529	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 530	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 531	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 532	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 629	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 630	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 631	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 632	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 729	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 730	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 731	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 732	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 829	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 830	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 831	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 832	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 929	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 930	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 931	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 932	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1029	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1030	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1031	89,55	M2	81,15	M2	0,2628
Apartamento 1032	88,23	M2	80,06	M2	0,2593
Apartamento 1129	88,53	M2	80,5	M2	0,2607
Apartamento 1130	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1131	89,85	M2	81,31	M2	0,2638
Apartamento 1132	88,53	M2	80,5	M2	0,2607

Hoja notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial


C8154789112

REPUBLICA DE COLOMBIA

Calle Comercio No. 100

Calle Comercio No. 100

Apartamento 1229	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Apartamento 1230	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1231	88,63	M2	79,85	M2	0,2586
Apartamento 1232	87,31	M2	79,17	M2	0,2564
Parqueadero 284			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 285			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 286			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 287			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 288			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 289			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 312			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 313			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 314			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 315			10,35	M2	0,0340
Parqueadero 316			10,35	M2	0,0340

PARÁGRAFO 1º.- La presente tabla de coeficientes se aplicará a los propietarios de la agrupación, en todos los casos de liquidación de expensas, cuotas extraordinarias, quórum y mayor  y en general para todos los casos que en este reglamento se exija la aplicación de los coeficientes. PARÁGRAFO 2º.-

MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES: De acuerdo con el artículo 28 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la agrupación, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1.) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2.) Cuando la agrupación se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. 3.) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte de la agrupación. 4.) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.



Aa031482129

CAPÍTULO IX.- CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS-----

ARTÍCULO 38.- PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados de la agrupación estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la agrupación, de acuerdo con los porcentajes establecidos en el presente reglamento de propiedad horizontal. Se entienden esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, conservación, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con estos. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado, por lo tanto para el pago de expensas ordinarias en el caso de arriendo, son responsables solidarios el arrendador y el arrendatario. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

PARÁGRAFO 1º.- Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.-----

PARÁGRAFO 2º.- La asamblea general de propietarios o el consejo de administración si es delegado por ella para tal fin, establecerá la forma y los periodos para el pago oportuno de las cuotas correspondientes a las expensas comunes y el día de vencimiento de cada cuota. Hasta tanto la asamblea general de propietarios decida lo pertinente, dichas expensas deberán ser canceladas por mensualidades anticipadas, dentro de los primeros diez (10) días calendario de cada mes.-----

ARTÍCULO 39.- OBLIGATORIEDAD E INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS

EXPENSAS: 1.) OBLIGATORIEDAD: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del conjunto se aplica aun cuando un propietario no

Papel no. para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos no escritos notarial

Ca 154780111

ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. Las cuotas de administración para el pago de expensas comunes necesarias, son de carácter obligatorio para los copropietarios desde el momento en que se efectúe la entrega de su unidad de dominio privado. Ningún propietario podrá considerarse eximido de esta obligación aún cuando haya cedido sus derechos, renunciado a ellos o abandonado su propiedad.-----

2.) INCUMPLIMIENTO: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas dará lugar a que el administrador imponga las siguientes sanciones: 2.1.) El incumplimiento causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. 2.2.) Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la agrupación. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, pero que sean de fácil visibilidad garantizando su debido conocimiento por parte de los propietarios y residentes. En la convocatoria a asamblea y en el acta de la misma incluirá los propietarios que se encuentren en mora. 2.3.) Inhabilidad para ser nombrados miembro del consejo de administración. 2.4.) Cobro Judicial de las cuotas en mora, presentando ante el Juez Civil competente la certificación del administrador sobre el monto de la deuda, que se puede acompañar como prueba, de la copia del acta de asamblea donde se determine las expensas comunes y los intereses moratorios. 2.5.) Suspensión de uso de bienes comunes no esenciales, siempre y cuando no se violen los derechos fundamentales de los morosos y teniendo en cuenta que en ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes destinados a su uso exclusivo.-----

ARTÍCULO 40.- ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO: El presupuesto general de gastos se deberá elaborar así:-----

1.) Cada año, antes del 31 de Enero, el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y calculará el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año o periodo presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio



anterior (déficit o superávit) y los aprovechamientos de cualquier índole, al igual que lo dispuesto en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y en este reglamento sobre fondo de imprevistos. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la Tabla de Coeficientes de Copropiedad. -----

2.) El administrador enviará al consejo de administración, dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte de ellos, quienes podrán proponer las modificaciones que consideren convenientes. -----

3.) Copia del presupuesto debidamente aprobado por el consejo de administración, será enviado por el administrador a cada uno de los copropietarios, por lo menos con diez (10) días calendario de antelación a la fecha en que se ha de reunir la asamblea general de propietarios en sesión ordinaria. -----

4.) La asamblea general de propietarios, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto de expensas comunes y su distribución, aprobación que requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión. -----

5.) El presupuesto así aprobado y las cuotas de sostenimiento decretadas por la asamblea, serán entregadas a la administración, órgano que se encargará de hacerlos conocer a todos los copropietarios, quienes estarán obligados a dar estricto cumplimiento. -----

6.) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir de primero (1o.) del mes siguiente a la reunión de la asamblea general de propietarios hasta la fecha que determine la asamblea. La asamblea podrá determinar los ítems que podrán cobrarse con retroactividad al primero (1o.) de Enero del año en curso. -----

ARTÍCULO 41.- PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de Marzo sin que la asamblea general de propietarios se hubiere reunido y hubiere aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la asamblea general de propietarios decida lo pertinente, el presupuesto provisional será elaborado por el administrador y aprobado por el consejo de administración, con base en el presupuesto del año inmediatamente anterior incrementado en el mismo

Papel sellado... para sus exclusiones de copias de certificaciones públicas, certificaciones y formularios del arribo nacional

Ca15478011A

ojo

Escuela de Ingeniería

porcentaje de aumento del salario mínimo legal vigente, el cual tendrá vigencia provisional; por lo tanto los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas ordinarias, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el administrador. -----

PARÁGRAFO.- Una vez aprobado el nuevo presupuesto por la asamblea general de propietarios, se harán los ajustes del caso en las cuotas de expensas ordinarias correspondientes a las mensualidades siguientes. -----

ARTÍCULO 42.- **MERITO EJECUTIVO:** Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la asamblea general de propietarios, con las formalidades previstas en este Reglamento y en el artículo 48 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), serán exigibles por la vía ejecutiva. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniaras derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses se respetará el procedimiento ejecutivo señalado en el artículo 68 del presente reglamento. -----

ARTÍCULO 43.- **FONDO DE IMPREVISTOS, DÉFICIT PRESUPUESTAL Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** 1.) **FONDO DE IMPREVISTOS:** La persona jurídica constituirá un fondo de imprevistos para atender obligaciones o expensas imprevistas, o para suplir déficit presupuestal anual ordinario. -----

1.1.) **FORMACIÓN E INCREMENTO.** El fondo de imprevistos se formará e incrementará con un porcentaje de rengo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El fondo de imprevistos también se incrementará con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes, tales como los provenientes de intereses de mora, multas, previstos como sanciones en éste reglamento que fueren impuestos por la asamblea general de propietarios o por el consejo de administración, los resultantes de superávit en la ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la asamblea general de propietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente,



los producidos por los valores de pronta y fácil liquidez en que se invierta el mismo fondo de imprevistos, los resultantes de cualquier compensación económica que reciba la persona jurídica de parte de los copropietarios o tenedores a cualquier título por concepto del uso de los parqueos comunes para visitantes y los espacios de equipamiento comunal, entre otros, según lo que defina y apruebe la asamblea general de propietarios o los adquiridos licitamente por la copropiedad por cualquier concepto.

1.2.) MANEJO E INVERSIÓN: Mientras la asamblea general de propietarios, no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos será manejado por el administrador, con supervisión del consejo de administración, en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad y deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la asamblea general de propietarios lo apruebe previa y expresamente, el fondo de imprevistos podrá invertirse en mejoras o reposición de los bienes de propiedad común. El administrador podrá disponer de tales recursos de conformidad con lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal. La reglamentación para el manejo del fondo será establecida por el consejo de administración.

1.3.) NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES DEL FONDO: Las participaciones que a los copropietarios correspondan en el fondo de imprevistos, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada.

2.) DÉFICIT PRESUPUESTAL Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente por cualquier causa a caja, o si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos o mejoras, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, el consejo de administración, o el administrador, convocará inmediatamente a una asamblea extraordinaria y solicitará la aprobación para realizar los ajustes necesarios en la liquidación de las cuotas a pagar por cada copropietario. La asamblea procederá a decretarlos previo cumplimiento a lo establecido en el presente artículo. Dado el caso que proceda la aprobación para decretar una cuota extraordinaria se deberá hacer con el lleno de los requisitos en

cuanto a quórum y mayorías exigidos de acuerdo al monto a decretar, según lo estipulado en el artículo 46 de la ley 675 de 2.001 -----

PARÁGRAFO.- El cobro a los propietarios, de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo, y con el lleno de los requisitos en cuanto a quórum y mayorías calificadas de que trata el artículo 46 de la ley 675 de 2.001. -----

ARTÍCULO 44.- INTERESES DE MORA: La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la asamblea general de propietarios, conforme a los artículos precedentes, y al artículo 30 de la ley 675 de 2.001 causará intereses de mora a cargo de los morosos y en favor de la copropiedad, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la agrupación. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO.- La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. -----

ARTÍCULO 45.- CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN: Las cuotas para el pago de expensas necesarias con que deben contribuir los copropietarios son de carácter obligatorio, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado y afectará sus bienes, inclusive el bien de dominio privado con el que ellos responderán por ellas. Cuando la titularidad del inmueble haya pasado de una persona a otra, no por ello cesan las obligaciones en favor de la copropiedad; existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no



A1031482132

contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----

ARTÍCULO 46.- IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

CAPÍTULO X.- MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES -----

ARTÍCULO 47.- MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: -----

1.) Si la asamblea general de propietarios ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador realizará los estudios técnicos necesarios, los cuales deberán pasar al consejo de administración para su revisión y aprobación, para luego proceder a su ejecución. -----

2.) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la asamblea general de propietarios, el respectivo proyecto, con una propuesta de costos y las cuotas debidamente liquidadas por coeficiente, se deberá presentar por parte del consejo de administración a la asamblea general, para su estudio y aprobación, previo cumplimiento de lo establecido en los artículos 35 y 46 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). Si se trata de aprobación de expensas diferentes a las necesarias, esta aprobación requerirá mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran la agrupación. -----

3.) Liquidadas las cuotas que por coeficiente correspondan a cada copropietario, la asamblea las aprobará y definirá la forma de pago de ellas. -----

PARÁGRAFO.- Si la cuantía de la mejora es inferior a tres (3) salarios mínimos -----

Papel autorizado para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca 154788108

Escuela de Ingeniería

mensuales vigentes no se requerirá la aprobación de la asamblea, ni del consejo de administración y siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución. Si la cuantía de la mejora es superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes solamente requerirá la aprobación del consejo de administración. Lo anterior siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución. -----

ARTÍCULO 48.- MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES: La asamblea general de propietarios tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes y zonas comunes y será el órgano encargado de autorizar modificaciones o cambios que afecten la destinación y goce de los bienes y zonas comunes o que impliquen una sensible disminución en el uso y goce de ellos, decisiones en las cuales se requerirá una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran la agrupación.

ARTÍCULO 49.- REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES: Es función de la asamblea general de propietarios, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el consejo de administración y el administrador. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes, en caso contrario no se requerirá tal autorización por parte de la asamblea general y será el consejo de administración quien la autorice si el monto es superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes; reparaciones inferiores a este monto podrá proceder el administrador sin autorización alguna. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún órgano. -----

PARÁGRAFO.- Para reparaciones de los bienes comunes de uso exclusivo se respetará lo indicado en el artículo 36.- del presente instrumento. -----

ARTÍCULO 50.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones



A9931482133

físicas cuando como consecuencia de su realización surjan nuevas unidades de dominio privado o que impliquen la demolición de la estructura de las edificaciones, las placas de entepiso o los muros estructurales, por cuanto además de ser comunes, su demolición total o parcial afectaría la estabilidad de la edificación. Igualmente no se pueden demoler total o parcialmente los muros divisorios entre unidades privadas o entre unidades privadas y zonas comunes, o un cambio así sea leve, de la fachada y presentación externa de las edificaciones. Las modificaciones o mejoras físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1.) Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva, ante las autoridades distritales correspondientes, en caso de que la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. 2.) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de las edificaciones; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores o la volumetría de las edificaciones. 3.) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del consejo de administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

PARÁGRAFO 1º.- El propietario a quien el consejo de administración le hubiere negado la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir a la asamblea general de propietarios para que reconsidere la determinación.

PARÁGRAFO 2º.- Si algún propietario u ocupante de un inmueble realizare en su unidad privada obras que alteren la seguridad de las edificaciones, su estructura general, configuración o estado exterior, perjudiquen los derechos de otro u otros residentes o propietarios de la agrupación, deberá responder por daños y perjuicios que hubiere ocasionado y además deberá demoler de la obra realizada para volverla a su estado original, siendo de su cargo la totalidad de los gastos ocasionados por tal circunstancia.

ARTÍCULO 51.- REPARACIONES Y MEJORAS LOCATIVAS EN LOS BIENES PRIVADOS: 1.) REPARACIONES: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio privado, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión; para tal fin el

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, ratificación y documentos del archiivo notarial

Ca154799107

Vertical text on the right margin, possibly a stamp or reference number.

propietario dará aviso al administrador y una vez se establezca que el daño proviene de su unidad privada se fijará una fecha para que arregle los daños ocasionados. Las reparaciones de cada unidad privada, serán de cuenta de su propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes, siempre que estos den al interior de la unidad privada. La reposición de vidrios será tomado como gasto general, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por ésta y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada.

2.) MEJORAS LOCATIVAS: Se entiende por reparaciones o mejoras locativas aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, su distribución interior, sus características funcionales, formales y/o volumétricas. Toda obra de reparaciones o mejoras locativas debe realizarse respetando las normas que la asamblea general, o el consejo de administración si es delegado para tal fin, establezca para su ejecución, de tal forma que dichas obras se ejecuten respetando las normas en cuanto a ocupación de zonas comunes, manejo y recepción de materiales, su almacenamiento, los horarios de trabajo permitidos, el control de entrada y salida del personal de obra, el retiro de escombros, las normas establecidas en el presente reglamento y otras normas que se establezcan para no causar molestias a los a los demás propietarios y/o residentes de la agrupación.

PARÁGRAFO 1º.- Están incluidas dentro de las reparaciones locativas, entre otras, el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, carpintería, pintura en general y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

PARÁGRAFO 2º.- El propietario deberá informar por escrito al administrador la fecha de iniciación de los trabajos, mantener las zonas comunes del conjunto limpias y libres de escombros y controlar y vigilar el personal de obra para evitar inconvenientes con los residentes del conjunto. La administración será la



Az031482134

encargada de vigilar que se cumplan y se respeten las normas establecidas -----

PARÁGRAFO 3º.- Si como consecuencia de las reparaciones, mejoras locativas o accidentes de cualquier naturaleza, negligencia o imprudencia del propietario y/o usuario de una unidad privada, se ocasionaren daños y/o perjuicios a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes, el propietario u ocupante de la unidad privada donde se hubiere ocasionado tal circunstancia queda obligado a repararlo de inmediato, a sus expensas. Esta misma norma se aplicará en los casos que se produzca humedades por no mantener en debidas condiciones los desagües, griferías o escapes en las tuberías, o por no tomar las debidas precauciones, o por no proceder a reparar el desperfecto o deterioro con la urgencia requerida. Así mismo cuando se causare daño o alteración a la estructura o a la apariencia externa de las edificaciones de la agrupación, el propietario de la unidad privada queda obligado a responder por los daños y perjuicios causados y a reparar y/o demoler de inmediato la obra realizada, siendo de su cargo la totalidad de los gastos ocasionados por tal circunstancia.-----

CAPÍTULO XI.- DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES -----

ARTÍCULO 52.- DERECHOS: Son derechos de los copropietarios de la agrupación y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título, los que se enuncian a continuación: -----

- 1.) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001).-----
- 2.) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y este reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios de la agrupación-----
- 3.) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás

REPUBLICA DE COLOMBIA

Ley 1547 de 2010

Proyecto sometido para su consideración en la materia de normas públicas, certificaciones y depósitos del archivo ambiental

C0154700108

propietarios y usuarios. -----

4.) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la asamblea general de propietarios. -----

5.) Solicitar de la administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la ley, la asamblea general, el consejo de administración y éste reglamento. -----

6.) Intervenir en las deliberaciones de las asambleas generales de propietarios con derecho a voz y voto y conforme a lo dispuesto en el presente reglamento. ---

7.) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados. -----

8.) Pedir al administrador la aplicación de multas y la ejecución de sanciones impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, para los propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y de este reglamento. -----

9.) Solicitar al administrador que convoque a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en éste reglamento -----

10.) Solicitar al comité de convivencia su intervención, en los términos de este reglamento, para solucionar conflictos. -----

11.) Elegir y ser elegido miembro del consejo de administración. Para ser elegido como miembro del consejo de administración, el propietario deberá estar a paz y salvo con la agrupación por concepto del pago de obligaciones pecuniarias, no haber sido sancionado por incumplimiento en el pago de expensas o por faltas al reglamento durante el año anterior a la designación y no estar incluido en la citación o en el acta de asamblea como moroso. -----

12.) Los demás derechos consagrados en la ley o en otros artículos del presente reglamento. -----

ARTÍCULO 53.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS: A.) OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS CON RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO



A4031482135

PRIVADO: En relación con los bienes de dominio particular y de acuerdo a lo estipulado en el artículo 18 de la ley 675 de 2.001, los copropietarios de la agrupación tienen las siguientes obligaciones: -----

1.) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones o de la agrupación, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. La destinación inicial señalada en este reglamento solo podrá ser variada con la autorización de la asamblea general de propietarios y/o de la autoridad competente y no podrá contravenir las normas urbanísticas vigentes.-----

2.) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la agrupación o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.-----

3.) Los propietarios de las unidades privadas localizadas en los últimos pisos, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. A los propietarios de las unidades privadas les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción sin la autorización de la asamblea general y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.-----

B.) OBLIGACIONES ADICIONALES: Adicional a las obligaciones previstas en la mencionada ley, y lo que para casos establece el Código de Policía Nacional y Distrital y en el reglamento de propiedad horizontal, a continuación se relacionan otras obligaciones para todos los copropietarios, y en lo pertinente de los usuarios y tenedores:-----

1.) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en la forma y términos que se establecen en éste reglamento.-----

PARÁGRAFO.- Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones

Modelo notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No usar como para el usuario

Ca154748105

050

que le correspondan conforme al presente reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado. -----

2.) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la asamblea de general de propietarios, con el lleno de los requisitos exigidos para tal aprobación. -----

3.) Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. -----

4.) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos que se requieran en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados para lo cual se requerirá solicitud escrita de ingreso por parte del administrador. -----

5.) Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, enviar al administrador dentro del mes siguiente a la adquisición, fotocopia del certificado de libertad una vez en éste se encuentre registrada la compraventa. -----

6.) Mantener informada a la administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada. -----

7.) Pagar las primas del seguro contra incendio, terremoto y/o demás siniestros, de acuerdo con lo establecido por la asamblea general de propietarios, por la ley 675 de 2.001 y por este reglamento. -----

8.) Asistir cumplidamente a las asambleas de copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad o delegar la representación a través de poder. -----

9.) Mantener su unidad privada en las mejores condiciones de higiene, limpieza, seguridad y conservación y comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de



las autoridades de higiene.

10.) Solicitar autorización escrita al administrador con un mínimo de 3 días hábiles, cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.

Trasteo
2.00

11.) Velar por el buen funcionamiento de aparatos eléctricos e instalaciones de su unidad privada.

12.) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente con ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento y las disposiciones de los órganos de administración de la agrupación.

13.) Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada.

14.) Depositar las basuras en el sitio establecido para la recolección de basuras en bolsas debidamente selladas para evitar insectos y malos olores, aplicando las normas de reciclaje y respetando el procedimiento que la administración establezca para tal fin.

15.) Respetar las normas que la ley 746 de 2.002 y la asamblea general de propietarios establezca con relación a la permanencia de mascotas en las unidades de dominio privado que conforman la agrupación, para que no causen perjuicios o molestias a los demás copropietarios o residentes de la agrupación. Los propietarios de mascotas deberán tomar las medidas tendientes a garantizar la protección y respeto de los derechos orientadores de la citada Ley. Las mascotas que transitan por zonas comunes deberán transitar en compañía de un adulto responsable y con la respectiva correa, bozal y vacunas al día y si la mascota presenta enfermedades infectocontagiosas el propietario deberá retirarla de la agrupación para el respectivo tratamiento. Quien acompañe la mascota deberá llevar consigo una pala o bolsa destinada a recoger la deposición que haga su animal y deberá dejar perfectamente limpia la zona común o la zona pública fuera de la agrupación donde haya estado su mascota.

MASCOTAS

16.) Cumplir y respetar las normas que la asamblea general de propietarios o el

Papel amarrado para uso exclusivo de copias de escritos públicos, certificaciones y documentos del archivo nacional

CS154788104

consejo de administración si es delegado para tal fin, establezca para la ejecución de obras de reparaciones o mejoras locativas en los bienes privados y el reglamento que se elabore para el uso de los bienes comunes y pagar las compensaciones económicas que se impongan por dicho uso, si es el caso.

17.) Permitir la ventilación directa de su unidad privada en especial durante las horas del día, manteniendo ventanas abiertas que permitan la circulación de aire del exterior, previniendo así la condensación de agua al interior de la unidad privada que conlleva problemas de humedad, que deterioran los acabados interiores de la vivienda.

18.) Abrir ventanas que dan al exterior de la unidad privada cuando se estén preparando alimentos que impliquen cocción, vapores y olores.

19.) Ejecutar oportuna y debidamente, el mantenimiento y/o reparaciones que fueren pertinentes en su inmueble, incluyendo las redes de servicios ubicadas al interior de su unidad privada, cuya omisión pueda ocasionar daños o perjuicios a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes. La rotura de ductos ocasionados por reparaciones, negligencia o imprudencia de los propietarios o usuarios de las unidades privadas, será de responsabilidad exclusiva del copropietario de la unidad privada en que hubiere ocurrido la rotura y éste estará obligado igualmente a reparar los daños que ocasione en las zonas colindantes. Esta misma norma se aplicara en los casos en que por no mantener en buenas condiciones los desagües y griferías o no proceder a repararlos, o cuando por ausencia temporal en su inmueble no tome las debidas precauciones y produzcan daños o humedades a las zonas colindantes.

20.) Abstenerse de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las construcciones.

21.) Estar a paz y salvo por todo concepto con la administración, en el momento de enajenar su unidad de dominio privado.

22.) Todo propietario o tenedor de unidades privadas en la agrupación, tiene la obligación de respetar y no alterar, obstruir o modificar la ubicación de la tubería de suministro de gas y/o la ventilación de gasodomésticos. Los residentes serán responsables de efectuar el mantenimiento preventivo de los gasodomésticos de su apartamento, así como de solicitar al proveedor de gas la realización de



A0031482137

pruebas de presencia de monóxidos. Cualquier modificación a las redes de gas y/o ventilación deberá ser consultada a las entidades acreditadas para tal fin y debidamente aprobada por ellos, previa autorización del consejo de administración del conjunto.

ARTÍCULO 54.- PROHIBICIONES: Los copropietarios de la agrupación y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estabilidad o seguridad de la agrupación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las cuales conllevan obligaciones de NO hacer:

A.) CON RELACIÓN A LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO ESTA PROHIBIDO:

1.) Enajenar, destinar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento, o por la asamblea general de propietarios según el caso, o para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. Igualmente se prohíbe a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.

2.) Sostener en las columnas, muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que afecte la presentación de la agrupación o que atente contra la solidez de las edificaciones o contra el derecho de los demás.

3.) Almacenar, introducir o mantener, en las unidades privadas, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, y/o ocupantes, sustancias antihigiénicas, húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o sustancias similares y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes.

4.) Acometer obras que impliquen modificaciones internas o ampliaciones de las unidades privadas sin cumplir con los requisitos establecidos por la ley, en este reglamento, en las normas urbanísticas, o en la correspondiente licencia de construcción, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la

Prohibido el uso exclusivo de copias de escritura pública, refrendadas y suscritas por el notario



CA154789103

edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes. -----

5.) Destinar las unidades privadas para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás residentes y en consecuencia, no podrán destinar las unidades privadas a los usos fabriles o industriales, en los cuales se requiera la instalación de cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de radios, aparatos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o video. -----

6.) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, fiestas, gritos, peleas o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en altas horas de la noche o en la madrugada.
PARÁGRAFO.- Los propietarios deberán tomar las precauciones necesarias para mitigar los sonidos o ruidos que se produzcan en su respectivo inmueble. -----

7.) Tener en su unidad privada animales peligrosos o fieros de cualquier clase que perturben la tranquilidad, el bienestar o la salud de los residentes del conjunto, mascotas de tipo agresivo o destructivo que causen daños, molestias o perjuicios a los demás copropietarios, en especial queda prohibido la tenencia de mascotas que demuestren alta peligrosidad y agresividad o que hayan sido adiestrados para el ataque y la defensa. -----

8.) Arrojar telas, pañales, toallas sanitarias, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. -----

9.) Los propietarios de los apartamentos localizados en último piso no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones. Y a los propietarios de los apartamentos de primer piso se prohíbe ejecutar obras que perjudiquen la solidez o seguridad de las construcciones -----

10.) Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de los unidad privadas o colgarlos en las barandas de fachadas de algunos apartamentos, con el fin de prevenir riesgos y accidentes. Igualmente se prohíbe sacudir ropas, tapetes,



Aa031482138

corinas, zapatos, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por las ventanas.-----

11.) Cubrir o construir los patios comunes de uso exclusivo de los apartamentos que lo tienen, salvo que se cumpla con lo requerido en las normas distritales para tal fin y salvo excepciones que sean aprobadas por gas natural.-----

12.) Alterar, obstruir o modificar la ubicación de la tubería de suministro de gas y/o la ventilación de gasodomésticos en su inmueble privado sin la debida aprobación de las entidades acreditadas para tal fin.-----

B.) CON RELACIÓN A LOS BIENES COMUNES QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS:-----

1.) Obstruir u obstaculizar o estorbar el acceso a las zonas comunes; de circulación peatonal o vehicular, las entradas de las torres, de los apartamentos o los accesos al conjunto, andenes, escaleras y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.

2.) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinadas a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio.-----

3.) Colocar avisos, carteles, propaganda, letreros o elementos en las ventanas, puertas, paredes externas o fachadas de las edificaciones, instalar adornos, cuadros, u otros elementos que no hayan sido autorizados por la asamblea general de propietarios, salvo avisos que indiquen la disponibilidad del inmueble para alquiler o venta, los cuales estarán acordes con las disposiciones legales sobre la materia. Igualmente se prohíbe modificar o retirar las placas de nomenclatura instaladas para señalar cada unidad privada sin la debida autorización.-----

4.) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.-----

5.) Usar las circulaciones peatonales para el estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estas circulaciones están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de acceso a las torres y a los apartamentos.-----

6.) Arrojar basuras, desperdicios u otros elementos en las áreas o zonas de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas.-----

7.) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, matrículas y censales de inmuebles.

Ca 154789102

actividades similares.-----

8.) Usar las zonas comunes para instalar en ellas negocios, usarlas como lugares para almacenamiento de materiales, muebles u objetos, creando molestias o causando desorden en las zonas comunes o usar las zonas o bienes comunes de forma exclusiva para colocar muebles, objetos o elementos sin previa autorización.-----

9.) Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes.-----

10.) Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto; alterar la fachada de las torres, el número o tipo de ventanas o puertas, aumentar o disminuir el número de vidrios o modificar su color o material; pintar o variar el color de las fachadas, los muros de zonas comunes exteriores o interiores y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores.-----

11.) Instalar rejas de seguridad en las ventanas de los apartamentos diferentes al diseño uniforme que fuere aprobado por el consejo de administración o en su defecto por la asamblea general o instalar antenas de radio aficionado o cualquier tipo de antenas sin la debida autorización.-----

12.) Las barandas frente ventanas de zona social en algunos apartamentos, hacen parte de la fachada del edificio, por lo tanto no podrán sufrir alteración alguna y deberán conservar su diseño original. No se permite colgar, sobreponer o apoyar sobre estas barandas elementos tales como tapetes, cobijas, macetas, toallas o vestuario, ni se permite adicionarles elementos tales como vidrios, mallas de cualquier material, perfiles en aluminio o cualquier elemento que altere el aspecto externo de las fachadas de las torres, salvo que la asamblea general lo permita con el porcentaje requerido para la votación (70%) (Artículo 46 de la ley 675 de 2.001) y que se cumpla con lo requerido en las normas distritales para tal fin.-----

13.) Modificar, obstruir o alterar las redes generales de servicios públicos sin la debida autorización de la autoridad competente o de las entidades acreditadas para tal fin y previa autorización del consejo de administración, o dañar o modificar las tuberías de las redes comunes.-----

Op. albanez

No rejas



14.) Fumar en los halls, circulaciones y zonas comunes encerradas.-----

15.) Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las vías, zonas verdes o en las zonas comunes de la agrupación.-----

16.) Está prohibido que los residentes y/o tenedores de bienes privados de la agrupación ocupen en forma permanente o temporal un parqueo común de uso exclusivo que haya sido asignado a otro apartamento, salvo que el residente o tenedor de dicho apartamento lo permita o autorice.-----

ARTÍCULO 55.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL USO DE LOS SITIOS DE PARQUEO Y SOBRE TRANSITO VEHICULAR: La utilización de los parqueaderos para visitantes y residentes y el tránsito vehicular en la agrupación estará sujeta a las normas que apruebe la asamblea general o el consejo de administración si es delegado para tal fin y a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales parqueaderos:-----

1.) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área o área destinada a dicho efecto.-----

2.) Aun cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.-----

3.) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva.-----

4.) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio de la agrupación, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos que por su tamaño, peso y altura sobrepasen las especificaciones de los parqueos.-----

5.) Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.-----

6.) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de todos los daños causados.-----

Hoja 1 de 1 para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y anexos, del archivo notarial

Co134780101

7.) Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo tiene fugas de combustible o aceite o que presenta un escape de gas, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. -----

8.) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada no superior a 10 Km./hr., siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. -----

9.) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. La administración no es responsable de los daños que se produzcan a los vehículos o de los hurtos de partes de estos o de elementos dejados en ellos. -----

10.) Los estacionamientos destinados para visitantes (entre ellos, los de personas con movilidad reducida) no se podrán asignar al uso exclusivo de los residentes y no podrán estar ocupados de manera constante por los automotores de los residentes, ni darlos en arriendo de manera permanente. La asamblea general o el consejo de administración si es delegado para tal fin, podrán establecer una reglamentación especial para el uso de estos cupos de parqueos y cobrar una compensación económica o cuota por fracciones de hora por el uso de ellos, si lo estiman conveniente y estos recaudos deberán ingresar a los fondos de la copropiedad. -----

11.) No se permitirá lavar vehículos, carros, motos o similares en los cupos de estacionamiento y en general en ninguna zona común dentro de la agrupación.

12.) Por razones de seguridad está prohibido arrendar los parqueaderos comunes de uso exclusivo o ceder la tenencia de los mismos, a cualquier título, a personas que no habiten dentro de la agrupación. -----

13.) Está prohibido destinar el uso los parqueos para almacenamiento de materiales, muebles, utensilios, enseres, accesorios y equipos de vehículos, repuestos o para colocar basuras o elementos inservibles o destrozados de cualquier naturaleza. -----

14.) Los usuarios de los parqueaderos deberán tomar todas las medidas de seguridad de sus vehículos para evitar accidentes, contaminación del medio ambiente y tomar las medidas para garantizar a los demás su derecho a la



tranquilidad. Por lo tanto tendrán especial cuidado en no perturbar la tranquilidad de los demás copropietarios con el ruido de pitos y alarmas, en especial en horas de la noche y la madrugada.

15.) Los usuarios de parqueaderos no podrán encerrarlos con muros, rejas, cadenas o similares.

PARÁGRAFO.- Además de lo dispuesto en este artículo, si la asamblea general se lo delega, compete al consejo de administración reglamentar las normas y medidas que estime convenientes en orden a regularizar el tránsito vehicular dentro del conjunto y la seguridad y el uso de los parqueaderos comunes, tanto de residentes como de visitantes, para luego ser aprobadas por la asamblea general.

ARTÍCULO 56.- SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable de las personas con quienes convive, a quienes invita o cede el uso de dicha unidad privada, a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada.

ARTÍCULO 57.- EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás tenedores o personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.

CAPÍTULO XII.- DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 58.- INTEGRACIÓN Y ALCANCES DE SUS DECISIONES: La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados que en la fecha de la respectiva reunión, tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de Registro de Propietarios, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el reglamento de propiedad horizontal o en sus reformas. Todos los propietarios de bienes privados que integran la agrupación tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Cada propietario tendrá derecho a votar conforme

Papel notarial para mas exclusivas en la escritura pública, certificados y documentos en archivo notarial

Ca154709100

a lo dispuesto en el artículo 65 (volos) del presente reglamento. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios, ocupantes o tenedores de bienes privados de la agrupación. PARÁGRAFO.- De conformidad con dispuesto en la sentencia C-318 de 2.002, los moradores no propietarios de los inmuebles privados podrán ejercer el derecho a ser oídos en las decisiones que les pueda afectar, es decir que podrán asistir a la reunión de asamblea general.

ARTÍCULO 59.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1.) A la asamblea le corresponde la función de nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente para periodos de un año y fijarle su remuneración y removerlo por cualquier causa. PARÁGRAFO.- Mientras exista consejo de administración, éste será el órgano encargado de tal nombramiento, de conformidad con lo establecido en el artículo 50 de la ley 675 de 2001. -----

2.) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo de administración y el administrador. -----

3.) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año o delegar esta función en el consejo de administración. -----

4.) Elegir y remover los miembros del consejo de administración, y cuando éste exista, al revisor fiscal y su suplente, para los periodos de un año y a éste último señalarle sus funciones, en lo no previsto en este reglamento. -----

5.) Aprobar el presupuesto anual de la agrupación y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias. Al determinar el valor de las expensas mensuales, a cargo de los copropietarios, se hará con atención a los coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario, en la respectiva acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar



A3031482141

mérito ejecutivo.-----

6.) Establecer, reglamentar y aprobar el cobro de una compensación económica, si así lo estima conveniente, por el uso de los bienes comunes que la asamblea general decida, o delegar esta función al consejo de administración-----

7.) Constituir y aprobar lo referente al manejo del fondo de imprevistos, así como incrementarlo cuando fuere el caso, y otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la ley 675 de 2001.-----

8.) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.-----

9.) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.-----

10.) Decidir la reconstrucción de la agrupación, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001 y en el presente reglamento.-----

11.) Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.-----

12.) Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica.-----

13.) Autorizar la cuantía o valor asegurado a valor de reconstrucción de la agrupación, para la contratación de los seguros de incendio y terremoto que son legalmente obligatorios, y autorizar la contratación de los demás seguros que por decisión de la misma asamblea considere prudente y necesario tomar.-----

14.) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.-----

15.) Autorizar al administrador para ejecutar o celebrar actos o contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades y las del

Seguros
Áreas
Comunes

para sus conclusiones de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial

CR154789804

Escuela de Ingeniería de Bogotá

consejo de administración -----

16.) Dirimir en segunda instancia los conflictos que se presenten entre copropietarios y entre estos y el administrador, por causa del ejercicio de derechos sobre los bienes privados o comunes, así como los que se originen en la interpretación y aplicación de este reglamento, si el comité de convivencia o el consejo de administración no lo han podido hacer. -----

17.) Delegar temporalmente algunas de sus funciones, con excepción de la aprobación del presupuesto y las relativas a cuotas ordinarias y/o extraordinarias de sostenimiento, en el consejo de administración o en el administrador. -----

✓ 18.) Aprobar el manual de convivencia elaborado por el consejo de administración y reglamentar el uso de los bienes comunes de la agrupación o delegar esta función en el consejo de administración, para luego ser sometidos a consideración y aprobación de la asamblea general -----

19.) Aprobar el reglamento interno para funcionamiento de las asambleas que deberá ser preparado previamente por el administrador de la agrupación -----

20
autorización
compra

20.) Autorizar mejoras o reparaciones no incluidas en el presupuesto mensual aprobado y cuyo monto sea superior a ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes. -----

21.) Establecer la cuantía y forma de remuneración del administrador, como parte del presupuesto anual de la agrupación, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudados. -----

22.) Las demás funciones previstas en este reglamento, las fijadas en la mencionada ley 675 de 2001 y en los decretos reglamentarios o normas que con posterioridad regulen esta ley. -----

ARTÍCULO 60.- REUNIONES DE ASAMBLEA: Se pueden efectuar varios tipos de reuniones, a saber: Ordinaria, extraordinaria, universal, por derecho propio, de segunda convocatoria, no presenciales, todas éstas a definir a continuación: -----

REUNIONES ORDINARIAS: La asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, en la fecha y lugar que señale el administrador con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar



Aa031482142

las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria para esta reunión la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, mediante comunicación enviada a todos los propietarios de los bienes de dominio particular de la agrupación a la última dirección registrada por los mismos y por aviso o cartel fijado en un lugar visible a la entrada de la agrupación. El aviso de convocatoria a la asamblea ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la administración, durante ocho (8) horas hábiles cada día, para que los copropietarios puedan ejercer el derecho de inspección sobre tales documentos y cuentas. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

REUNIONES EXTRAORDINARIAS: La asamblea general de propietarios se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la agrupación así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal, si lo hubiere, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria se efectuará con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario, mediante comunicación enviada a todos los propietarios de los bienes de dominio particular de la agrupación a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. El aviso de convocatoria a la asamblea extraordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en el salón de eventos ubicado en el segundo piso, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Papel milimétrico para uso exclusivo de tarjetas de escritorio pólizas, certificados y facturas del sector público

Ca154700003

REUNIONES UNIVERSALES: Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad de la agrupación (100% de los coeficientes), sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 de 2.001, para efectos de mayorías calificadas. -----

REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. El aviso de convocatoria a la asamblea en segunda convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. PARÁGRAFO.- Las decisiones para las cuales se exige mayoría calificada no podrán tomarse en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en esta se obtenga la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la agrupación. -----

REUNIONES NO PRESENCIALES: (Artículo 42 de la ley 675/2001) Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad. PARÁGRAFO.- Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como correo electrónico, fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.



As031482143

La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la agrupación, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea no presencial y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: (Artículo 43 de la ley 675/2001)

Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 de la ley 675 de 2001, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo 43 de la ley 675 de 2.001. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. **PARÁGRAFO.-** No es indispensable para la validez de diferentes tipos de reuniones de asamblea, que asistan el administrador y el consejo de administración.

ARTÍCULO 61.- QUÓRUM Y MAYORÍAS: La asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto

Papel not. ... para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo anterior

CR154789802

Escritura Pública No. 10000000000000000000

Escritura Pública No. 10000000000000000000

favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que **re**guran la agrupación. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

PARÁGRAFO 1º.- Las reuniones en segunda convocatoria sesionarán y decidirán válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados salvo en los casos que se exija mayoría calificada del 70%.

PARÁGRAFO 2º.- Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concorra a la asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea, quien podrá votar por cada unidad privada que representa en proporción al coeficiente que le corresponda a cada unidad privada que represente.

PARÁGRAFO 3º.- Los miembros del consejo de administración de la copropiedad, el administrador, el revisor fiscal si lo hubiere y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras están en ejercicio de sus cargos.

PARÁGRAFO 4º.- PODERES: 1.) En las asambleas generales, los propietarios podrán actuar personalmente o por medio de representantes mediante poder diligenciado por escrito dirigido al administrador o al presidente de la asamblea general, que deberá hacerse llegar el día de la asamblea y en el cual se indique como mínimo los nombres del representado y el representante, sus documentos de identificación, la unidad privada que se representa y precisando la fecha de la reunión para la cual se otorga el poder, salvo de que se trate de un poder conferido por escritura pública de acuerdo con la ley. 2.) Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios para la respectiva reunión y en este evento se aportará el documento de delegación suscrito por los respectivos condueños; ésta norma no impide que todos los

reproducible



A3031482144

condueños del inmueble puedan asistir a la reunión de asamblea general-----

ARTÍCULO 62.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la agrupación:-----

- 1.) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.-----
- 2.) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.-----
- 3.) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.-----
- 4.) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.-----
- 5.) Reforma a los estatutos y reglamento.-----
- 6.) Desafectación de un bien común no esencial.-----
- 7.) Reconstrucción de la agrupación destruida en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).-----
- 8.) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.-----
- 9.) Adquisición de inmuebles para la agrupación.-----
- 10.) Liquidación y disolución.-----

PÁRAGRAFO.- Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley.-----

ARTÍCULO 63.- REGLAMENTO DE LA ASAMBLÉA GENERAL DE PROPIETARIOS: Con anterioridad a la asamblea general de propietarios, el administrador deberá preparar un reglamento interno que permita ordenar el funcionamiento de la reunión en aspectos tales como: la determinación de las personas que puedan participar con voz y voto, forma de elegir al presidente y al secretario de la reunión y a la comisión encargada de verificar la redacción del acta en caso de que así lo decida la asamblea; la participación de los



Deposito en el registro de instrumentos públicos, certificaciones y documentos del edificio anterior.

Ca154789801

S. C. Registración de Instrumentos Públicos

copropietarios en los debates, el tiempo máximo para las intervenciones orales, el orden para el uso de la palabra, la forma de presentación de mociones y proposiciones y su sustentación, el método de votación y procedimiento de escrutinio y demás normas que considere necesarias y prudentes reglamentar para su óptimo funcionamiento, cumpliendo siempre con lo establecido en la ley y en el presente reglamento. Este reglamento interno debidamente aprobado por la asamblea general, se aplicará para todas las asambleas y hasta tanto la misma asamblea lo modifique. PARÁGRAFO.- Por regla general, las reuniones de la asamblea se iniciarán bajo la presidencia provisional del administrador, quien deberá establecer la existencia de quórum. -----

ARTÍCULO 64.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: El desarrollo de la asamblea se sujetará a las siguientes reglas:

1.) Antes de iniciar la reunión, el administrador deberá establecer la existencia del quórum, acorde con lo establecido en la en la ley 675 de 2001 y el presente reglamento. Para ello, los propietarios deben acreditarse como tales presentando el correspondiente certificado de libertad vigente del inmueble (máximo de un mes de expedido), en caso de que no estén inscritos en el Libro de Registro de Propietarios. En el evento de que algún o algunos propietarios hayan otorgado poder, debe entregar el documento que lo certifique. Todos estos datos deben constar en el acta. -----

2.) Verificado el quórum, la asamblea general de propietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario, en la forma como lo indique el reglamento de funcionamiento de la asamblea, o dado el caso por elección o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Se aconseja para el cargo de secretario nombrar al administrador, quien tendrá a cargo el acta respectiva. Si no se hicieren tales designaciones, se consignará por escrito y la asamblea será presidida por el presidente del consejo de administración, quien a su vez designará el secretario. -----

3.) A continuación, el presidente designado procederá a someter a consideración de la asamblea general el orden del día. -----

4.) El trámite de las discusiones, votaciones y el desarrollo en si de la asamblea se sujetará al reglamento interno mencionado en el artículo anterior y en su



Aa031482145

defecto será el acostumbrado en las reuniones similares de asambleas de accionistas de sociedades.

5.) Constituida válidamente, las decisiones de la asamblea general de propietarios, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este reglamento, son obligatorias para todos los copropietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble.

ARTÍCULO 65.- VOTOS: Cuando la decisión a tomar en asamblea general sea de carácter económico y/o cuando de conformidad con lo dispuesto en la ley 675 de 2.001 o en este reglamento se exija mayoría calificada (es decir el 70% de los coeficientes de copropiedad) cada propietario o su delegado en la asamblea general de propietarios votará en proporción al coeficiente de copropiedad de la unidad o unidades de dominio particular que posea y/o que represente. En los demás casos la votación se registrará por la modalidad de un voto por cada unidad privada que posea o que represente. No será válido el voto fraccionado.
PARÁGRAFO 1º.- El representante de varios propietarios puede votar por separado. **PARÁGRAFO 2º.-** La asamblea general tendrá la facultad de determinar los casos en que la votación deba ser secreta, evento en el cual la misma asamblea nombrará una comisión de escrutinios y solo será de público conocimiento el total de los votos emitidos a favor en contra y en blanco.

ARTÍCULO 66.- ACTAS: Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas que se asienten en el libro de actas que se tenga registrado para tal fin, estas actas deben estar firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso, los documentos presentados en la reunión, los asuntos tratados, las proposiciones presentadas, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas en favor o en contra de ellas, la fecha, hora y el lugar de la reunión. En los eventos en que la asamblea decida encañgar personas para verificar la redacción del acta, nombrará una comisión la cual estará integrada por tres (3) personas que hayan estado presentes en la reunión de asamblea, diferentes del administrador, del presidente y secretario de

Libro 47 del Archivo de Bogotá

Dapod an... para sus conclusiones de copias de certificaciones y documentos del archivo notarial

Ca 154780800

Escritorio Notarial

la misma. El administrador deberá enviarles el acta redactada a más tardar dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la reunión y la comisión deberá revisarla dentro del término de los cinco (5) días calendario siguientes de haberla recibido, término dentro del cual la deberán revisar y devolver al administrador con las observaciones pertinentes para que este pueda dar estricto cumplimiento al término máximo dispuesto en la ley 675 de 2.001 o sea dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios de la agrupación, copia completa del texto del acta en la sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. Una vez aprobada el acta, deberá ser insertada en el libro de actas, el cual deberá ser numerado en forma cronológica. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. -----

PARÁGRAFO 1º.- Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

PARÁGRAFO 2º.- En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 30 de la ley 675 de 2001, el acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentran en mora. -----

PARÁGRAFO 3º.- En el listado de asistencia a la asamblea que se insertará en el acta, se dejará constancia de quienes asistieron en calidad de representantes o delegados de propietarios y como anexo al acta se aportarán los poderes presentados. -----

ARTÍCULO 67.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: El administrador, el revisor fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o



Aa031482146

publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

PARÁGRAFO.- Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general o del consejo de administración, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001). -----

ARTÍCULO 68.- PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley 675 de 2001, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la mencionada ley 675 de 2.001. Cuando sea el caso adelantar la ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el administrador directamente o a través de apoderados, debe proceder de inmediato, sin necesidad de autorización alguna. Las costas y gastos del respectivo juicio serán de cargo del propietario deudor. -----

PARÁGRAFO TRANSITORIO.- Cuando se trate del presupuesto inicial a que se refieren las normas de administración provisional contenidas en el presente reglamento, el título que preste mérito ejecutivo será la certificación que expida el administrador provisional sobre el monto de la deuda a cargo del propietario deudor. -----


Notario del Circuito de Boyacá

Papel admitido para sus exclusiones de copias de archivos públicos, certificaciones y documentos del archivo central


Ca154789789

Ministerio de Justicia

CAPÍTULO XIII.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN -----

ARTÍCULO 69.- INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: Si la asamblea general de propietarios no adoptare un mecanismo para la elección del consejo de administración, éste será elegido anualmente por la asamblea general por votación, por el sistema de cuociente ctoral. El consejo de administración, estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos, los cuales deberán ser propietarios de bienes privados de la agrupación o sus delegados. -----

PARÁGRAFO 1º.- Si la asamblea general de propietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría de los asistentes, en número impar, aumentar o disminuir el número de miembros integrantes del consejo, sin que sean menos de tres (3) miembros, asunto que, en todo caso, solo podrá ser decidido antes de su integración anual. -----

PARÁGRAFO 2º.- Mientras la asamblea general de propietarios no decrete expresamente la asignación de honorarios, o apruebe beneficios económicos para los miembros del consejo, ellos rán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. -----

PARÁGRAFO 3º.- Para ser elegido miembro del consejo de administración, estos deberán estar a paz y salvo con la agrupación por concepto del pago de obligaciones pecuniarias a cargo de su unidad privada y no haber sido sancionado por incumplimiento en el pago de expensas o por faltas al reglamento durante el año anterior a la designación. Si en el transcurso de su función como miembro del consejo de administración el propietario elegido incurriere en mora de dos (2) meses en el pago de sus obligaciones pecuniarias para con la agrupación, cesará de forma inmediata su calidad de miembro del consejo de administración hasta que cancele sus obligaciones y presente ante el consejo de administración el correspondiente paz y salvo expedido por el administrador; y si llegare a ser sancionado por la asamblea general o por el mismo consejo de administración, o incurriere en incumplir con lo dispuesto en el reglamento interno dado para el normal funcionamiento de las reuniones del mismo consejo o incumpla con lo dispuesto en la ley 675 de 2.001, en el presente reglamento de propiedad



Aa031482147

horizontal, en sus reformas o en cualquier reglamento interno, cesará de forma inmediata y definitiva su calidad de consejero, y entrará a reemplazarlo en primera instancia su suplente o en su defecto uno de los miembros del consejo de administración que este mismo designe para dicho cargo. Si el propietario ha sido sancionado más de dos veces por incumplimiento en el pago de expensas o por faltas al reglamento no podrá pertenecer al consejo de administración.

PARÁGRAFO 4º.- El consejo de administración en su primera sesión ordinaria de la nueva vigencia para la cual fue elegido, deberá proferir su propio reglamento interno y deberá asignar entre sus miembros elegidos los cargos de presidente, vicepresidente, secretario, vocales y sus correspondientes suplentes. Estos últimos, los suplentes, actuarán con voz y voto en los casos de ausencia temporal o definitiva de su principal, y podrán participar en todas las reuniones y deliberaciones del consejo.

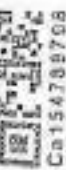
@cargos
consejo
admon

ARTÍCULO 70.- PERIODO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Los miembros del consejo de administración permanecerán en sus cargos por el término de (1) año contado a partir de la fecha de su elección, pero podrán ser removidos en cualquier tiempo, o reelegidos por la asamblea general de propietarios, si esta así lo determina y podrán ocupar los mismos cargos del periodo anterior si el consejo de administración decide volver a asignárselos.

ARTÍCULO 71.- SESIONES, QUÓRUM Y MAYORÍAS: El consejo de administración se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que él mismo señale, y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de sus miembros; las sesiones serán presididas por el presidente designado por el consejo de administración y actuará como secretario el administrador o en su defecto una persona designada como secretario por el mismo consejo, quien en tal cargo se ocupará de hacer las citaciones respectivas y redactará el acta correspondiente a cada sesión. La citación se hará a los miembros principales y si alguno de ellos no puede asistir debe hacerse presentar por su respectivo suplente. El consejo de administración deliberará, decidirá y votará válidamente con la asistencia y votos de la mayoría de sus miembros, principales o suplentes y las decisiones serán tomadas por mayoría con independencia de los coeficientes

@taeion
a los
conseje
ros

Papel no. 4 para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos en versión salarial



Ca154788708

de copropiedad, participando los miembros principales y los miembros suplentes solo podrán hacerlo cuando no exista el principal. PARÁGRAFO 1º.- El administrador concurrirá a las reuniones del consejo, con voz pero sin voto, sin embargo no es necesaria su asistencia para que el consejo pueda deliberar y decidir válidamente. PARÁGRAFO 2º.- La asamblea podrá determinar que el consejo se reúna con una periodicidad distinta a la aquí establecida. -----

ARTÍCULO 72.- ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: De todas las reuniones del consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas de consejo. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán quedar firmadas por el presidente del consejo y el secretario de cada reunión; en ausencia del presidente lo reemplazará el vicepresidente. -----

ARTÍCULO 73.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en este reglamento de propiedad horizontal. El consejo tendrá las siguientes funciones:-----

1.) Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos de un año, así como autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano. -----

2.) Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la asamblea general de propietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el administrador.-----

3.) Convocar a la asamblea general de propietarios a reunión extraordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente, en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente.-----

4.) Vigilar la administración de la agrupación y asesorar al administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, ejercitar



A3031487148

ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la asamblea general de propietarios. -----

5.) Dictar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el administrador deba rendirle. -----

6.) Preparar y presentar a la asamblea general de propietarios para su aprobación, un manual de convivencia cuyo contenido reglamente los comportamientos tendientes a que se mantenga el orden, la convivencia pacífica y la armonía entre sus residentes, prevenir conflictos y lograr un entorno cordial y agradable en la agrupación, obteniendo relaciones más amables entre las personas que lo habitan. -----

7.) Ejercer las funciones relativas a las reformas, mejoras y reparaciones de los bienes comunes y en lo pertinente en las unidades privadas de conformidad con lo establecido en este reglamento. -----

8.) Cuando la asamblea general se lo delegue, el consejo de administración deberá preparar para la aprobación de la asamblea general de propietarios un reglamento interno para el correcto uso de los bienes y zonas comunes que se requiera en lo que se refiera al uso racional, equitativo y prudente de los bienes y servicios comunes, los horarios y su disfrute de acuerdo con las necesidades de la copropiedad, las sanciones y restricciones en su uso para los morosos, sanciones y restricciones en su uso para quienes incumplan en las obligaciones no pecuniarias; adoptar las medidas que estime conducentes en orden a reglamentar el tránsito vehicular dentro de la agrupación, asuntos relacionados con la seguridad como son entre otros el control de visitantes, trasteos, mascotas y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos; y si la asamblea general así lo considera oportuno y lo aprueba, el consejo de administración reglamentará el cobro de una compensación económica por el uso de los bienes comunes que ella decida por parte de los residentes y visitantes en la agrupación. Una vez aprobado por la asamblea, este reglamento interno será de obligatorio cumplimiento para los residentes y copropietarios de la agrupación y en lo pertinente para visitantes del mismo. PARÁGRAFO.- Será prioritario por parte de la asamblea, establecer un horario conveniente y prudente para el uso del salón de eventos y de las terrazas

de cubierta, para no alterar la tranquilidad de los vecinos. -----

9.) Autorizar al administrador para que realice las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización de los bienes comunes, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones cuando su cuantía sea superior a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución. -----

10.) Exigir al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a lo equivalente a tres (3) salarios mínimos legales mensuales vigentes y hasta ocho (8) salarios mínimos legales mensuales vigentes no contemplados en el presupuesto aprobado por la asamblea general, deberán ser aprobados previamente por el consejo administración. Contratos de cuantía superior a las aquí establecidas su aprobación corresponderá a la asamblea general.

11.) Dirimir, los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, o entre éstos y el administrador si no lo hubiere hecho el comité de convivencia y decidir si se someten a un Tribunal de Arbitramento. -----

12.) Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que pueda realizar el administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo consejo.

13.) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad. -----

14.) Examinar los informes acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el administrador a consideración de la asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez. -----

15.) Cuando la asamblea general se lo delegue, establecer los requisitos para la permanencia de mascotas dentro de la agrupación, todo de acuerdo con la ley 746 de 2.002 y el código de policía. -----

16.) Coordinar con el administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera y

PARÁGRAFO 2°.- Quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional. -----

PARÁGRAFO 3°.- El Gobierno Nacional podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de conjuntos. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la agrupación para el año en que se realiza la respectiva designación. -----

ARTÍCULO 75.- CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR: El administrador cesa en su cargo por: 1.) Revocatoria expresa del nombramiento. 2.) Vencimiento del periodo. 3.) Disolución, cesación en pagos, concordato o quiebra, en el caso de una sociedad que ejerza la Administración. 4.) Haber llegado el caso de fallecimiento, incapacidad física que le impida ejercer el cargo o incapacidad legal o estatutaria. 5.) Abandono evidente del cargo, justificadamente determinado por el consejo de administración. 6.) Renuncia escrita, cuando quede aceptada. 7.) Incumplimiento de las obligaciones que para el administrador establece la ley y este Reglamento. -----

ARTÍCULO 76.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata de la agrupación estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: -----

1.) Convocar a los propietarios para reuniones ordinarias o extraordinarias de asamblea general y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. -----

2.) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad y dentro de los tiempos establecidos por la ley y este reglamento, los libros de actas de la asamblea, actas del consejo y el libro de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa a la agrupación. -----

3.) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la agrupación, las



actas de la asamblea general y del consejo de administración.-----

4.) Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, un inventario y el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.-----

5.) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la agrupación, de acuerdo con las normas legales y tributarias vigentes exigidas para los conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal.-----

6.) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

7.) Velar por el fiel cumplimiento a la reglamentación dada para el uso de los bienes y servicios comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar y vigilar los bienes comunes, los equipos e instalaciones especiales que estén a su cargo para su correcto uso, conservación y funcionamiento. Igualmente debe velar por la buena imagen del conjunto, y ejecutar los actos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes comunes, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.-----

8.) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la agrupación, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.-----

9.) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.-----

10.) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo, relacionados con


terceros, o con cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.-----

11.) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.-----


12.) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13.) Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración de la agrupación cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.-----

14.) Contratar y organizar previa autorización del consejo de administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento de la agrupación y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad. PARÁGRAFO.- No obstante que el administrador contrate el servicio de vigilancia con un tercero para seguridad de los bienes comunes, le corresponderá a cada uno de los propietarios o tenedores del inmueble la responsabilidad de velar y tomar las medidas de seguridad para el cuidado y custodia de sus bienes muebles, y demás pertenencias al interior de cada una de las unidades privadas.-----

15.) Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización del consejo de administración, los servicios a que se refiere el literal anterior, cuando así lo considere el consejo más conveniente  no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la asamblea.-----

16.) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento, en la ley 675 de 2001 y los que adicionalmente la asamblea general determine que se contraten, y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros.-----

17.) Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general  y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización del consejo de administración, en



Aa031482151

caso de que no hubiere autorización de la asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto.

18.) Resolver en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas, con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, al comité de convivencia, al consejo de administración o a la asamblea general.

19.) Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos.

20.) Invertir los fondos recaudados por la copropiedad, por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la asamblea general de propietarios o del consejo de administración.

21.) Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante o tenedor use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este reglamento, y aplicar y hacer efectivas, en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la asamblea o el consejo de administración, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas o sanciones de acuerdo a lo establecido en los artículos 59, 60 y 61 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y el presente reglamento de propiedad horizontal.

22.) Abrir a nombre de la persona jurídica las cuentas bancarias que crea necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, y fondo de imprevistos, previa autorización y reglamentación que impartirá del consejo de administración en cuanto al manejo de ellas se refiere.

23.) Suministrar al comité de convivencia todos los elementos, documentos e información que este requiera para en buen cumplimiento de sus funciones.

24.) Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad de la agrupación y sus habitantes.

25.) Contratar, coordinar y aplicar previa autorización del consejo de administración, la elaboración de un plan de emergencia que permita estar

Presentado al del Consejo de Propiedad Horizontal

Papel reciclado para uso exclusivo de copias públicas, certificaciones y documentos del archivo estatal



Ca.154789784

Escuela de Ingeniería

preparados para evacuación en casos de incendio o terremoto y proceder eficazmente en caso de cualquier siniestro y tendiente a prevenir o controlar las situaciones de emergencia que se puedan presentar en la copropiedad, el cual deberá ser aprobado por el consejo de administración y deberá ser aplicado por los residentes de la agrupación. El administrador podrá organizar y proponer acciones que permitan responder oportunamente frente a una emergencia y prevenir, evitar o minimizar perjuicios al ambiente, a las personas o a las edificaciones e igualmente debe implantar un programa de mantenimiento preventivo de las cubiertas, equipos e instalaciones especiales, redes comunes hidrosanitarias, alumbrado y redes eléctricas que estén a su cargo e inspeccionarlos periódicamente para controlar peligros de incendio, electrocución u otros riesgos.-----

26.) La administración será la encargada de vigilar la ejecución de las obras de reparaciones o mejoras locativas para que se respeten las normas establecidas por la asamblea general o el consejo de administración y en este reglamento, para tal fin.-----

27.) Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, de la asamblea general de propietarios, del consejo de administración, de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y los decretos que la adicionen, modifiquen complemente o parcialmente la derogue.-----

28.) Ejercer, en fin, con relación a la agrupación, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de este reglamento.

29.) Llevar un libro de censo de mascotas, el cual debe contener el nombre, descripción y características de la mascota para facilitar su identificación, inmueble donde habita, identificación de su propietario o tenedor, fotocopia del carné de vacunación, el cual debe permanecer vigente. Este registro se deberá renovar anualmente.-----

30.) Las demás funciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios.



A:031482152

PARÁGRAFO.- Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la agrupación. -----

ARTÍCULO 77.- REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR: Se presume que el ejercicio de las funciones de administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la asamblea general de propietarios con base en lo aprobado por la asamblea general en el presupuesto anual, para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos.-----

ARTÍCULO 78.- TRANSMISIÓN Y CUENTA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR:

Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actúa como administrador, deberá hacer entrega bajo inventario, a quien lo suceda o en su defecto al presidente del consejo de administración, de los fondos, bienes, libros de actas y registro de propietarios, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas. Para dicho efecto, se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al consejo de administración al cual corresponderá, dar el finiquito al administrador saliente.-----

Membreo 47 del Consejo de Buró

CAPÍTULO XV.- DEL REVISOR FISCAL -----

ARTÍCULO 79.- OBLIGATORIEDAD: Los conjuntos de uso residencial como es el caso de este proyecto podrán contar, con revisor fiscal, si así lo decide la asamblea general de propietarios. En este caso el revisor fiscal deberá ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito en la Junta Central de Contadores; el revisor fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto respecto de la cual cumple sus funciones, pero no podrá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración. -----

PARÁGRAFO 1º.- El Revisor Fiscal será de libre nombramiento y remoción por la misma asamblea para períodos de un (1) año. No obstante su periodo anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma asamblea. Este cargo puede ser remunerado o no, según lo fije la asamblea general de propietarios. -----

Bases para la inscripción de copropiedades de uso residencial, certificaciones y documentos del edificio unitario



Ce154769793

Código de barras

PARÁGRAFO 2º.- En el evento de que la asamblea general determine no nombrar revisor fiscal, sus funciones serán asumidas lo pertinente por el consejo de administración. -----

ARTÍCULO 80.- FUNCIONES: Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2.001 y este reglamento. Son funciones del Revisor Fiscal:-----

- 1.) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo las disposiciones que al respecto establezca el consejo de administración y la asamblea general.-----
- 2.) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice el administrador, y controlar que las operaciones y los actos de la administración que se celebren o cumplan por cuenta de Persona Jurídica se ajusten a las disposiciones de la Ley, del presente reglamento y sus reformas si las hubiere, de la asamblea general y del consejo de administración.-----
- 3.) Revisar las declaraciones mensuales de retención en la fuente y demás que sean exigidas, según el estatuto tributario o ley que lo ordene y lo requiera.
- 4.) Velar porque los libros de contabilidad exigidos estén debidamente registrados ante la DIAN o ante la autoridad competente que los exija, y que estos se lleven conforme a la ley impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines y que las cuentas de la agrupación se mantengan al día. -----
- 5.) Velar por que los libros de actas de asamblea general y consejo de administración se lleven oportunamente y en debida forma, y que se efectúe la publicación de que trata el artículo 47 de la ley 675 de 2.001.
- 6.) Convocar a la asamblea de propietarios a reunión extraordinaria cuando lo estime necesario o conveniente.-----
- 7.) Informar a la asamblea general sobre el examen de las cuentas y presupuestos de la copropiedad, que se ha de presentar a consideración de la asamblea y acerca de las irregularidades que encuentre.-----
- 8.) Informar y dar oportuna cuenta por escrito, a la asamblea general, de las irregularidades que advierta en la administración y en el consejo de



Aa031462153

administración, y en general de las que ocurran en el normal funcionamiento de la Persona Jurídica y en el desarrollo de sus negocios. -----

9.) Cumplir las demás funciones que le asignaren la asamblea general de propietarios y el consejo de administración y las establecidas para los revisores fiscales, en el Código de Comercio o en el Estatuto Tributario. -----

10.) Deberá dar fe sobre la veracidad y sucesión de comunicaciones que deberán ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, para que pueda haber la reunión no presencial de asamblea general en la que por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. Así mismo el revisor fiscal deberá verificar de que quede prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. (Artículo 42 - ley 675 de 2001). -----

CAPÍTULO XVI.- DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS -----

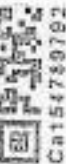
ARTÍCULO 81.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de la agrupación, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la Persona Jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001) y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: -----

1.) **COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en conjuntos de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. La participación en el Comité será ad honorem. -----

2.) **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Las partes



Papel autorizado para uso exclusivo de copias de escritores públicos, verificadas y firmadas por el archivo nacional



Ca154789782

documentos - suscripción

podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

Si el conflicto no es dirimido con la sola intervención del administrador o del comité de convivencia o del consejo de administración, según fuere el caso, la solución del conflicto, diferendo o controversia se podrá someter al procedimiento arbitral de que trata el presente reglamento en el artículo correspondiente.-----

ARTÍCULO 82.- DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: Este organismo operará cuando se presenten controversias derivadas de la convivencia en comunidad y presentará a las partes en conflicto las fórmulas de arreglo que considere adecuadas para dirimir las controversias de manera cordial y conciliatoria y para fortalecer las relaciones de vecindad. -----

1.) INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN: El Comité de Convivencia estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas que serán elegidos por la asamblea general de propietarios o por el consejo de administración si así lo delega la asamblea, para un período de un (1) año contado a partir de la fecha de su elección y podrán ser removidos en cualquier tiempo, o reelegidos si así lo determina la asamblea general o el consejo de administración (si este último fue quien los eligió). Estas personas participarán ad honorem y en procura del bienestar de la comunidad, y deberán encontrarse al día en sus obligaciones con la copropiedad, no ejercer ningún otro cargo dentro de los órganos de administración de la agrupación y ser una persona que goce del respeto y aprecio dentro de sus vecinos. -----

2.) FUNCIONES Y RESTRICCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: El Comité de Convivencia tendrá las siguientes funciones y restricciones:-----

2.1.) Citar a la reunión de convivencia a las personas que se requiera, velar por que se desarrolle en forma cordial e informar a los presentes sobre el objeto de la reunión, su alcance y el límite del acuerdo a los que se llegue. El Comité deberá reunirse cuantas veces sea necesario para dirimir las controversias, con el fin de



Aa031482154

evitar tener que acudir a otros mecanismos para la solución de conflictos. -----

2.2.) Presentar soluciones a los conflictos y motivar a las partes para que presenten fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias que se hayan presentado con ocasión de la vida en comunidad. -----

2.3.) Llevar un libro de actas donde se levanten las actas suscritas entre las partes en conflicto y los miembros del comité, en donde se consignen las consideraciones del comité y los arreglos propuestos en cada caso e informar al administrador y al consejo de administración sobre los resultados de su gestión.---

2.4.) Adelantar campañas tendientes al logro de una convivencia pacífica, a la solidaridad social y al respeto a la dignidad humana. -----

2.5.) El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. -----

3.) REUNIONES, QUÓRUM Y ACTAS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA:-----

3.1.) REUNIONES Y CONVOCATORIA: El Comité de Convivencia convocado por su presidente o secretario se reunirá en cualquier momento, cuando así lo exijan las circunstancias, o por solicitud escrita que formule al administrador o al presidente del comité, una de las partes en conflicto o de común acuerdo las partes, en la que se citen los hechos, fundamentos y pretensiones en que argumenta la solicitud. Las reuniones del Comité de Convivencia se deberán efectuar en la agrupación o en las oficinas del administrador, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la solicitud escrita que formule algunos de los interesados antes mencionados y éste procederá a notificar a las partes en conflicto dentro de los tres (3) días siguientes a la reunión del Comité. La convocatoria deberá contener un orden del día, la fecha, lugar y hora de la reunión y los nombres de quienes asistirán como invitados. De no ser necesario, no será obligatoria la asistencia del administrador. -----

3.2.) QUÓRUM: El Comité de Convivencia deliberará con la presencia de la mayoría de las personas que lo integran, y decidirá válidamente por mayoría de sus integrantes con independencia de sus coeficientes de copropiedad. -----

3.3.) FUNCIONAMIENTO: En la reunión se escuchará a las partes quienes podrán presentar fórmulas de arreglo con el fin de lograr un acuerdo con relación al conflicto. Si se llega a algún compromiso entre las partes, éstas deberán cumplirlo a cabalidad. Si no se llega a un acuerdo en la reunión, las partes contarán con

Procedimiento para las elecciones de miembros del comité de convivencia y representantes del arrendatario

Ca154789781

Decreto 47 de 2010 del Congreso de Bogotá

tres (3) días a partir de la fecha de la reunión para analizar las propuestas y pronunciarse por escrito al respecto para llegar a un arreglo. Si vencido este término las partes no se manifiestan, ni se llega a un acuerdo, o si alguna de las partes incumple el acuerdo al que se llegó, se podrá acudir a un Centro de Conciliación o hacer uso de los demás métodos alternativos para la solución de conflictos que se establecen en la ley y en éste reglamento. -----

PARÁGRAFO.- Si alguna de las partes manifiesta que no puede comparecer a la reunión convocada, se citará a una nueva reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera convocatoria, fecha en la cual si el solicitante o el citado de nuevo no comparece, se dejará constancia en un acta de la imposibilidad para celebrar la reunión.-----

3.4.) ACTAS: El secretario del Comité de Convivencia se encargará de llevar un libro de actas del Comité y de cada reunión se levantará un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité, en la cual se deberán consignar todas consideraciones, acuerdos y decisiones a que se llegó. Dentro de un lapso no superior a diez (10) días contados a partir de la fecha de la reunión o del acuerdo a que se llegó si es el caso, copia completa del acta deberá ponerse a disposición de las partes, de los miembros del comité, de cualquier organismo de administración o de la autoridad competente en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada una de las partes y a los miembros del comité de convivencia. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. La inasistencia a la reunión de alguna de las partes deberá ser consignada en el acta.-----

ARTÍCULO 83.- MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de conflictos que no hayan sido resueltos por el comité de convivencia, las partes podrán acudir a los siguientes mecanismos alternos: -----

1.) CONCILIACIÓN: Por medio de la conciliación, dos o más personas buscan solucionar sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador, quien facilita el diálogo cordial entre las partes promoviendo fórmulas de acuerdo que permitan llegar a soluciones satisfactorias para las partes. Es un acto jurídico que se adelanta ante un Centro de Conciliación y Arbitraje en el que intervienen personas con capacidad jurídica que



A=031482155

buscan acuerdos equitativos que beneficien a las partes en conflicto, quienes ante un tercero neutral y calificado que puede ser el juez, otro funcionario público o un particular, a fin de que se llegue a un acuerdo que tendrá los efectos de cosas juzgada y prestará mérito ejecutivo.

2.) ARBITRAJE: El arbitraje es un mecanismo por medio del cual las partes involucradas en un conflicto de carácter transigible, difieren su solución a un tribunal arbitral, cuyos árbitros quedan investidos de la facultad administrar justicia y resolver el conflicto con carácter definitivo y obligatorio profiriendo una decisión denominada laudo arbitral de obligatorio cumplimiento por las partes, todo de acuerdo a lo dispuesto sobre el particular por el Código de Procedimiento Civil.

3.) PROCESO JUDICIAL: Si no se llega a un arreglo, para resolver el conflicto se podrá acudir ante los jueces civiles competentes por medio de apoderados, e instaurar el correspondiente proceso verbal sumario. El juez decide aplicando las normas y principios dictados por la ley y su sentencia es obligatoria de cumplir por las partes.

ARTÍCULO 84.- DE LAS SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), sus decretos reglamentarios o de las obligaciones y deberes expresos en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, o por los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones de acuerdo con lo estipulado en el artículo 59 de la ley 675 de 2.001:

1.) PUBLICACIÓN DE INFRACTORES: Publicación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del conjunto. Para faltas leves se publicará durante una semana (o menos si lo dispone el consejo de administración) y para faltas graves la publicación se mantendrá hasta que cese la falta.

Procedimiento de L. 675 de 2001

Papel autorizado para una colección de copias de escrituras públicas, censales y documentos del arrendamiento

Ca 154788760

© 2001 por el autor

2.) IMPOSICIÓN DE MULTAS SUCESIVAS: Mientras persista el incumplimiento, se podrán imponer al infractor multas sucesivas según lo defina el consejo de administración, de la siguiente forma: Para faltas leves, multas sucesivas equivalente cada una a una cuarta parte del valor de una expensa necesaria mensual a cargo del infractor a la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder de una expensa mensual; y, para faltas graves se impondrán multas sucesivas mientras persista la falta, equivalente cada una al valor de una expensa mensual a cargo del infractor a la fecha de su imposición, (o menos si lo dispone el consejo de administración), que en todo caso, sumadas no podrán exceder de cinco (5) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.-----

PARÁGRAFO.- Toda falta grave en la que se incurra por tres (3) o más veces, se considerará como falta muy grave, lo cual dará lugar a que el consejo de administración imponga multas sucesivas mientras persista la falta, de acuerdo con lo permitido en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), que no podrán ser superiores cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a su cargo.-----

3.) RESTRICCIONES: Al infractor se le podrá imponer a título de sanción la restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, según lo defina el consejo de administración de la siguiente forma: Para faltas leves, la restricción será de uno (1) a diez (10) días y, para faltas graves será de diez (10) a treinta (30) días o hasta que el infractor solucione su problema.-----

PARÁGRAFO 1º.- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.-----

ARTÍCULO 85.- IMPOSICIÓN DE SANCIONES: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el consejo de administración, órgano al cual se le atribuye en el presente reglamento dicha facultad, en un tiempo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir del momento en que se supo del hecho objeto de sanción, quien tendrá la facultad de indicar la duración razonable de las sanciones enumeradas en el presente capítulo, con base en lo



Ax031482156

establecido en el artículo anterior. El consejo de administración podrá decretar sanciones no sólo a los propietarios, sino también a los arrendatarios y en general a cualquier residente, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

Una vez recibida la queja formulada por cualquier propietario o residente o por el administrador, verificada su veracidad y que amerite credibilidad, para la imposición de la sanción, habiendo consultado previamente el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, y habiéndose valorado la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, se respetarán los siguientes procedimientos previos a la imposición de las sanciones: -----

1.) Cuando por cualquier medio el administrador tuviere conocimiento de la falta ocurrida, realizará la investigación del caso y recopilará las pruebas que le permitan por las vías del diálogo cordial, hacer el llamado de atención verbal al propietario o tenedor infractor de la obligación no pecuniaria. -----

2.) De no observar correctivo inmediato por parte del infractor, y si pasados tres (3) días se continúa con el problema, o se reincide, el administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor de la obligación o norma con un segundo llamado de atención; indicando claramente su falta al reglamento y sus consecuencias para la copropiedad. Copia de esta comunicación deberá recibir el comité de convivencia, el consejo de administración y el infractor tendrá un plazo de tres (3) días hábiles para rendir sus descargos. -----

3.) De continuar con el problema y observar desinterés o negligencia, el administrador deberá solicitar la intervención del comité de convivencia quien deberá citar por escrito al infractor, indicando el motivo, el denunciante, la fecha de la reunión, hora y lugar, para escucharle sus descargos y llegar a una fórmula de arreglo orientada a dirimir la controversia -----

4.) Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se emplazará al infractor fijando la citación en una cartelera de la agrupación, en la cual se establecerá una nueva fecha de reunión para el tercer día hábil siguiente a la -----

RECEIBIDO EN EL COMITÉ DE CONVIVENCIA



Impel, sistema para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del registro ambiental



Call 54749789

CONFIRMAR EN SU EMPRESA

primera citación. -----

5.) Efectuada la reunión, escuchados los descargos del infractor, practicadas las pruebas necesarias, el comité de convivencia deberá emitir su concepto escrito con destino al consejo de administración o a la asamblea general según sea el caso, en un plazo no superior a cinco (5) días después de la reunión, y levantará el acta correspondiente. -----

6.) Dependiendo del resultado de la reunión del literal anterior, el consejo de administración, analizará el concepto recibido por parte del comité, revisará las pruebas y antecedentes respectivos y entrará si es necesario, en un término no mayor a diez (10) días contados a partir de recibir el concepto aquí mencionado, a pronunciarse en resolución motivada e imponer las sanciones del caso de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y en los artículos 59, 60 y 61 de la ley 675 de 2.001, habiendo consultado el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación y previa valoración de la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. La pronunciación del consejo de administración aquí mencionada deberá contener la advertencia sobre el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación. -----

PARÁGRAFO 1º.- Contra la resolución emanada por el consejo de administración cabe el recurso de reposición que se deberá presentar a más tardar el tercer día hábil siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y deberá ser resuelto en un término máximo a los cinco (5) días de su recibo. El recurso de apelación deberá interponerse ante el presidente del consejo de administración en el acto de su notificación o por escrito dentro de los tres (3) días siguientes. Este recurso podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. -----

PARÁGRAFO 2º.- Las resoluciones quedan ejecutoriadas y en firme tres (3) días después de notificadas cuando carecen de recursos o cuando han vencido los términos sin interponer los que fueron procedentes. -----

PARÁGRAFO 3º.- Los miembros del consejo de administración o del comité de convivencia que tengan algún parentesco o grado de afinidad con el infractor o



Ab031482157

que por algún motivo no puedan obrar de manera totalmente imparcial se deberán declarar impedidos para intervenir en el caso en cuestión.

PARÁGRAFO 4º.- A las reuniones del comité de convivencia y las del consejo de administración y en general en el proceso de imposición de sanciones el infractor o denunciado podrá asistir con su apoderado quien necesariamente deberá ser abogado titulado.

ARTÍCULO 86.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y SU DEBER DE IMPONER SANCIONES: El Consejo de Administración después de recibir la queja y/o el informe del administrador o del Comité de Convivencia acerca del propietario o tenedor a sancionar, deberá iniciar la investigación de los hechos que sean imputables al propietario y/o usuario de la respectiva unidad privada para verificar su veracidad y ejercer las facultades que este reglamento le otorga en materia de imposición de sanciones para lo cual deberá:

- 1.) Revisar que se hayan agotado en primera instancia todos los pasos y recursos antes mencionados, llamados de atención, intentos de arreglo y/o conciliación por intermedio del administrador y del Comité de Convivencia.
- 2.) Evaluar la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes.
- 3.) Atender los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.
- 4.) Decidir o calificar la falta o infracción dentro de la escala de leve, grave, o muy grave, dependiendo del análisis de los factores que han incidido.
- 5.) Decidir los montos de las sanciones según la calificación que se le dé a la falta, de acuerdo con lo permitido por ley y lo establecido en el presente reglamento en este capítulo.

ARTÍCULO 87.- DETERMINACIÓN DE LA INFRACCIÓN O FALTA Y MONTO DE LAS SANCIONES: El Consejo de Administración observará los siguientes criterios para determinar la gravedad de la falta: 1.) la naturaleza del incumplimiento, 2.) los efectos que haya causado, 3.) grado de culpabilidad, 4.) el grado de perturbación o molestia causada a la copropiedad, 5.) la reincidencia o incumplimiento reiterado. De acuerdo con la gravedad de la falta, con lo

Sección de Asesoría Jurídica
Unidad de Asesoría Jurídica
Calle 14 # 14-100 Bogotá D.C.

Diseño adaptado para uso exclusivo de copias de sistemas públicos, electrónicas y documentos del análisis estadístico

Ca 154789780

Comunicación - Información

estipulado en el presente artículo, en el artículo 84.- del presente reglamento, con lo dispuesto en el artículo 59 de la ley 675 de 2.001 y demás normas establecidas en el presente reglamento, el consejo de administración determinará las sanciones a imponer y los montos de cada multa de acuerdo con la calificación dada al incumplimiento o infracción (leve, grave y muy grave), que podrán ser modificados por el mismo consejo de administración o la asamblea general según lo consideren pertinente y de acuerdo con los topes de ley. -----

Las sanciones podrán ser: 1.) Amonestación escrita, y publicación de ella por el tiempo que estime conveniente el consejo de administración; 2.) Multa con destino al fondo de imprevistos que deberá ser cancelada en el tiempo que establezca el consejo de administración; 3.) Inhabilidad para ejercer cargos en el consejo de administración o en el comité de convivencia, o como administrador o revisor fiscal, en el período presupuestal en curso o en el siguiente; 4.) Reparación, devolución, restitución, del bien común o bien privado mueble o inmueble de otro copropietario o residente del conjunto que haya sido afectado con la infracción; 5.) Restricción o suspensión al uso y goce de bienes comunes no esenciales. 6.) Denuncia ante las autoridades competentes. -----

PARÁGRAFO.- La acción de imposición de una sanción prescribe en el término de noventa (90) días contados a partir de la fecha en que se sucedió la infracción o el incumplimiento. -----

ALGUNAS CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES: Serán objeto de aplicación de sanciones por parte del consejo de administración entre otros, los siguientes casos: -----

1.) **FALTAS LEVES:** Aquellas faltas que no atenten de manera grave contra la seguridad de los residentes o la solidez y seguridad de las edificaciones. -----

1.1.) La no asistencia personal o por poder a las reuniones de asamblea general ordinaria o extraordinarias, que se convoquen dentro de los términos legales -----

1.2.) El incumplimiento a lo estipulado en el presente reglamento o en cualquiera de sus reformas si las hubiere, en especial en lo que tiene que ver con el incumplimiento de las obligaciones y prohibiciones consignadas en este reglamento y no mencionadas en el punto 2.) del presente artículo como faltas graves. -----



A=031482158

1.3.) El incumplimiento a lo que disponga la asamblea general, siempre que esta haya sesionado y aprobado legalmente.-----

1.4.) La falta de colaboración en el comportamiento con la tenencia de mascotas o el incumplimiento a lo estipulado en la ley 746 de 2.002, en especial dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las zonas comunes del conjunto.-----

1.5.) Causar molestia a los vecinos y residentes del conjunto, en especial con el volumen del tono de voz en las zonas comunes, el volumen de los equipos de sonido, el volumen de los exostos de los automotores.-----

1.6.) La agresión física o verbal a los empleados que desempeñan sus labores en las zonas comunes, al administrador, a los miembros del consejo de administración, los del comité de convivencia o de un residente a otro. Igualmente habrá una sanción para quien en un conflicto utilice un vocabulario grosero, ofenda, o maltrate física o verbalmente a la contra parte.-----

1.7.) El descuido por parte de los residentes de los inmuebles privados en cuanto al mantenimiento de las fachadas y la apariencia de sus ventanas, vidrios en extremo sucios, puertas de sus inmuebles dañadas o rotas, y en general todo comportamiento que haga deteriorar las zonas comunes y baje la imagen de la agrupación -----

1.8.) El maltrato intencional o daño a los bienes comunes de la agrupación o a los bienes privados muebles o inmuebles de los residentes de la agrupación.-----

1.9.) El juego de niños en las zonas de parqueo y de circulación vehicular dentro de la agrupación.-----

1.10.) El no suministro oportuno de la información requerida para el Libro de Registro de Propietarios.-----

1.11.) El uso de un parqueo común de uso exclusivo que haya sido asignado a otro apartamento, o el uso de los parqueos comunes de visitantes por parte de los residentes de la agrupación de forma permanente, o temporalmente sin la debida autorización, u ocupar los parqueos comunes para visitantes sin cumplir con la reglamentación que para su uso haya sido aprobada por la asamblea general.

1.12.) Ocupar las zonas comunes de la agrupación con materiales de

El uso indebido de este espacio de escritura pública, certificaciones y documentos de archivo nacional

Ca154759787

15/03/2025 10:00:00

construcción, escombros, basuras, enseres, cajas u otros elementos que causen molestias u obstruyan el uso de las zonas comunes, salvo el caso en que haya sido autorizado en forma temporal por el administrador y cumpliendo con las normas aprobadas; u ocuparlas con muebles u objetos no autorizados. -----

2.) **FALTAS GRAVES:** Aquellas faltas que atenten de manera grave contra los derechos fundamentales, la seguridad, la tranquilidad de los residentes, el derecho a un ambiente sano o que atenten contra la solidez y seguridad de las edificaciones. -----

2.1.) Ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las construcciones, alterar las fachadas, realizar excavaciones bajo los primeros pisos o elevar nuevos pisos sobre los apartamentos de últimos pisos. -----

2.2.) Cambiar el uso de la unidad privada o destinar su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por este reglamento o por las normas distritales o para usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o las autoridades o celebrar contratos con personas de mala conducta o de vida disolula o desarreglada. -----

2.3.) Almacenar, introducir o mantener, en las unidades privadas, sustancias antihigiénicas, húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o sustancias similares y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. -----

2.4.) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. -----

2.5.) No reparar oportuna y debidamente los daños y/o perjuicios que ocasione a las zonas comunes o a las unidades privadas colindantes. -----

2.6.) Acometer obras sin cumplir con los requisitos establecidos por la ley, en este reglamento, en las normas urbanísticas, o en la correspondiente licencia de construcción, o que comprometan seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire, la ventilación o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes o realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes. -----

2.7.) El exceso de velocidad en las zonas de parqueo. -----

2.8.) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios, fiestas, gritos,



Aa031482159

peleas o conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, el volumen de los exostos de los **at** motores, en especial en horas de la noche o en las primeras horas del día.

2.9.) Tener en su unidad privada animales peligrosos o fieros de cualquier clase que perturben la tranquilidad, el bienestar o la salud de los residentes del conjunto.

2.10.) Modificar, obstruir o alterar las redes generales de cualquiera de los servicios públicos sin la debida autorización de la autoridad competente o de las entidades acreditadas para tal fin **u** previa autorización del consejo de administración, o dañar o modificar las tuberías de las redes comunes.

ARTÍCULO 88.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: Para la ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, el administrador será el responsable de hacer efectivas las **s** sanciones impuestas por el consejo de administración. En caso de renuencia para el cumplimiento de las sanciones, el administrador podrá recurrir a las autoridades policiales, o si es el caso dichas sanciones podrán ser exigibles judicialmente para que mediante el procedimiento pertinente y de acuerdo con las normas vigentes, se apliquen dichas sanciones.

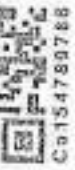
PARÁGRAFO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 61 de la ley 675 de 2.001, cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del artículo 18 de la ley 675 de 2001 (uso, destinación o actos que comprometan la seguridad o solidez de la construcción), la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 89.- IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de la **c** omunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Escritura No. 41 del Libro 1245 de 2011

Escritura No. 41 del Libro 1245 de 2011

Papel no. 4 para uso exclusivo de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial



Ca154780788

ARTÍCULO 90.- ARBITRAMENTO: Salvo para aquellas diferencias cuyo trámite corresponda a un proceso ejecutivo, como es el cobro de obligaciones pecuniarias, todo conflicto que se presente entre el propietario inicial y la copropiedad, o con alguno de los copropietarios individualmente considerados, y toda diferencia que surja entre los copropietarios de la agrupación, o entre ellos con el administrador, durante la existencia de la copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes, cuya solución no esté claramente prevista por la ley o este reglamento y que no sea dirimido por el comité de convivencia o el consejo de administración o la asamblea general de propietarios, en razón al presente reglamento de propiedad horizontal ó sus posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento integrado por un (1) árbitro designado por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., de acuerdo con sus estatutos. Si la diferencia involucra pretensiones económicas superiores a cien (100) salarios mínimos legales mensuales vigentes el tribunal estará conformado por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C. El fallo pronunciado por los árbitros será dictado en derecho y las costas que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida. En todo caso, la instalación, funcionamiento y decisiones del Tribunal se sujetará a las normas legales que regulen el arbitramento en el momento de presentarse el conflicto. El tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá D.C. **PARÁGRAFO.- EXCEPCIONES:** La solución de conflictos, mediante los procedimientos establecidos en el presente artículo, no operará en asuntos penales o de policía, frente a hechos ilícitos o querellas que se presenten con ocasión de las prohibiciones contenidas expresamente en este reglamento. -----

CAPÍTULO XVII.- DISPOSICIONES VARIAS -----

ARTÍCULO 91.- EMPLEADOS: Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo que la asamblea general de propietarios o el respectivo organismo de administración nominador dispongan otra cosa. En todo caso se deberá dar cumplimiento estricto con las normas laborales y de seguridad social que amparan a los trabajadores. -----

ARTÍCULO 92.- ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS: Aunque todas las



Aa031482160

áreas de los bienes de dominio privado que conforman la agrupación, están claras y suficientemente determinadas por sus linderos, medidas y áreas expresados en el presente reglamento, éstas áreas y linderos son aproximados; y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpos ciertos sin que los causantes o autores tengan responsabilidad alguna con relación a cualquier eventual diferencia que resultare en las cabidas o linderos de los inmuebles o a la exactitud o cálculo de las áreas que aparecen en los planos, en este reglamento y en el cuadro de áreas aprobado.

ARTÍCULO 93.- AREAS RESTRINGIDAS: El consejo de administración o en su defecto el administrador, deberán adoptar las medidas necesarias tendientes a reglamentar y restringir el acceso a determinadas áreas, especialmente a aquellas en que se localicen equipos o servicios que por su naturaleza ofrezcan peligro, o que deban ser manipulados únicamente por personal técnico especializado en su reparación, mantenimiento o reposición.

ARTÍCULO 94.- OBLIGATORIEDAD, REFORMAS E INCORPORACIÓN DEL REGLAMENTO: 1.) **OBLIGATORIEDAD:** El reglamento elevado a escritura pública por medio del presente instrumento, tiene fuerza obligatoria no sólo para el actual propietario de las unidades que integran la agrupación, sino también para los futuros adquirentes de derechos reales en la agrupación y para las personas que a cualquier otro título ocupen, usen y gocen tales unidades privadas. Por lo tanto, en todo acto de transferencia, cesión o disposición, en cualquier forma y a cualquier título, se entienden incluidas las disposiciones contenidas en el presente reglamento que son de obligatorio cumplimiento. **PARÁGRAFO.-** Para que una persona distinta al propietario pueda ocupar la unidad privada, no tratándose de desmembración de la propiedad, será necesario la celebración de un contrato en el que se debe pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el reglamento de propiedad horizontal de la agrupación y que su violación o infracción será causal de sanción o terminación del contrato.

2.) **REFORMAS:** Corresponde a la asamblea general de propietarios aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal la cual requerirá mayoría calificada del setenta por ciento (70%) los coeficientes de copropiedad que

integran la agrupación. Es función del administrador elevar a escritura pública y realizar el registro correspondiente en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

3.) **INCORPORACIÓN:** Este reglamento y sus reformas si las hubiere, deberá quedar incorporado en todos los actos y contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al régimen de la propiedad horizontal. En consecuencia, la violación de sus disposiciones configura incumplimiento contractual y acarrea las consiguientes consecuencias legales.

ARTÍCULO 95.- CERRAMIENTO, INSTALACIÓN DE REJAS E INSTALACIONES ESPECIALES:

1.) **CERRAMIENTO:** El proyecto cuenta con cerramiento según se indica en los planos aprobados y en la licencia de construcción.

2.) **INSTALACIÓN DE REJAS:** Los propietarios de las unidades privadas, que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño uniforme previamente aprobado por el consejo de administración o en su defecto por la asamblea general.

3.) **ANTENAS Y DEMÁS INSTALACIONES ESPECIALES:** Para la colocación de antenas y demás instalaciones especiales se deberá consultar previamente al administrador quien señalará el sitio y las condiciones para su ubicación, acorde con la normatividad establecida en el presente reglamento y lo previsto para tal fin por consejo de administración. Igualmente se tendrá en cuenta el cumplimiento de las normas distritales al respecto.

ARTÍCULO 96.- REAJUSTE DE CUANTÍAS: Salvo donde se indique lo contrario, todos los valores indicados en el presente reglamento, para cualquiera de los efectos allí indicados serán reajustados anualmente en forma acumulativa en la misma proporción que aumente el costo de la vida, al índice de precios al consumidor (IPC) conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, o la entidad que haga sus veces.

ARTÍCULO 97.- LIMITACIONES Y DESMEMBRACIONES DEL DOMINIO DE LAS UNIDADES PRIVADAS: En caso de que el dominio de una unidad privada



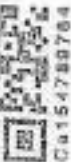
Aa031482161

se halle desmembrado o limitado, la representación en la asamblea y las contribuciones a las cuotas de administración o cualquier otra será a cargo del propietario fiduciario o del nudo propietario. Sin embargo, tanto la asamblea general de propietarios como el administrador, se sujetarán para la liquidación y cobro respectivo de las expensas que hasta este artículo, a las estipulaciones de las partes, consignadas en los respectivos contratos, siempre y cuando se haya comprobado fehacientemente su existencia y la distribución acordada y distinta a la que se establece en este reglamento para las contribuciones y tasas por concepto de pago de las obligaciones comunes. -----

ARTÍCULO 98.- REGISTRO DE PROPIETARIOS: El administrador deberá llevar el libro de registro de propietarios y se obliga a tenerlo debidamente actualizado. En el libro se deberá registrar lo siguiente:-----

- 1.) **IDENTIFICACIÓN FÍSICA DEL INMUEBLE:** Contendrá los datos de cada inmueble privado, tales como nomenclatura, ubicación por pisos, coeficiente de copropiedad, destinación, y número de líneas telefónicas.-----
- 2.) **IDENTIFICACIÓN JURÍDICA DEL INMUEBLE:** Se deberá incluir la información correspondiente a número de matrícula inmobiliaria, cédula catastral, título de propiedad especificando el número de la escritura pública, fecha de otorgamiento y notaría.-----
- 3.) **IDENTIFICACIÓN DE SU PROPIETARIO:** Se deberá tener registro actualizado (que debe corresponder al titular que aparece en los certificados de libertad) con la información del propietario, y/o de quien represente sus derechos, que contenga nombre, identificación, dirección permanente de este, teléfono donde se le ubique con facilidad. En caso de ser Persona Jurídica, se deberá adjuntar certificado de Cámara de Comercio y la información sobre el representante legal.
- 4.) **TENENCIA:** En caso de arrendamiento, comodato, usufructo o fideicomiso, el propietario tendrá la obligación de suministrar al administrador todos los datos esenciales del documento público o contrato en el que conste tal circunstancia y la información relativa del tenedor del inmueble.-----

PARÁGRAFO 1°.- Todo nuevo propietario al adquirir un inmueble en la agrupación, tiene la obligación de suministrar al administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre,



Ca 154788784

apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad y la información que sea necesaria para mantener actualizado el libro de Registro de Propietarios, y enviar al administrador dentro del mes siguiente a la adquisición, fotocopia del certificado de libertad una vez en éste se encuentre registrada la compraventa. -----

PARÁGRAFO 2º.- Todo propietario que arriende el inmueble de su propiedad o lo entregue para que un tercero lo ocupe, deberá suministrar dentro de los ocho (8) días siguientes a la firma del contrato y/o entrega del inmueble, la información que el administrador le solicite con el objeto de complementar el libro de registro aquí mencionado. -----

ARTÍCULO 99.- SERVIDUMBRES: 1.) SERVIDUMBRE EN LAS UNIDADES

PRIVADAS Y BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Todas las unidades privadas y los bienes comunes de uso exclusivo soportan servidumbre pasiva para el tránsito de personas a favor de la persona jurídica, para acceder a bienes comunes de propiedad común en pisos, muros, techos o ductos y, en general, para realizar aquellas actividades que resulten necesarias para el mantenimiento, reparación, conservación y mejoras de los bienes comunes, en especial las servidumbres que puedan existir en todos los bienes privados por paso de tuberías y bajantes comunes, y para cumplir las funciones que le competen a la administración, relacionadas con el uso, seguridad y trabajos de interés común.

PARÁGRAFO.- Los propietarios, usuarios o tenedores de las unidades privadas y de los bienes comunes de uso exclusivo deberán respetar las servidumbres que existan sobre tales inmuebles aun cuando no se mencionen expresamente en este reglamento y están obligados a soportar las servidumbres que las afecten y se deriven de la conformación física del inmueble, su ubicación o su construcción.

2.) SERVIDUMBRES DE SERVICIOS PÚBLICOS: Las empresas de servicios públicos de Bogotá D.C., energía, acueducto, teléfonos o telecomunicaciones y gas, tendrán libre acceso y tránsito a los bienes de uso común del conjunto donde se encuentren instaladas las redes o tuberías que pertenezcan a dichas empresas para la revisión, mantenimiento, modificación o reparación de las redes, instalaciones o aparatos, y quedan autorizadas para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o



Aa031482162

infraestructura. -----

PARÁGRAFO.- En cuanto a la servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP., se debe respetar lo establecido en el punto D.) "RED ELÉCTRICA" del artículo 31. de la presente escritura pública y en la escritura pública mediante al cual se constituya servidumbre a título gratuito a favor de CODENSA S.A. ESP, en los términos que se acuerden con esta empresa para tal fin. -----

CAPÍTULO XVIII.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS-----

ARTÍCULO 100.- ADMINISTRADOR PROVISIONAL: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001), mientras el órgano competente no elija al administrador del conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión, quien tendrá todas las facultades legales y estatutarias consagradas para el administrador en propiedad; y, excepcional y temporalmente, las especiales consagradas en este reglamento para la administración provisional, requeridas para el inicio de la organización de la agrupación. Durante su gestión, corresponderá al propietario inicial dictar las regulaciones que estime convenientes o necesarias para la adecuación de las unidades privadas, para las mejoras locativas, y demás normas que considere convenientes y necesarias para la sana convivencia y administración de la agrupación y para la explotación de bienes comunes si fuere el caso. Tales regulaciones son de obligatorio cumplimiento para los propietarios y tenedores de unidades privadas. -----

En tal calidad, el propietario inicial podrá elaborar directa o conjuntamente con el administrador provisional un presupuesto provisional de gastos sobre el cual se calcularán las cuotas correspondientes a las expensas mensuales provisionales para las unidades privadas ya enajenadas y entregadas, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional. Copia del presupuesto inicial provisional junto con la distribución de cuotas estará a disposición de los residentes del conjunto para su examen, en la sede del administrador provisional, quienes estarán obligados a cancelar las expensas correspondientes a partir del día en que el propietario inicial haga entrega de las unidades privadas a sus respectivos adquirentes, acorde con lo establecido en el presente instrumento. -----



Hoy se otorgó... para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificaciones y documentos de archivo notarial



C=154769763

Notaría de Bogotá

C=154769763

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad consignados en el presente reglamento de propiedad horizontal, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.-----

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de la agrupación, para que la asamblea se reúna y se proceda a nombrar el administrador definitivo, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes.-----

De no hacerlo, el propietario inicial nombrará al administrador definitivo a partir de este nombramiento queda ya desligado de toda responsabilidad con la administración de la agrupación, sin que deba contribuir con cuota alguna para el pago de gastos de expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, aseo y conservación de los bienes comunes del conjunto, como son entre otros, los servicios necesarios para el aseo, mantenimiento, reparación, reposición y reconstrucción de las zonas comunes de equipamiento comunal y demás zonas y bienes comunes, el servicio de vigilancia si lo hay y demás expensas comunes de la agrupación, excepto las que le correspondan por concepto de gastos de administración de las unidades privadas que estén construidas y acabadas en su totalidad, y que aún no hayan sido vendidas (escrituradas y registradas) a los respectivos propietarios.-----

PARÁGRAFO 1º.- Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios de la agrupación, y que rige a partir del momento en que el propietario inicial efectúe la entrega material de cada unidad privada a sus propietarios o a la fecha fijada para dicha entrega, en caso de que el comprador o nuevo propietario sea renuente a recibir el inmueble. El propietario de cada unidad privada se compromete a cancelar el pago de la cuota de administración los diez (10) primeros días siguientes a la fecha de entrega de su unidad privada y en lo sucesivo los diez (10) primeros días de cada mes a la administración provisional en el lugar establecido para tal fin. El incumplimiento en el pago de las cuotas de



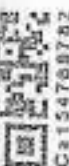
administración por parte de los propietarios de las unidades privadas causará intereses de mora que serán liquidados de acuerdo a lo estipulado en el presente reglamento y en la ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2.001).

PARÁGRAFO 2º.- No obstante que el propietario inicial o el administrador provisional contrata el servicio de vigilancia con un tercero para seguridad de los bienes comunes, les corresponderá a cada uno de los propietarios o tenedores del inmueble la responsabilidad de velar y tomar las medidas de seguridad para el cuidado y custodia de sus bienes muebles, y demás pertenencias al interior de cada una de las unidades privadas.

PARÁGRAFO 3º.- Lo expresado en los párrafos anteriores para los propietarios es aplicable, en lo pertinente, a los arrendatarios y a cualquier persona que en nombre de aquellos ocupe a cualquier título alguna unidad privada dentro de la agrupación.

PARÁGRAFO 4º.- La asamblea general de propietarios no podrá tomar decisiones que modifiquen los derechos del propietario inicial consagrados en el presente reglamento.

ARTÍCULO 101.- 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 la agrupación, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras, espesores o muros, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y las cubiertas a cualquier nivel, al igual que el tanque de agua y cuarto de bombas, el cuarto para basuras, los ascensores, la planta de emergencia para ascensores y puntos fijos, se efectúa de manera simultánea con la entrega de las unidades privadas según las actas correspondientes. Estos bienes comunes esenciales se consideran entregados y recibidos a conformidad por la copropiedad, quienes a partir del momento de entrega de su unidad de dominio privado hacen uso de dichos bienes y serán responsables de su aseo, cuidado, mantenimiento, reparación y de los deterioros que se produzcan como consecuencia de su uso y disfrute y por el normal desgaste ocasionado por el paso del tiempo.



PARÁGRAFO 1°.- Los bienes comunes se entregarán mediante acta suscrita por el representante del propietario inicial y por la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto por el administrador definitivo del conjunto. Si la asamblea general de propietarios no delega las personas para recibir los bienes comunes de uso y goce general, el propietario inicial como constructor del proyecto y cumpliendo con lo establecido en el artículo 52 de la ley 675 de 2.001 entregará al administrador definitivo los bienes comunes de uso y goce general, quedando desligado de toda responsabilidad con la administración, sostenimiento, mantenimiento y reparación de los bienes comunes de la agrupación residencial.

PARÁGRAFO 2°.- Si las personas delegadas para el recibo de los bienes comunes de uso general no aceptan la entrega de los bienes comunes por parte del propietario inicial, se dejará constancia en un acta suscrita por el representante del propietario inicial y por un testigo, acta en la cual se relacionarán cada uno de los bienes comunes del conjunto acorde con los planos aprobados, el estado en que se encuentran para el día de la entrega y se especificarán los documentos y planos que se tenían para ser entregados a la copropiedad conforme lo estipula la Ley 675 de 2.001 y copia de dichas actas serán remitidas a la unidad de control competente. Ante la negativa de recibo de los bienes comunes por parte de la copropiedad y la voluntad de entrega por parte del propietario inicial se da por cumplida la obligación que manda el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 por parte de propietario inicial. -----

PARÁGRAFO 3°.- Si la copropiedad hace uso de los bienes comunes no esenciales antes de la entrega de los mismos por parte del propietario inicial, se considerarán entregados y recibidos a conformidad por la copropiedad, quien a partir de dicho momento será responsable de los deterioros que se produzcan por su uso y se hará cargo de las reparaciones que se requieran como consecuencia de su uso y disfrute. -----

PARÁGRAFO 4°.- El propietario inicial entregará los documentos garantía de los equipos que se entreguen, expedidos por sus proveedores, los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios, dando por cumplida la obligación que manda el artículo 24 de la Ley 675 de 2.001 por parte de propietario inicial. -----



Aa031482164

PARÁGRAFO 5º.- Los bienes comunes de uso exclusivo se entregan a los respectivos propietarios de los apartamentos a los cuales se le asigna su uso exclusivo, de acuerdo con la asignación que hace el propietario inicial.-----

ARTÍCULO 102.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y CLÁUSULAS DE RESERVA: Las siguientes disposiciones con relación a los derechos que se reservó el propietario inicial, regirán hasta la finalización de la construcción de la agrupación total y hasta la entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes que conforman la agrupación:-----

1.) En el evento de que la entidad encargada de otorgar los permisos de venta (si es el caso), o el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o alguna otra entidad oficial exija al constructor o al propietario del proyecto alguna modificación al presente reglamento de propiedad horizontal como requisito para su registro o en desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad ante entidades distritales, el permiso de ventas, o para tramitar el del desenglobe catastral de la agrupación ante entidades distritales, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al propietario inicial para la modificación del mismo, sin necesidad de asamblea alguna ni aprobación específica, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las modificaciones si es del caso y fuere necesario, aun cuando ya haya entregado la agrupación.-----

Así mismo cuando se trate de efectuar aclaraciones para corrección de errores en la nomenclatura, denominación o descripción de un inmueble, error en los linderos o en el señalamiento de su área, en la cita de su cédula o registro catastral y sus inscripciones en registro, errores aritméticos o mecanográficos, actualización de nomenclatura o errores en la descripción de los bienes comunes se entiende que el propietario inicial está plena y explícitamente autorizado con el presente instrumento para realizar dichas modificaciones presentando los documentos necesarios si es el caso.-----

2.) Las menciones de áreas, cotas de linderos o nomenclatura que no figuren en los planos de alindamiento o que estén erradas, se corregirán y expresarán correctamente, con base en los correspondientes planos arquitectónicos aprobados, al determinar las unidades privadas en el artículo 29 del presente

Bogotá, D.C., para sus efectos de copias de expedientes públicos, certificadas y firmadas por el notario

Ca 164789761

Código de barras

reglamento. -----

3.) Tal como se ha previsto en varias de las disposiciones del presente reglamento, este estatuto prescribe el régimen de propiedad horizontal de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CASTELLON DE LOS CONDES I y la sociedad propietaria o propietario inicial, mientras no haya entregado la totalidad de la agrupación, queda plena y libremente facultado sin necesidad de la aprobación de ninguno de los órganos de administración de la agrupación ni de los copropietarios del mismo, para: 3.1.) Presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos, ante las Curadurías Urbanas u otra entidad, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo, e interponer recursos, diligencias y demás actuaciones que sean necesarios y requeridos para tales fines. 3.2.) Introducir las modificaciones que considere necesarias al diseño urbanístico y arquitectónico de la agrupación, al diseño de los bienes y zonas comunes o a los bienes privados no transferidos, y en general a la construcción de la agrupación, a las especificaciones de obra y acabados de los bienes privados no transferidos. Esto implica que podrá variar el número de torres y unidades privadas y las características de las mismas. 3.3.) Elaborar, presentar y obtener del funcionario o entidad competente la licencia de construcción y aprobación de los planos de propiedad horizontal que sea necesaria para modificaciones. 3.4.) Reformar este reglamento de propiedad horizontal con el fin de modificar todos los artículos que sean necesarios. 3.5.) Elevar a escritura pública a su cargo, las reformas que hagan a este reglamento y a obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. 3.6.) Asignar los bienes comunes de uso exclusivo a las unidades privadas de la agrupación como él lo estime conveniente. Todas las disposiciones anteriores quedan aceptadas por los adquirientes de unidades privadas de la agrupación residencial con la firma de las escrituras públicas de sus unidades privadas y por tanto no se requerirá consulta posterior, consentimiento de la asamblea o de los propietarios en forma individual. -----

4.) Los propietarios de los bienes privados declaran conocer y aceptar el presente reglamento que hace parte de su escritura de transferencia de dominio, y en lo pertinente los tenedores a cualquier título y se comprometen a cumplirlo, al igual



Aa031481165

declaran conocer y aceptar las cláusulas de reserva y las estipulaciones especiales y derechos reservados en favor del propietario inicial, las cuales se obligan a respetar y a no modificar o reformar. -----

5.) Con la aceptación del presente instrumento que hace parte de la escritura pública de compraventa, los propietarios de bienes privados de la agrupación, los miembros del consejo de administración y el administrador de la agrupación, desde ya aceptan que durante la construcción y venta final de la totalidad de la agrupación, los proveedores, contratistas, promotores de ventas, funcionarios, empleados, personal de obra y trabajadores, tanto del propietario inicial o constructor como los de los contratistas y los vehículos que transporten materiales de construcción, maquinarias y equipos de toda clase, podrán acceder a la agrupación para el desarrollo de las obras que sean necesarias para su construcción, sin costo alguno ni ningún tipo de retribución y se comprometen a permitir su libre paso. -----

Así mismo aceptan que los promotores de venta, el propietario inicial o quien este designe tendrán libre acceso y podrán circular junto con toda persona que sea un posible comprador y/o que esté interesada en conocer la agrupación, sin restricción alguna, por las zonas comunes de la agrupación o ingresar a los bienes privados no transferidos según lo estime conveniente y necesario para el desarrollo de la construcción y venta del proyecto. PARÁGRAFO.- El incumplimiento de la obligación temporal de que trata el presente numeral, por parte de cualquier propietario de unidades privadas o por cualquiera de los órganos de administración del conjunto, faculta al propietario inicial para reclamar judicialmente el pago de los perjuicios que tal incumplimiento le llegare a causar.

6.) Con el presente reglamento se autoriza al constructor y/o propietario inicial para que haga uso de todas las instalaciones, conexiones y derivaciones de los servicios públicos conectados en la agrupación que estime conveniente y necesarias para los trabajos de postventas, adecuaciones de zonas comunes y en general para la construcción de la agrupación y el empalme o integración de los servicios públicos definitivos. Así mismo, el propietario inicial podrá utilizar para efectos de la construcción, los bienes privados de la agrupación que no haya enajenado y las áreas y servicios comunes que considere necesarios, sin costo o

Papel especial para uso exclusivo de copia de escrituras públicas, certificaciones y documentos del registro ambiental

Ca 154769780

Escritura del C.R.

Escritura del C.R.

retribución alguna por tales accesos y por su uso hasta la venta final de la totalidad de la agrupación. -----

7.) AVISOS: Durante la construcción y venta de las unidades privadas de la agrupación, el propietario inicial y la persona delegada para las ventas, podrán colocar libremente en partes comunes de la agrupación los avisos, letreros, afiches, pasacalles, pancartas, etc., que estimen convenientes, referentes a la promoción y venta de tales unidades, sin necesidad de autorización de los órganos de la administración de la agrupación ni de sus copropietarios. La instalación de esta publicidad o avisos no dará lugar a erogación o indemnización alguna por ese concepto, ni pago o cobro alguno por parte de los copropietarios o de la administración de la agrupación. -----

8.) SALA DE VENTAS O APARTAMENTO MODELO: Para efectos de adelantar la venta de las unidades de vivienda que conforman la agrupación, la sociedad encargada de atender las ventas, queda facultada para mantener abierto al público la sala de ventas o el apartamento modelo y para acceder a ellos y a las unidades privadas no enajenadas hasta la venta final de la totalidad de la agrupación. -----

9.) MODIFICACIONES Y/O AMPLIACIONES Y/O REFORMAS: La compañía constructora no se hace responsable por el incumplimiento de las normas de ejecución de obras de reparaciones o mejoras locativas o por las modificaciones y/o ampliaciones y/o reformas que los adquirentes de las unidades privadas realicen con posterioridad a la entrega de las mismas por parte del propietario inicial; estas obras son de exclusiva responsabilidad de sus adquirentes, quienes asumirán las sanciones a que haya lugar en caso de violar las normas establecidas en la ley, en los decretos distritales y en el presente reglamento y responderán por tales hechos ante las autoridades distritales y/o ante los órganos de administración de la copropiedad, si fuere el caso. -----

10.) Para efectos de decisiones o reuniones de asamblea general en las que sea necesaria la participación del propietario inicial por los temas a tratar, o en las que en su orden del día se proponga modificar los bienes comunes, siendo el propietario inicial aún poseedor de inmuebles de la agrupación, el propietario inicial participará con voz y voto en proporción al coeficiente de copropiedad de



Aa031482166

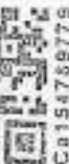
cada uno de los inmuebles que aún son de su propiedad o por unidad si no se trata de asuntos económicos. Sin embargo, si la asamblea general propone una modificación o reforma que conlleve a modificar algún artículo del presente instrumento en los que se varíe los derechos que se reserva el propietario inicial o las facultades que se le otorgan en el presente instrumento, o se pretenda una reforma a los bienes comunes de la agrupación, será indispensable para su aprobación contar con el voto favorable del propietario inicial o de quien lo represente en la asamblea general, con el poder escrito correspondiente, en el cual conste su consentimiento para reformar el reglamento y alterar las cláusulas que modifiquen sus derechos, sus atribuciones o sus facultades o que modifiquen los bienes comunes.

11.) Las cuotas de administración para el pago de expensas comunes necesarias, son de carácter obligatorio para los copropietarios desde el momento en que se efectúe la entrega de su unidad de dominio privado. Para efectos de la participación de las expensas comunes y mientras se entrega la agrupación a los copropietarios de la misma, se faculta al administrador provisional para elaborar un presupuesto provisional de gastos mensuales, con base en los gastos de vigilancia, servicios públicos y en general los gastos ocasionados para el mantenimiento y conservación de las zonas comunes, presupuesto sobre el cual se calcularán las cuotas correspondientes a las expensas mensuales provisionales que debe cancelar cada propietario hasta la entrega de la agrupación a los copropietarios de la misma, conforme lo establecido en el artículo 100.- del presente Reglamento.

PARAGRAFO 1º.- Los gastos causados en la administración provisional serán asumidos exclusivamente por los propietarios de las unidades privadas construidas y entregadas de la agrupación y se distribuirán según el presupuesto provisional de gastos que se elabore para atender los gastos de estas unidades, por lo tanto no serán exigibles al propietario inicial que tiene unidades en construcción.

PARÁGRAFO 2º.- En cuanto al fondo de imprevistos y las cuotas extraordinarias, el propietario inicial estará exento del pago de la contribución al fondo de imprevistos y de expensas extraordinarias que llegaren a decretarse con relación

Modelo autorizado para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, verificaciones y documentos del archivo nacional



Ca154769779

las unidades privadas que no se hayan construido ni acabado, o que se encuentren deshabitadas, en cualquiera de las torres de la agrupación y rige hasta tanto estas unidades privadas sean enajenadas. Estos pagos solo obligan a los propietarios de las unidades entregadas, por lo tanto no serán exigibles al propietario inicial.

12.) Para efectos de la construcción, si llegare a ser necesario, la firma constructora demarcará y hará un cerramiento provisional de las zonas no construidas, de acuerdo con el criterio que tiene programado el constructor en cuanto al proceso y desarrollo constructivo de la agrupación y garantizando la seguridad de la misma.

13.) CLÁUSULA DE RESERVA: La sociedad URBANIZADORA MARIN VALENCIA S.A., se reserva el derecho de hacer y legalizar las reformas, aclaraciones de la presente escritura que se generen durante todo el tiempo de construcción y ventas de la agrupación; cumpliendo, en todo caso, las disposiciones legales generales y en particular las que rigen la propiedad horizontal, y podrá realizar los ajustes a los estatutos, a los planos, o a la licencia de construcción, según sea el caso, sin necesidad de autorizaciones de ningún órgano de administración de la propiedad, hasta vender la última unidad privada del conjunto y la autoriza para suscribir si es el caso, la escritura pública mediante la cual se perfeccionen los ajustes que fueron necesarios al proyecto y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

PARÁGRAFO.- Con la firma de las escrituras públicas de transferencia del dominio de los bienes privados, sus adquirentes autorizan a la sociedad propietaria inicial para hacer efectiva la cláusula de reserva a que se refiere el presente artículo y las demás mencionadas a lo largo del presente reglamento.

14.) CLÁUSULA DE RESERVA (CODENSA S.A. ESP): El propietario inicial se reserva el derecho de constituir servidumbres o celebrar convenios con las empresas de servicios públicos que requiera, para la prestación de dichos servicios públicos y en especial, para firmar convenio con relación a los equipos e infraestructura eléctrica de la agrupación y constituir la servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP., en los términos que se acuerden con dicha empresa para tal fin, en acto independiente a la presente escritura pública. Con la aceptación del



A031482167

presente instrumento, los propietarios de los bienes privados de la agrupación, declaran conocer y aceptar todo lo relativo a la infraestructura eléctrica mencionado en el presente instrumento y la constitución de la servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP., y lo mencionado acerca de la constitución de las servidumbres que sean necesarias en el conjunto.-----

ARTÍCULO 103.- REFORMAS AL REGLAMENTO: Toda reforma a este reglamento con las formalidades para el caso, deberá elevarse a escritura pública e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del círculo de Bogotá D.C. Durante la construcción de la agrupación y hasta tanto se haga la entrega total y definitiva de todas las unidades privadas que conforman dicha agrupación, la sociedad propietaria se reserva el derecho de realizar modificaciones al proyecto arquitectónico y urbanístico tanto en bienes privados no transferidos como a las zonas y bienes comunes y de hacer reformas y legalizarlas sin que para ello haya necesidad de permiso alguno por parte de los órganos de la administración, ni de los copropietarios de las unidades privadas, ni necesidad de convocar a la asamblea general de propietarios, e igualmente, se reserva la facultad de corregir errores y hacer las aclaraciones del reglamento que sean necesarias.-----

En consecuencia, los adquirentes de las unidades privadas que conforman la agrupación, con la firma de las escrituras de compraventa de sus unidades privadas, declaran conocer y aceptar esta disposición y las demás contenidas en el presente instrumento y así mismo expresan su consentimiento para que una vez obtenida la aprobación respectiva por parte de las autoridades competentes si fuera el caso, eleve a escritura pública la modificación al reglamento y protocolice los planos, la licencia de construcción o su equivalente y demás documentos en los que consten tales modificaciones. Igualmente los futuros adquirentes de las unidades de dominio privado aceptan que si es el caso, se modifiquen los coeficientes de copropiedad y/o los bienes comunes, acorde con la modificación realizada. Las reformas antes mencionadas quedan plena y explícitamente autorizadas con el presente instrumento, por lo tanto el propietario inicial, podrá modificar en tal sentido el presente reglamento sin requerimiento ni aprobación previa de la asamblea general de propietarios.-----

Papel no apto para evaluación de copias de archivos electrónicos, certificados y documentos del archivo central

Cs 154769776

ARTÍCULO 104.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: Las especificaciones generales de construcción para la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CASTELLON DE LOS CONDES I son las siguientes: -----

APTO TIPO 1. -----

ACABADOS INTERNOS: -----

CUBIERTA	PLACA DE CONCRETO.
PISOS	PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA O SIMILAR EN ACCESO, SALA-COMEDOR Y HALL ALCOBAS.
	CERÁMICA EN LA COCINA, ÁREA DE ROPAS, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	ALFOMBRA ARGOLLADA CON GUARDAESCOBA EN MADERA O SIMILAR EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1 Y ALCOBA 2.
	PISO DE GRES EN PATIO.
ENCHAPES	CERÁMICA PARA MUROS DE BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	MESÓN EN BAÑO AUXILIAR Y BAÑO ALCOBA PRINCIPAL EN MARMOL O SIMILAR.
	MESÓN DE COCINA EN GRANITO CON SALPICADERO.
	NOTA: Los granitos y mármoles son piedras naturales por lo tanto pueden presentar diferencias en color y vetas, incluso en la misma pieza.
CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA	VENTANERÍA EN ALUMINIO COLOR NATURAL.
	PUERTA PRINCIPAL Y MARCO EN LAMINA MELAMINICA.
	PUERTA Y MARCO EN ALUMINIO CON VIDRIO Y REJILLA SUPERIOR E INFERIOR, EN EL PATIO.
	PUERTAS Y MARCOS EN LAMINA MELAMINICA PARA ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	MUEBLE INFERIOR EN LAMINA MELAMINICA EN MESÓN AUXILIAR COCINA.
	MUEBLE INFERIOR Y SUPERIOR EN LAMINA MELAMINICA EN COCINA (ZONA DE ESTUFA Y LAVAPLATOS).
	CLOSET CON PUERTAS EN LAMINA MELAMINICA EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1 Y ALCOBA 2.
	MUEBLE INFERIOR EN LAMINA MELAMINICA EN BAÑO ALCOBA



Aa031482168

TERMINACIÓN DE MUROS Y PLACA	PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	MUROS DE FACHADA EN LADRILLO Y GRANIPLAST.
	MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES EN CONCRETO ACABADOS EN ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES LEVES EN LAS PANTALLAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO)
	MUROS INTERIORES DIVISORIOS CON ESTUCO Y PINTURA.
	PLACA TERMINADA EN ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).
	CIELO RASO DRY WALL EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y ZONA DE ROPAS.
INSTALACIONES ELÉCTRICAS	MUROS Y TECHO EN EL PUNTO FIJO CON ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).
	ELEFONO: SALIDA PARA TELEFONO (SOLO DUCTO Y TOMA) EN ALCOBA PRINCIPAL Y SALA.
	TELEVISIÓN: SALIDA PARA TELEVISIÓN (SOLO DUCTO Y TOMA) EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2 Y SALA.
EQUIPOS ESPECIALES	CITÓFONO EN COCINA INTERCOMUNICADO CON PORTERIA.
	CUBIERTA EN CRISTAL A GAS DE 4 PUESTOS.
	HORNO A GAS.
	CAMPANA EXTRACTORA.
	CALENTADOR A GAS DE TIRO NATURAL DE 10 LT/M CON DUCTO DE EVACUACION.
APARATOS SANITARIOS	ASCENSOR DE DOCE (12) PARADAS Y ASCENSOR DE CINCO (5) PARADAS EN EDIFICIO COMUNAL.
	SANITARIO Y LAVAMANOS EN PORCELANA EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	ESPEJOS EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	INCRUSTACIONES CROMADAS EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON GRIFERIA.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	LAVADERO EN FIBRA DE VIDRIO.
	RED DE AGUA CALIENTE EN DUCHAS, LAVAMANOS, LAVAPLATOS Y LAVADORA.

Papel especial para sus estudios de escritura de escritura pólizas, escrituras y documentos en archivo nacional

Ca154780777

Oficina de la Gerencia de Planeación

Contrato No. 18.000.000

JUNTO DE AGUA PARA NEVECON.

LAS: INSTALACIONES PARA ESTUFA, CALENTADOR, SECADORA (NO INCLUYE SECADORA) Y HORNO.

INFORMACION GENERAL:

DISTRIBUCION INTERNA:	APTOS TIPO 01: ACCESO, COCINA, ZONA DE ROPAS, PATIO, SALA-COMEDOR, ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
AREA CONSTRUIDA:	TIPO 01: Área Construida 72.47 - Área Privada 65.82m ² - Área libre (común de uso exclusivo) 6.78m ² . (Las áreas privadas pueden sufrir cambios como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o la Alcaldía competente en la expedición de Licencia de Construcción).
ZONA SOCIAL:	<p>ZONAS COMUNES COMPUESTAS POR LOS SIGUIENTES ESPACIOS:</p> <p>PISCINA PARA NIÑOS.</p> <p>PISCINA PARA ADULTOS.</p> <p>SAUNA.</p> <p>TURCO.</p> <p>CANCHA SQUASH.</p> <p>TEATRINO.</p> <p>SALÓN COMUNAL SIN DOTACION.</p> <p>SALÓN DE REUNIONES SIN DOTACION.</p> <p>SALÓN DE EVENTOS SIN DOTACION.</p> <p>SALÓN DE JUEGOS CON 1 MESA DE PING PONG, 1 MESA PARA JUEGOS DE MESA Y CUATRO SILLAS.</p> <p>GIMNASIO CON 3 MAQUINAS Y 1 MULTIFUERZA.</p> <p>JUEGOS INFANTILES.</p> <p>GIMNASIOS AL AIRE LIBRE.</p> <p><u>EQUIPAMENTO COMUNAL:</u></p> <p>PORTERIA.</p> <p>OFICINA DE ADMINISTRACIÓN SIN DOTACION.</p> <p>CUARTO BASURAS.</p>



Depend. para sus consultas de copias de escrituras públicas, escrituras y documentos act. escrituras notariales

C=184789776

	OMPACTADOR DE BASURAS.
	PLANTA DE EMERGENCIA PARA ASCENSORES Y PUNTOS FIJOS.
	EQUIPO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y GABINETES CONTRA INCENDIO.
	PANELES SOLARES CON UNA CAPACIDAD INSTALADA DE 20 KWp PARA SUMINISTRO DE ZONAS COMUNES.
	N (1) PARQUEADERO COMÚN DE USO EXCLUSIVO POR APARTAMENTO Y CUARENTA Y TRES (43) PARQUEADEROS COMUNES DESTINADOS PARA USO DE LOS VISITANTES (Una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de propietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo).
REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL:	SI X NO
APTO TIPO 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 Y 9. -----	
ACABADOS INTERNOS:-----	
CUBIERTA	PLACA DE CONCRETO.
PISOS	PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA O SIMILAR EN HALL DE ACCESO, SALA-COMEDOR, ESTAR TV Y HALL ALCOBAS.
	CERÁMICA EN LA COCINA, AREA DE ROPAS, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	ALFOMBRA ARGOLLADA CON GUARDAESCOBA EN MADERA O SIMILAR EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1 Y ALCOBA 2.
ENCHAPES	PISO DE GRES EN PATIO (SI APLICA) Y BALCÓN.
	CERÁMICA PARA MUROS DE BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	MESÓN EN BAÑO AUXILIAR Y BAÑO ALCOBA PRINCIPAL EN MARMOL O SIMILAR.
	MESÓN DE COCINA EN GRANITO CON SALPICADERO.
CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA	NOTA: Los granitos y mármoles son piedras naturales por lo tanto pueden presentar diferencias en color y vetas, incluso en la misma pieza.
	VENTANERÍA EN ALUMINIO COLOR NATURAL. BARANDA METÁLICA CON VIDRIO TEMPLADO INCOLORO PARA BALCÓN DE SALA.

Instituto de Registro y Catastro

Continúa en...

	<p>PUERTA PRINCIPAL Y MARCO EN LAMINA MELAMINICA.</p> <p>PUERTA Y MARCO EN ALUMINIO CON VIDRIO Y REJILLA SUPERIOR E INFERIOR, EN EL PATIO (SI APLICA).</p> <p>PUERTAS Y MARCOS EN LAMINA MELAMINICA PARA ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y ZONA DE ROPAS.</p> <p>PUERTA Y MARCO EN LAMINA MELAMINICA CON REJILLA SUPERIOR E INFERIOR EN ZONA DE ROPAS.</p> <p>MUEBLE INFERIOR Y SUPERIOR (ZONA ESTUFA Y LAVAPLATOS) EN LÁMINA MELAMINICA EN COCINA.</p> <p>CLOSET CON PUERTAS EN LAMINA MELAMINICA EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1 Y ALCOBA 2.</p> <p>MUEBLE INFERIOR EN LAMINA MELAMINICA EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.</p> <p>MUEBLE INFERIOR EN LAMINA MELAMINICA EN LAVADERO.</p>
<p>TERMINACIÓN DE MUROS Y PLACA</p>	<p>MUROS DE FACHADA EN LADRILLO Y GRANIPLAST.</p> <p>MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES EN CONCRETO ACABADOS EN ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES LEVES EN LAS PANTALLAS DE CONCRETO PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO)</p> <p>MUROS INTERIORES DIVISORIOS CON ESTUCO Y PINTURA.</p> <p>PLACA TERMINADA EN ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).</p> <p>CIELO RASO DRY WALL EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y ZONA DE ROPAS.</p> <p>MUROS Y TECHO EN EL PUNTO FIJO CON ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).</p>
<p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</p>	<p>TELEFONO: SALIDA PARA TELEFONO (SOLO DUCTO Y TOMA) EN ALCOBA PRINCIPAL, SALA Y ESTAR TV.</p> <p>TELEVISIÓN: SALIDA PARA TELEVISIÓN (SOLO DUCTO Y TOMA) EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, SALA Y ESTAR TV.</p> <p>CTOFONO EN COCINA INTERCOMUNICADO CON PORTERIA.</p>
<p>EQUIPOS ESPECIALES</p>	



	CUBIERTA EN CRISTAL A GAS DE 4 PUESTOS.
	HORNO A GAS.
	CAMPANA EXTRACTORA.
	CALENTADOR A GAS DE TIRO NATURAL 10 LT/M CON DUCTO DE EVACUACION.
	ASCENSOR DE DOCE (12) PARADAS Y ASCENSOR DE CINCO (5) PARADAS EN EDIFICIO COMUNAL.
APARATOS SANITARIOS	SANITARIO Y LAVAMANOS EN PORCELANA EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	ESPEJOS EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	INCRUSTACIONES CROMADAS EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON GRIFERIA.
	LAVADERO EN FIBRA DE VIDRIO.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	ED DE AGUA CALIENTE EN DUCHAS, LAVAMANOS, LAVAPLATOS Y LAVADORA.
	PUNTO DE AGUA PARA NEVECON.
	RED DE AGUA CALIENTE EN DUCHAS, LAVAMANOS, LAVAPLATOS Y LAVADORA.
	PUNTO DE AGUA PARA NEVECON.
	GAS: INSTALACIONES PARA ESTUFA, CALENTADOR, SECADORA (NO INCLUYE SECADORA) Y HORNO.

INFORMACION GENERAL:

DISTRIBUCION INTERNA:	APTOS TIPO 02 Y 03: HALL DE ACCESO, COCINA, ZONA DE ROPAS, PATIO, ESTAR TV, SALA-COMEDOR, ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y BALCON.
	APTOS TIPO 04, 05, 06, 07, 08 Y 09: HALL DE ACCESO, COCINA, ZONA DE ROPAS, ESTAR TV, SALA-COMEDOR, ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y BALCON.

Hoja 1 central para ser excluido de copias de escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial.

Ca154739775

Escritura Pública

<p>AREA CONSTRUIDA:</p>	<p>TIPO 02: Área Construida 88.63 - Área Privada 79.85m2- Área libre (común de uso exclusivo) 6.78m2.</p>
	<p>TIPO 03: Área Construida 87.30 - Área Privada 78.84m2- Área libre (común de uso exclusivo) 6.78m2.</p>
	<p>TIPO 04: Área Construida 89.55 - Área Privada 81.15m2</p>
	<p>TIPO 05: Área Construida 88.23 - Área Privada 80.06m2</p>
	<p>TIPO 06: Área Construida 89.85 - Área Privada 81.44m2</p>
	<p>TIPO 07: Área Construida 88.53 - Área Privada 80.50m2</p>
	<p>TIPO 08: Área Construida 88,63 - Área Privada 79.85m2</p>
	<p>TIPO 09: Área Construida 87,31 - Área Privada 79.17m2 (Las áreas privadas pueden sufrir cambios como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o la Alcaldía competente en la expedición de Licencia de Construcción).</p>
	<p>ZONA SOCIAL:</p>
<p>PISCINA PARA NIÑOS.</p>	
<p>PISCINA PARA ADULTOS.</p>	
<p>SAUNA.</p>	
<p>TURCO.</p>	
<p>CANCHA SQUASH.</p>	
<p>TEATRINO.</p>	
<p>SALON COMUNAL SIN DOTACION.</p>	
<p>SALON DE REUNIONES SIN DOTACION.</p>	
<p>SALON DE EVENTOS SIN DOTACION.</p>	
<p>SALON DE JUEGOS CON 1 MESA DE PING PONG, 1 MESA PARA JUEGOS DE MESA Y CUATRO SILLAS.</p>	
<p>GIMNASIO CON 3 MAQUINAS Y 1 MULTIFUERZA.</p>	
<p>JUEGOS INFANTILES.</p>	
<p>GIMNASIOS AL AIRE LIBRE. <u>EQUIPAMIENTO COMUNAL:</u></p>	
<p>PORTERIA.</p>	
<p>OFICINA DE ADMINISTRACIÓN SIN DOTACIÓN.</p>	



A3031482171

	CUARTO BASURAS.
	COMPACTADOR DE BASURAS.
	PLANTA DE EMERGENCIA PARA ASCENSORES Y PUNTOS FIJOS.
	EQUIPO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y GABINETES CONTRA INCENDIO.
	PANELES SOLARES CON UNA CAPACIDAD INSTALADA DE 20 KWp PARA SUMINISTRO DE ZONAS COMUNES.
	N (1) PARQUEADERO COMUN DE USO EXCLUSIVO POR APARTAMENTO Y CUARENTA Y TRES (43) PARQUEADEROS COMUNES DESTINADOS PARA USO DE LOS VISITANTES (Una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de propietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo).
REGIMEN PROPIEDAD HORIZONTAL:	SI X NO

APTO TIPO 8 Y 9 PISO 12 -----
 ACABADOS INTERNOS:-----

CUBIERTA	PLACA DE CONCRETO.
PISOS	PISO LAMINADO CON GUARDAESCOBA EN MADERA O SIMILAR EN HALL DE ACCESO, SALA-COMEDOR, ESTAR, TV Y HALL ALCOBAS.
	CERÁMICA EN LA COCINA, AREA DE ROPAS, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	ALFOMBRA ARGOLLADA CON GUARDAESCOBA EN MADERA O SIMILAR EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1 Y ALCOBA 2.
ENCHAPES	PISO EN GRES EN BALCÓN.
	CERÁMICA PARA MUROS DE BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	MESÓN EN BAÑO AUXILIAR Y BAÑO ALCOBA PRINCIPAL EN MARMOL O SIMILAR.
	MESÓN DE COCINA EN GRANITO CON SALPICADERO.
	NOTA: Los granitos y mármoles son piedras naturales por lo tanto pueden presentar diferencias en color y vetas, incluso en la misma pieza.
CARPINTERÍA METALICA Y DE MADERA	VENTANERÍA EN ALUMINIO COLOR NATURAL
	BARANDA METÁLICA CON VIDRIO TEMPLADO INCOLORO

Papel ambiental para una evaluación de impacto de escrituras públicas, verificaciones y documentos al archivo notarial

CE 154789774

Sistema de Información

	<p>PARA BALCÓN DE SALA.</p> <p>PUERTA PRINCIPAL Y MARCO EN LAMINA MELAMINICA.</p> <p>PUERTA Y MARCO EN ALUMINIO CON VIDRIO Y REJILLA SUPERIOR E INFERIOR, EN EL PATIO (SI APLICA).</p> <p>PUERTAS Y MARCOS EN LAMINA MELAMINICA PARA ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y ZONA DE ROPAS.</p> <p>PUERTA Y MARCO EN LAMINA MELAMINICA CON REJILLA SUPERIOR E INFERIOR EN ZONA DE ROPAS.</p> <p>MUEBLE INFERIOR Y SUPERIOR (ZONA ESTUFA Y LAVAPLATOS) EN LÁMINA MELAMINICA EN COCINA.</p> <p>CLOSET CON PUERTAS EN LAMINA MELAMINICA EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1 Y ALCOBA 2.</p> <p>MUEBLE INFERIOR EN LAMINA MELAMINICA EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.</p> <p>MUEBLE INFERIOR EN LAMINA MELAMINICA EN LAVADERO.</p>
<p>TERMINACIÓN DE MUROS Y PLACA</p>	<p>MUROS DE FACHADA EN LADRILLO Y GRANIPLAST.</p> <p>ALGUNOS MUROS ESTRUCTURALES INTERIORES ACABADOS EN SISTEMA DE DRY WALL SOBRE PANTALLA EN CONCRETO.</p> <p>ALGUNOS MUROS INTERIORES DMISORIOS CON ESTUCO Y PINTURA.</p> <p>PLACA DE CUBIERTA TERMINADA EN ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES E INCLINACIONES EN LA PLACA PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO, CON ALTURAS VARIABLES POR DISEÑO DE CUBIERTA.)</p> <p>CIELO RASO DRY WALL EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y ZONA DE ROPAS.</p> <p>MUROS Y TECHO EN EL PUNTO FIJO CON ESTUCO Y PINTURA. (EVENTUALMENTE SE OBSERVARÁN ONDULACIONES PRODUCTO DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO).</p>
<p>INSTALACIONES ELÉCTRICAS</p>	<p>TELEFONO: SALIDA PARA TELEFONO (SOLO DUCTO Y TOMA) EN ALCOBA PRINCIPAL, SALA Y ESTAR TV.</p> <p>TELEVISIÓN: SALIDA PARA TELEVISIÓN (SOLO DUCTO Y TOMA) EN ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, SALA Y ESTAR TV.</p> <p>CITOFONO EN COCINA INTERCOMUNICADO CON</p>



EQUIPOS ESPECIALES	PORTERIA.
	CUBIERTA EN CRISTAL A GAS DE 4 PUESTOS.
	HORNO A GAS.
	AMPANA EXTRACTORA.
	CALENTADOR A GAS DE TIRO NATURAL 10 LT/M CON DUCTO DE EVACUACION.
APARATOS SANITARIOS	SSCENSOR DE DOCE (12) PARADAS Y ASCENSOR DE CINCO (5) PARADAS EN EDIFICIO COMUNAL.
	SANITARIO Y LAVAMANOS EN PORCELANA EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	ESPEJOS EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	INCRUSTACIONES CROMADAS EN BAÑO ALCOBA PRINCIPAL Y BAÑO AUXILIAR.
	LAVAPLATOS EN ACERO INOXIDABLE CON GRIFERIA.
INSTALACIONES HIDROSANITARIAS	LAVADERO EN FIBRA DE VIDRIO.
	RED DE AGUA CALIENTE EN DUCHAS, LAVAMANOS, LAVAPLATOS Y LAVADORA.
	PUNTO DE AGUA PARA NEVECON.
	LAS: INSTALACIONES PARA ESTUFA, CALENTADOR, SECADORA (NO INCLUYE SECADORA) Y HORNO.
INFORMACION GENERAL:	
DISTRIBUCION INTERNA:	APTOS TIPO 08 Y 09: HALL DE ACCESO, COCINA, ZONA DE ROPAS, ESTAR TV, SALA-COMEDOR, ALCOBA PRINCIPAL, ALCOBA 1, ALCOBA 2, BAÑO ALCOBA PRINCIPAL, BAÑO AUXILIAR Y BALCON.
AREA CONSTRUIDA:	PIPO 08: Área Construida 88.63 - Área Privada 79.85m2 PIPO 09: Área Construida 87.31 - Área Privada 79.17m2 (Las áreas privadas pueden sufrir cambios como consecuencia directa de las modificaciones ordenadas por la Curaduría o la Alcaldía competente en la expedición de Licencia de Construcción)
ZONA SOCIAL:	ZONAS COMUNES COMPUESTAS POR LOS SIGUIENTES ESPACIOS: PISCINA PARA NIÑOS. PISCINA PARA ADULTOS: SAUNA.

Papel no. para uso exclusivo de copias de contratos pólizas, recibos y documentos u. otros relativos

CARTAS 69773

CARTAS 69773

	TURCO.
	CANCHA SQUASH.
	TEATRINO.
	SALON COMUNAL SIN DOTACION.
	SALON DE REUNIONES SIN DOTACION.
	SALON DE EVENTOS SIN DOTACION.
	SALON DE JUEGOS CON 1 MESA DE PING PONG, 1 MESA PARA JUEGOS DE MESA Y CUATRO SILLAS.
	GIMNASIO CON 3 MAQUINAS Y 1 MULTIFUERZA.
	JUEGOS INFANTILES.
	GIMNASIOS AL AIRE LIBRE. EQUIPAMIENTO COMUNAL:
	PORTERIA.
	OFICINA DE ADMINISTRACIÓN SIN DOTACION.
	CUARTO BASURAS.
	COMPACTADOR DE BASURAS.
	PLANTA DE EMERGENCIA PARA ASCENSORES Y PUNTOS FIJOS.
	EQUIPO DE SUMINISTRO DE AGUA POTABLE Y GABINETES CONTRA INCENDIO.
	PANELES SOLARES CON UNA CAPACIDAD INSTALADA DE 20 KWp PARA SUMINISTRO DE ZONAS COMUNES.
N (1) PARQUEADERO COMUN DE USO EXCLUSIVO POR APARTAMENTO Y CUARENTA Y TRES (43) PARQUEADEROS COMUNES DESTINADOS PARA USO DE LOS VISITANTES (Una vez constituida la propiedad horizontal, la asamblea de propietarios, con la decisión de más del 70% del coeficiente de la copropiedad, podrá modificar la destinación de las áreas comunes de uso exclusivo).	
REGIMEN PROPIEDAD	
HORIZONTAL:	SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>

Observaciones: El proyecto tendrá una estratificación estimada de 3 aproximadamente (el cual puede estar sujeto a modificación por parte del respectivo Municipio o Distrito) y dispondrán de los siguientes servicios Públicos:



A=031482173

Alcantarillado, Agua, Luz, Gas natural.

1.) El proyecto se desarrollará en las siguientes fases de construcción y fechas según el siguiente cuadro. Estas fechas están sujetas a modificaciones por ritmo de ventas, cumplimiento de punto de equilibrio en ventas y expedición de la licencia de construcción.

FASÉS ESTIMADAS DE DESARROLLO			
FASES	% UNIDADES DEL PROYECTO	ENTREGA ESTIMADA	ZONAS COMUNES POR FASES
FASE 1	25%	JUNIO 2016	SALON COMUNAL, SALON DE REUNIONES.
FASE 2	25%	NOVIEMBRE 2016	SALON EVENTOS, OFICINA DE ADMINISTRACION.
FASE 3	25%	MAYO 2017	SALON DE JUEGOS, GIMNASIO, CANCHA SQUASH, TEATRINO, SAUNA, TURCO, PISCINAS.
FASE 4	25%	FEBRERO 2018	JUEGOS INFANTILES, GIMNASIOS AL AIRE LIBRE.

2.) Los muros estructurales no se pueden tumbar o demoler parcial o totalmente pues se pone en peligro la estabilidad de la construcción de las edificaciones.

3.) Estas especificaciones y acabados pueden sufrir variaciones durante la construcción, por situaciones de mercado, suministro o control de calidad de la empresa, manteniendo características similares en los productos reemplazados sin que haya lugar a reclamo alguno por parte de los compradores, materiales que en ningún caso podrán ser inferiores a los ofrecidos.

4.) Los acabados, muebles o elementos que aparezcan en la sala de ventas o el apartamento modelo, diferente a las especificaciones aquí expresas, son elementos de decoración y no se encuentran incluidos en el valor del inmueble, por lo tanto el propietario inicial no está obligado a entregarlos.

5.) La agrupación cuenta con áreas comunes, equipamiento comunal y equipos e

Modelo inicial para uso exclusivo de copias de certificaciones públicas, certificaciones y documentos del archivo central

Ca154748772

Escuela de Ingeniería

instalaciones especiales; su cuidado y mantenimiento será por parte de la copropiedad, salvo lo que se refiere a la infraestructura eléctrica, para lo cual se tendrá en cuenta lo establecido al respecto en el artículo 31.-del presente reglamento de propiedad horizontal y en la escritura pública mediante al cual se constituya servidumbre a título gratuito a favor de CODENSA S.A. ESP.-----

6.) El proyecto tendrá una estratificación estimada de 3 aproximadamente (el cual puede estar sujeto a modificación por parte del Distrito Capital) y dispondrán de los siguientes servicios Públicos: Alcantarillado, Agua, Luz, Gas natural.-----

ARTÍCULO 105.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:-----

La construcción de la AGRUPACIÓN RESIDENCIAL CASTELLON DE LOS CONDES I se desarrolla en ejecución de los planos arquitectónicos, estructurales, y estudio de suelos, aprobados por la Curaduría Urbana N° 3 - Bogotá D.C., bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de buena calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad e instalados de acuerdo con los reglamentos de las empresas respectivas suministradoras. Goza de luz y ventilación adecuadas para cada tipo de área y demás condiciones de higiene, requeridas al respecto. -----

Son pues óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro, acordes con su destinación, con las exigencias de la técnica y con las disposiciones urbanísticas y sobre construcción vigentes para la ciudad de Bogotá D.C., así como las disposiciones existentes sobre la materia, el ambiente y en general la calidad de vida.-----

----- HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA -----

NOTA 1: Las partes manifiestan que la propiedad de los bienes inmuebles objeto de esta escritura y los dineros para su adquisición, no provienen directa o indirectamente de actividades ilícitas contempladas en la Ley. -----

NOTA 2: CONSTANCIA DE LOS INTERESADOS Y ADVERTENCIA DEL NOTARIO. LOS COMPARECIENTES hacen constar que han verificado