

REPUBLICA DE COLOMBIA
 NOTARIA QUINTA (5ª) DEL CIRCULO DE BOGOTA
 ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1.284
 MIL DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO
 DE FECHA: DIECINUEVE (19) DEL MES DE MAYO
 DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011)

1280000



ANDRES HISEZ AZEVALO PACHECO
NOTARIO QUINTO

CÓDIGO NOTARIA 110010005

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO
 FORMATO DE CALIFICACIÓN RESOLUCIÓN No 1156/96**

NATURALEZA DEL ACTO: REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL "CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA"
CUANTIA: ACTO SIN CUANTIA
DESCRIPCION Y DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA - PROPIEDAD HORIZONTAL, CONSTA DE CINCO BLOQUES O UNIDADES, distinguido con la actual nomenclatura urbana con Avenida Carrera 68 No. 98A51, Avenida Carrera 68 No. 98A-41, Avenida Carrera 68 No. 98A29, Calle 98 A No. 68-15 de la ciudad de Bogotá D.C.
UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X) - RURAL ()
MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ: 50N-8005
FOLIOS DE MATRICULAS INMOBILIARIAS INDIVIDUALES: DESDE EL NÚMERO 50N-104802 HASTA EL NÚMERO 50N-105003, PARA UN TOTAL DE: 202.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

OTORGANTE(S): RAMÓN FRANCISCO CUENCA HERNANDEZ C.C. 17.114.292

Quien obra en nombre y representación del CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA - PROPIEDAD HORIZONTAL. NIT. 860.050.128-8

En la ciudad de Bogotá Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los diecinueve (19) del mes de Mayo de dos mil once (2011), ante mí, ROSABEL ANGULO MARTINEZ, NOTARIO(A) QUINTO(A) (5ª) ENCARGADA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., se otorgó la Escritura Pública que se consigna en los siguientes términos:

COMPARECIO CON MINUTA:

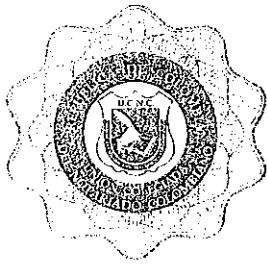
RAMÓN FRANCISCO CUENCA HERNANDEZ, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.114.292 de Bogotá, quien para el presente acto obra en nombre y representación del CONJUNTO

RESIDENCIAL LA FLORESTA - PROPIEDAD HORIZONTAL con NIT No. 860.050.128-8, nombramiento que consta en la certificación expedida por la Alcaldía Local de Suba, el 04 de mayo de 2011, la cual se protocoliza con el presente instrumento.

Conjunto constituido en el régimen de la Propiedad Horizontal bajo la Escritura Pública 4.011 del 5 de Agosto del año 1.972, otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Circulo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con la Matrícula Inmobiliaria No. 50N-8005 con el nombre Conjunto Multifamiliar Residencias la Floresta. El Reglamento vigente de Propiedad Horizontal, fue adoptado por Escritura Pública No. 473 del 25 de Febrero de 2.003 en la Notaría Quinta (5ª) del Circulo de Bogotá, donde se adoptó el nombre de CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, nombre de hecho, con el cual era reconocido por los Copropietarios del Conjunto. PROPIETARIOS: Los Inmuebles que conforman el Conjunto Residencial La Floresta, pertenecen a 202 propietarios que los adquirieron a Título Real, mediante escrituras que así lo acreditan, otorgadas en la Notaría respectiva del Circulo de Bogotá, e inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

TITULOS. La Propiedad fue adquirida por la Compañía Bogotana de Negocios Ltda. Por compra a Efraín Rodríguez Rosas, mediante Escritura Pública No. 335 del 2 de Febrero de 1.970, otorgada en la Notaría Quinta (5ª) del Circulo de Bogotá, Registrada en la Oficina de registro de Instrumentos Públicos y Privados del mismo Circuito con el No. 3869-8. Mediante Escritura Pública No. 2653 del 31 de Mayo de 1.972 de la misma Notaría Quinta (5ª) de Bogotá, se hizo la venta a PEDRO GOMEZ Y CIA. S. A. Sociedad que desarrolló las construcciones y enajenó las unidades privadas conforme al Reglamento de Propiedad Horizontal. Ramón Francisco Cuenca Hernández, a través del presente Instrumento Público manifiesta:

PRIMERO: DETERMINACIÓN DE INMUEBLE, LOCALIZACIÓN Y LINDEROS. Que el Conjunto Residencial La Floresta Propiedad Horizontal, **CONSTA DE CINCO BLOQUES O UNIDADES**, localizados en la ciudad de Bogotá D. C. y distinguido con la actual nomenclatura urbana Avenida Carrera 68 No. 98A51, Avenida Carrera 68 No. 98A-41, Avenida Carrera 68 No. 98A29, Calle 98 A No. 68-15. El Lote sobre el cual están construidos, tiene una superficie aproximada de 26.000 metros cuadrados y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Noroeste, en extensión aproximada de 117 metros con terrenos de la Urbanización Floresta Norte, destinados a la antigua Calle 101; por el Sureste, en extensión aproximada de 300 metros, con la avenida Cra 68; por el suroeste, en extensión aproximada de 74



metros con la Calle 98; por el noroeste, en extensión aproximada de 297 metros con terrenos con las urbanizaciones Morato y Los Sauces. El área y linderos que figuran en los planos aprobados, son los siguientes: AREA del Lote 19.899.36 metros cuadrados OCCIDENTE. 296.76 metros. Con las urbanizaciones Morato y Los Sauces y con construcciones varias ORIENTE. 293.26 metros con la Av. Ka. 68 NORTE. 119.58 metros con la Calle 100 SUR 74.00 metros con la Calle 98.

SEGUNDO: DESCRIPCIÓN: COEFICIENTES. EL CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, comprendido en tal concepto a lo largo del reglamento establecido en la Escritura 473 del 25 de Febrero de 2.003, de la Notaría Quinta (5ª) del Circulo de Bogotá, consta del Lote de terreno y las edificaciones en él levantadas de cinco (5) Unidades de Cuatro (4) Pisos cada una, para Ciento ochenta y cuatro (184) Apartamentos, Diez y ocho (18), y Dos (2) Salones Múltiples comprendidos dentro del área común y con los coeficientes definidos de conformidad con el artículo 35 del Reglamento según la Escritura 473 citada y que se relacionan a continuación:

ANDRÉS RIBER ARESALO PÁEZ
 NOTARIO QUINTO

UNIDAD 1		UNIDAD 2		UNIDAD 3		UNIDAD 4		UNIDAD 5		LOCALES	
APTO	COEF	APTO	COEF	APTO	COEF	APTO	COEF	APTO	COEF	LOC	COEF
101	0,258	101	0,544	101	0,544	101	0,544	101	0,544	1	0,314
102	0,258	102	0,544	102	0,544	102	0,544	102	0,544	2	0,162
103	0,258	103	0,525	103	0,525	103	0,544	103	0,544	3	0,105
104	0,258	104	0,512	104	0,512	104	0,544	104	0,544	4	0,454
201	0,532	105	0,544	105	0,544	105	0,525	105	0,512	5	0,152
202	0,532	106	0,544	106	0,544	106	0,512	106	0,525	6	0,152
203	0,525	107	0,512	107	0,512	107	0,544	107	0,544	7	0,314
204	0,512	108	0,525	108	0,525	108	0,544	108	0,544	8	0,314
205	0,532	109	0,544	201	0,532	201	0,532	109	0,544	9	0,162
206	0,532	110	0,544	202	0,532	202	0,532	110	0,544	10	0,105
207	0,532	201	0,532	203	0,525	203	0,532	201	0,532	11	0,282
208	0,532	202	0,532	204	0,512	204	0,532	202	0,532	12	0,105
209	0,532	203	0,525	205	0,532	205	0,525	203	0,532	13	0,162
210	0,532	204	0,512	206	0,532	206	0,512	204	0,532	14	0,314
301	0,535	205	0,532	207	0,512	207	0,532	205	0,512	15	0,314
302	0,535	206	0,532	208	0,525	208	0,532	206	0,525	16	0,162
303	0,525	207	0,512	209	0,532	301	0,535	207	0,532	17	0,105
304	0,512	208	0,525	210	0,532	302	0,535	208	0,532	18	0,141
305	0,535	209	0,532	301	0,535	303	0,535	209	0,532		
306	0,535	210	0,532	302	0,535	304	0,535	210	0,532		
307	0,535	301	0,535	303	0,525	305	0,525	301	0,535		
308	0,535	302	0,535	304	0,512	306	0,512	302	0,535		
309	0,535	303	0,525	305	0,535	307	0,535	303	0,535		
310	0,535	304	0,512	306	0,535	308	0,535	304	0,535		
401	0,524	305	0,535	307	0,512	401	0,524	305	0,512		
402	0,524	306	0,535	308	0,525	402	0,524	306	0,525		
403	0,525	307	0,512	309	0,535	403	0,524	307	0,535		
404	0,512	308	0,525	310	0,535	404	0,524	308	0,535		
405	0,524	309	0,535	401	0,524	405	0,525	309	0,535		

Parágrafo 1. Para efectos del cobro de intereses de mora previstos en este artículo se hará mes vencido sobre cada una de las expensas comunes causadas.

Parágrafo 2. La publicación referida en el presente artículo solo se podrá hacer en lugares donde no exista tránsito.

QUINTO: VIGENCIA DEL REGLAMENTO: Salvo los tres artículos reformados por la Asamblea General Extraordinaria, el resto del articulado contenido en la escritura 473 del 25 de Febrero de 2.003 de la Notaría Quinta (5ª) Círculo de Bogotá, continúa vigente.

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA.

PARÁGRAFO: Se protocoliza y procede a elevar a Escritura Pública con este instrumento el Acta No. 52 de fecha treinta (30) de Abril de dos mil once (2.011), la cual tiene el siguiente tenor:

ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE COPROPIETARIOS

CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA

30 DE ABRIL DE 2011

ACTA No. 52

Siendo las 2: P.M. del 30 de abril de 2011, se reunieron los Copropietarios del Conjunto Residencial La Floresta en la sede Social No. 1 para dar inicio a la Asamblea General Extraordinaria convocada para la fecha por el Administrador señor Francisco Cuenca Hernández y por el Presidente del Consejo señor Eduardo Orjuela Hernández, mediante comunicación escrita y entregada personalmente a los propietarios residentes en el conjunto, y enviada por correo certificado a los propietarios no residentes en el Conjunto Residencial la Floresta, el día 05 de abril de 2011.

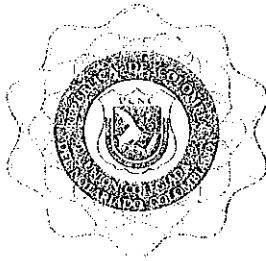
1- Llamada a Lista y Verificación del Quórum:

El señor Revisor Fiscal José María Suárez, comprueba la asistencia y determina que existe quórum deliberatorio y aprobatorio equivalente al 71,124 % sobre el total de coeficientes. Esta cifra supera el quórum reglamentario decisorio y la mayoría calificada exigidos por la Ley y el Reglamento. En consecuencia se puede proceder a iniciar la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios.

2- Lectura y Aprobación del Orden del Día:

Para la realización de la Asamblea General Extraordinaria, se propuso el siguiente Orden del día:

1. Llamada a lista y verificación del quórum.
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Elección del Presidente y Secretario(a) de la Asamblea General Extraordinaria.



- 4. Elección comisión de Escrutinios.
- 5. Elección Comité Revisor del Acta de la Asamblea General Extraordinaria.
- 6. Aprobar o improbar gastos de mantenimiento e inversión de urgencia especificados por la Administración, mediante cuota extraordinaria y la aplicación de intereses moratorios por atraso en el pago de cuotas extraordinarias y demás expensas obligatorias.

7. Aprobar o improbar el incremento porcentual del Fondo de Imprevistos, reformando el Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial la Floresta.

El propietario del apartamento 306 de la unidad 5, Señor Luis Honorio Barriga propone que el punto 6 se divida en 2, una primera parte en que se discuta lo referente a la Cuota Extraordinaria y una segunda parte referente al cobro de intereses.

El Señor Jesús Emilio Martínez, propone que el cobro de intereses debe estar dentro de las modificaciones al Reglamento de Propiedad Horizontal. Propuesta aprobada por unanimidad.

Por lo tanto queda modificado y aprobado el siguiente Orden del Día:

- 1. Llamada a lista y verificación del quórum
- 2. Lectura y aprobación del orden del día
- 3. Elección del Presidente y Secretario(a) de la Asamblea General Extraordinaria
- 4. Elección comisión de Escrutinios.
- 5. Elección Comité Revisor del Acta de General Extraordinaria
- 6. Aprobar o improbar gastos de mantenimiento e inversión de urgencia especificados por la Administración mediante cuota extraordinaria.
- 7. Aprobar o improbar la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial la Floresta en los temas referentes a:
 - 7.1. La aplicación de intereses moratorios por atraso en el pago de cuotas extraordinarias y demás expensas obligatorias.
 - 7.2. El incremento porcentual del Fondo de Imprevistos

3- Elección del Presidente y Secretario (a) de la Asamblea General Extraordinaria:

Fue elegido como Presidente de la Asamblea el Señor Guillermo Arias Galvez y como secretaria ad-hoc de la Asamblea a la señorita Camila Romero Romero.

ANDRÉS HERRER ARREDONDO
 NOTARIO QUINTO

IMPRESIÓN FEBRERO DE 2011 POR PASTORAL LITURGIA N.º 108 - TEL. 02 22 12 000

secretaría de administración.

4. Elección comisión de escrutinios:

Guillermo Arias da continuidad a la reunión y hace una breve explicación de los mecanismos deliberatorios para la Asamblea. Fueron elegidos por unanimidad los siguientes representantes en la comisión de escrutinios: Jaime Borda del apartamento 103 de la unidad 4, Jairo Bocanegra del apartamento 303 de la unidad 2 y Martha Hernández de Rendón del apartamento 402 de la unidad 1.

5. Elección Comité Revisor del Acta de la Asamblea General Extraordinaria:

Fueron elegidos por unanimidad los siguientes delegados: Jesús Emilio Martínez del apartamento 208 de la unidad 1, Lucía Valderrama del apartamento 301 de la unidad 4 y Alfonso Giraldo del apartamento 210 de la unidad 5.

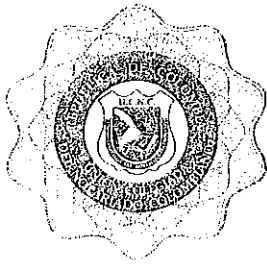
6. Aprobar o improbar gastos de mantenimiento e inversión de urgencia especificados por la Administración mediante cuota extraordinaria.

El presidente de la Asamblea le concede la palabra al Presidente del Consejo de Administración el cual procede a explicar los proyectos prioritarios definidos por el Consejo, y relacionados en el siguiente cuadro:

	DESCRIPCION	COTIZACIONES	PRIORIDADES 1 - 2 - 3 + ADICION PRESUPUESTO ORDINARIO	PRIORIDADES 4 - 5 - 6
1	ARMARIOS ELECTRICOS	21.751.840	21.751.840	
2	CUBIERTAS	33.312.000	33.312.000	
	MARCOS CLARABOYAS	10.656.000		
	MARCOS CUBIERTAS FALSAS	10.656.000		
	GARGOLAS	12.000.000		
3	CIRCUITO CERRADO DE T.V	25.867.818	25.867.818	
4	PUNTOS FIJOS	12.000.000		12.000.000
5	REMODELACION PORTERIAS	10.000.000		10.000.000
6	CERRAMIENTO	12.169.000		12.169.000
7	ADICION PRESUPUESTO ORDINARIO	15.000.000	15.000.000	
	TOTAL	130.100.658	95.931.658	34.169.000

El Consejo a través de su Presidente propone que las 3 prioridades más urgentes se pueden atender en una primera instancia. Según propuesta presentada por el Consejo esta cuota debe ser recaudada en los tres meses posteriores a esta Asamblea.

Algunos de los copropietarios argumentan que para estos arreglos se debe contemplar el uso del Fondo de Imprevistos a lo que el Administrador responde que



estos Fondos son insuficientes por cuanto el 1 % sobre el recaudo mensual es aproximadamente \$300.000.00 pesos. El señor Jesús Emilio Martínez hace la observación que en el cuadro no se contemplan arreglos en la parte hidráulica del Conjunto, a lo que el administrador responde que es muy difícil predecir o detectar este tipo de daños, y un estudio

sobre el estado de las tuberías subterráneas sería muy costoso y poco concluyente. Por lo tanto, estos arreglos deben realizarse en la medida que se detecten los daños, para lo cual se le está haciendo seguimiento a las humedades que existen en el Conjunto.

Después de estas intervenciones algunos manifiestan su inconformidad con la adición presupuestal de \$15.000.000.00 en el presupuesto ordinario a lo que el Señor Carlos Raoch, explica que es necesario subsanar el déficit en la partida de mantenimiento aprobado con el presupuesto para la vigencia 2011.

Se desarrolla una polémica frente a la adición presupuestal, ya que algunos manifiestan su preocupación entendiendo que dicha adición va a comprometer el incremento de la cuota de administración de futuras vigencias. El Presidente de la Asamblea procede a aclarar estas dudas, explicando que uno de los beneficios de contemplar esta adición presupuestal con una cuota extraordinaria, es que por ese carácter extraordinario no hace parte de la base para el cálculo del incremento de la cuota de administración para futuras vigencias.

Algunos residentes exponen sus ideas frente al gasto en el caso del circuito cerrado de televisión, principalmente debido a su alto costo. Estas intervenciones dan pie para la polémica en el tema de seguridad, esto radica en la tarea de los guardas y la alta participación que estos servicios tienen en el gasto.

El administrador afirma que esta inversión implica una mejoría en las tareas relacionadas con la seguridad y vigilancia, a la vez manifiesta el interés de la firma SEGURIDAD IMPERIO, en lo que a restablecer el servicio de las cámaras respecta, y recuerda a la copropiedad, que con ocasión de la primera instalación de este sistema de seguridad, la firma realizo varias donaciones en equipos para ese fin.

El administrador, informa que de manera informal se han iniciado conversaciones con la Empresa de Seguridad, para establecer una colaboración de tipo económico dentro del proyecto. Pero a la fecha no existen propuestas concretas dentro de esta negociación.

El presidente llama al orden, debido a que el tema de seguridad no compete a esta Asamblea y procede a pedirle al administrador que exponga el valor de las cuotas

ANDRÉS HISE AREVALO PACHECO
NOTARIO QUINTO

IMPRESO EN FEBRERO DE 2011 POR PLANIFICAR S.A.S. UNICOM S.A.S.

conforme a la atención del total de las prioridades, y conforme al orden dador por el Consejo.

El administrador toma el ejemplo de los inmuebles con mayor coeficiente quedando estipulado el valor aproximado de la siguiente forma:

PROYECTO	VALOR MAXIMO DE CUOTA
TOTAL PRIORIDADES + ADICIÓN PPTAL	\$ 707.748
TOTAL 3 PRIORIDADES + ADIC PPTAL	\$ 521.868
PRIORIDADES FALTANTES	\$ 185.879

El Consejo redondea su propuesta que consiste, en desarrollar durante este año las prioridades 1 a 3 (armarios y circuito cerrado de TV) y desarrollar posteriormente los arreglos faltantes.

La Señora Flor González, afirma que deberá nombrarse un interventor para la atención de las prioridades expuestas. A lo cual el Presidente de la Asamblea aclara que en el momento de realizar los contratos con las firmas seleccionadas deberán designarse los auditores o interventores correspondientes.

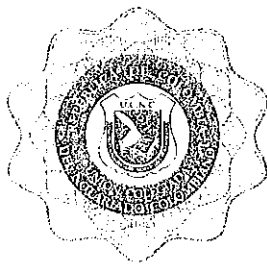
Algunos de los asistentes a la Asamblea solicitan explicaciones sobre los servicios cotizados, para lo cual el administrador pone a disposición de los copropietarios y residentes las cotizaciones recibidas, las cuales ya han sido estudiadas por el Consejo, e invita a las personas capacitadas en temas de obra civil para que voluntariamente participen en los diferentes procesos y ejecuciones.

Frente a las dudas de los residentes sobre el valor de la cuota, el Presidente de la Asamblea hace claridad que el monto aprobado va a ser diferido, y que conforme al respectivo flujo de caja, se desarrollarán las obras. Además estas cuotas deben pagarse cumplidamente para que los proveedores mantengan los precios de oferta.

Referente a las propuestas se define que el pago de la cuota extraordinaria para los tres primeros proyectos y la adición del presupuesto ordinario, por un monto total de \$ 95.931.658.00, se recaude en cuatro (4) meses. Para los proyectos 4, 5 y 6 con valor total de \$ 34.169.000, el se haría en los dos (2) meses siguientes.

La Señora Blanca Barrero propone que el cobro de las mismas debe iniciarse en el mes de Junio ya que el mes de Mayo es temporada de pago de impuestos.

El señor Guillermo Robayo propone que se difiera el costo total de los arreglos en siete cuotas pagaderas en los meses de junio a Diciembre.



Surge la propuesta que en la cuota extraordinaria no se contemple la adición presupuestal y que se difiera la suma de \$ 115.100.658,00, conforme a las opciones expuestas con anterioridad.

Conforme a las explicaciones dadas por el Presidente de la Asamblea esta propuesta no procede a formar parte de las

propuestas a deliberar.

Se inicia la deliberación entre las propuestas definidas como: 1) Financiación total de los proyectos por \$ 130.100.658 y la 2) Financiación de las 3 prioridades por \$95.931.658.

Se decide deliberar mediante el conteo de los votos en contra de la primera propuesta.

Los resultados fueron los siguientes:

Votos en contra:

APARTAMENTO	UNIDAD	COEFICIENTE
104	1	0,258
209	1	0,532
408	1	0,524
209	2	0,532
310	2	0,535
404	2	0,512
410	5	0,524
TOTAL		3,417

Teniendo en cuenta que el quórum inicial de la reunión fue del 71,124% y los votos en contra representan el 3,417%, el 67,977% restante no es quórum aprobatorio y se somete a la intervención de la comisión de escrutinios, para verificar asistencia.

Conforme a los resultados de la comisión, se procede a la actualización del quórum; dado que algunas personas registraron su asistencia minutos después de iniciada la Asamblea y se evidencia que asciende al 83,997% (ver anexo 1). Se solicita la ratificación de los votos, los cuales se mantienen, quedando aprobada propuesta por el 80,58% de los asistentes.

La segunda propuesta no se somete a votación, teniendo en cuenta el resultado anterior.

7. Aprobar o improbar la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial la Floresta en los temas referentes a:

Después de la deliberación se procede a discutir la reforma al reglamento, así:

- 7.1- La aplicación de intereses moratorios por atraso en el pago de cuotas extraordinarias y demás expensas obligatorias.

ANDRÉS BELLO AREVALO PAREDES
NOTARIO QUINTO

En primera instancia se procede a determinar el porcentaje de interés moratorio a aplicar sobre expensas en mora, y se propone en primera instancia se aplique el contemplado en el reglamento para las cuotas ordinarias, que es 1,5 veces el interés bancario.

Entra en debate la retroactividad de la aplicación de los intereses moratorios, para lo cual interviene el Abogado Leonardo Calderón quien hace claridad que esta retroactividad no puede aplicarse en la medida en que toda modificación al reglamento rige a partir de su registro mediante escritura pública. Por tanto se aclara que a los actuales deudores morosos se les liquidarán intereses a partir de la fecha en que se protocolice la escritura de modificación del Reglamento de la copropiedad: Por unanimidad queda aprobada la modificación del artículo 40 del reglamento para aplicar intereses moratorios a todos los cobros que se consideran expensas obligatorias tales como: cuotas ordinarias, cuotas de sostenimiento de parqueadero, cuotas de televisión, internet, multas y cuotas extraordinarias.

7.2- El incremento porcentual del Fondo de Imprevistos

Según el reglamento de propiedad horizontal vigente el Fondo de Imprevistos tiene como mínimo aporte el 1% sobre el recaudo mensual.

Héctor Correa, afirma que el 1% es insuficiente y que conforme al presupuesto aprobado estaría alrededor de \$ 400.000 pesos mensuales.

Existen dudas frente a la aplicación de esta modificación a lo que el señor Guillermo Arias responde que el nuevo porcentaje se aplicaría a partir de la vigencia 2012, porque el presupuesto para la presente vigencia ya fue aprobado.

Se definen las dos propuestas para el incremento del mínimo del Fondo de Imprevistos, las cuales hacen referencia al 5% o al 10%.

El Presidente de la Asamblea somete a votación el incremento del 10% el cual tuvo como resultados:

A favor de propuesta del 10%

APARTAMENTO	UNIDAD	COEFICIENTE
402	2	0,524
105	3	0,544
TOTAL		1,068

El restante 82,929 % votó a favor del 5% como mínimo para el Fondo de Imprevistos a partir de la vigencia del 2.012 y en consecuencia modificar el Artículo 14 del Reglamento. Siendo las 5:00 PM. Se da por terminada la reunión.

GUILLERMO ARIAS GALVEZ (Fdo.)

Presidente

CAMILA ROMERO ROMERO (Fdo.)

Secretaria ad-hoc

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veinticinco (25) días del mes de febrero de dos mil tres (2003), al Despacho de la NOTARÍA QUINTA (5a) de este Círculo, cuyo Notario Titular es el Doctor **JAIME ARTEAGA CARVAJAL**.

Compareció **JOSE GERMÁN ALBERTO LÓPEZ HENAO**, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía número 9.654.318 expedida en Yopal (C/nare), quien manifestó que obra en nombre y representación de la copropiedad denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA**, todo lo cual acredita con la fotocopia autenticada de la certificación expedida por la Alcaldía Local de Suba de fecha catorce (14) de junio de dos mil dos (2002), documento que adjunta para su protocolización con el presente instrumento, y manifestó:

PRIMERO. Que por el presente instrumento y en cumplimiento del acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA**, celebrada el día catorce (14) del mes de Diciembre de dos mil dos (2002), conforme aparece en el acta número cero treinta y siete (037) de la misma fecha, que presenta para su protocolización, por este acto somete al Régimen de Propiedad Horizontal consagrado en la Ley 675 de dos mil uno (2001) y se constituye en el **CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA**, régimen al cual queda sometido este ente jurídico.

TITULO I

GENERALIDADES

Capítulo 1: Objeto y Alcance

Artículo 1. Objeto - Principios. El objeto del presente Reglamento es el de incorporar los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL - LA FLORESTA** - al régimen de propiedad horizontal expedido por la ley 675 de Agosto tres (3) de dos mil uno (2001) y a sus disposiciones reglamentarias que determinan la constitución del régimen de propiedad horizontal, la propiedad como persona jurídica, la extinción de la propiedad horizontal, la reconstrucción del Conjunto, los bienes privados que lo conforman, los bienes comunes, los coeficientes de copropiedad y que establece la contribución a las expensas comunes y lo relativo al funcionamiento de los órganos de administración y control, a la solución de conflictos y a las sanciones por incumplimiento.

148

AA 11355639



El Reglamento de Propiedad Horizontal es el Estatuto o Conjunto de Normas que regulan a las unidades de propiedad privada o de dominio particular y los derechos de copropiedad sobre los bienes comunes, consagra los derechos y prescribe las obligaciones y prohibiciones de los propietarios actuales y futuros,

titulares de derechos reales, simples tenedores a cualquier título, del Conjunto Residencial La Floresta, la gestión administrativa, la dirección, el control y las reglas que gobiernan la organización y su funcionamiento, que garantizan la seguridad, la convivencia pacífica y la solidaridad social entre los propietarios de cada uno de los inmuebles.

PRINCIPIOS

Esta soportado en los principios orientadores contemplados por la misma Ley 675 de 2001 como son:

1. La función social y ecológica de la propiedad.
2. La convivencia pacífica y solidaridad social.
3. El respeto de la dignidad humana.
4. La libre iniciativa empresarial.
5. El derecho al debido proceso, derecho a la defensa, contradicción, e impugnación.

Cada uno de estos principios constituye la base de la armonía y buenas relaciones entre quienes estén sometidos al régimen de la propiedad horizontal.

Artículo 2. Efectos. Las disposiciones de este Reglamento del cual hacen parte integrante los planos, el proyecto de división y la memoria descriptiva, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales del inmueble y para los futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen y gocen dichos bienes privados. En consecuencia, toda operación, que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporados a las disposiciones del presente Reglamento.

Artículo 3. Normatividad. Se declaran incorporados al presente Reglamento todas las normas de la Ley 675 de agosto tres (3) de dos mil uno (2001) y demás disposiciones reglamentarias. Cuando en el Reglamento no se encuentre una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto se aplicaran en su orden:

1. La ley 675 de Agosto tres (3) del dos mil uno (2001) y las disposiciones legales que las reglamenten
2. Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
3. Las normas legales que regulan situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Las normas del Código de Comercio en lo pertinente
5. Las normas tributarias y contables en lo pertinente.
6. Las disposiciones del Código Civil Colombiano concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía.
7. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.
Capítulo II
De la Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal y sus Coeficientes
Artículo 4. Constitución.- LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA RESIDENCIAS LA FLORESTA, se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la protocolización de la escritura Pública número cuatro mil once (4011) del cinco (5) de agosto mil novecientos setenta y dos (1972), otorgada en la Notaria Quinta (5a) del Círculo de Bogotá, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, con la Matrícula Inmobiliaria número 50N-8005 con el nombre CONJUNTO MULTIFAMILIAR RESIDENCIAS LA FLORESTA.
PARÁGRAFO: A partir de la aprobación del presente reglamento por la Asamblea General de Propietarios, los nombres mencionados en el presente artículo quedarán sustituidos por el de CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, nombre de hecho, con el cual se le ha reconocido por los propietarios del conjunto.
Artículo 5. Propietarios. Los inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA- pertenecen a doscientos dos (202) propietarios que los adquirieron a título real mediante escrituras que así lo acreditan, otorgadas en la Notaría respectiva del Círculo de Bogotá, e inscritas en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C, las cuales reposan en poder de cada uno de los mismos adquirentes como cuerpo cierto.
Artículo 6. Títulos. La Propiedad fue adquirida por la Compañía Bogotana de Negocios Ltda. por compra a Efraín Rodríguez Rosas mediante escritura pública número trescientos treinta y cinco (335) del dos (2) de febrero de mil novecientos setenta (1970) otorgada por

149

AA 11355540



la Notaría Quinta (5a) del Círculo de Bogotá,
registradas en la Oficina de Registro de Instrumentos
Públicos y Privados del mismo Circuito al número
3.869-8.

Mediante escritura publica número dos mil seiscientos
cincuenta y tres (2653) del treinta y uno (31) de mayo

de mil novecientos setenta y dos (1972) de la Notaría Quinta (5a) de Bogotá, se hizo la
venta a Pedro Gómez y CIA S.A. Sociedad que desarrollo las construcciones y enajenó las
unidades privadas conforme al reglamento de Propiedad Horizontal

Artículo 7. Determinación de Inmueble: localización y linderos. El CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, consta de cinco (5) bloques o unidades; localizados en la ciudad de Bogotá D.C, y distinguido con la actual nomenclatura urbana Avenida Carrera cincuenta y siete (ACr. 57) Número cien - cincuenta y siete / sesenta y siete / setenta y cinco / setenta y nueve / ochenta y cinco (100-57/ 67 /75 /79/ 85); Calle ciento uno (Cl.101) Número cuarenta y ocho C - cero tres / cero nueve / trece / diecinueve / treinta y uno / treinta y tres / treinta y cinco / cuarenta y tres / cuarenta y nueve / cincuenta y tres / cincuenta y nueve / ochenta y tres (48C - 03/ 09/ 13/ 19/ 31/ 33/ 35/ 43/ 49/ 53/ 59/ 83); Avenida Carrera cincuenta y siete (ACr.57) número cien - cincuenta y uno (100-51); noventa y nueve - ochenta y cinco (99-85); noventa y nueve - veintinueve (99-29) y Calle noventa y nueve (Cl. 99) número cuarenta y ocho D - quince (48D-15). El lote sobre el cual están construidos tiene una superficie aproximada de veintiséis mil metros cuadrados (26.000 M2) y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: Por el Noreste, en extensión aproximada de ciento diecisiete metros (117 mts) con terrenos de la Urbanización Floresta Norte destinados a la calle ciento uno (Cl. 101); por el Sureste, en extensión aproximada de trescientos metros (300 mts) con la avenida carrera cincuenta y siete (Cr.57); por el Suroeste; en extensión aproximada de setenta y cuatro metros (74 mts) con la calle noventa y ocho (Cl. 98); por el Noroeste, en extensión aproximada de doscientos noventa y siete metros (297 mts) con terrenos sin desarrollar.

El área y linderos que figuran en los planos aprobados son los siguientes:

AREA: Diecinueve mil ochocientos noventa y nueve metros cuadrados con treinta y seis
decímetros cuadrados (19.899.36 M2)

OCCIDENTE: Doscientos noventa y seis metros con setenta y seis centímetros (296.76
mts) con terreno sin urbanizar (hoy carrera cuarenta y ocho D (Cr. 48D))

ORIENTE: Doscientos noventa y tres metros con veintiséis centímetros (293.26 mts) con la avenida sesenta y ocho (Av. 68) (hoy Avenida carrera cincuenta y siete (ACr.57) —

NORTE: Ciento diecinueve metros con cincuenta y ocho centímetros (119.58 mts) con la calle ciento uno (Cl 101) _____

SUR: setenta y cuatro metros (74.00 mts) con la calle noventa y ocho (Cl. 98) / _____

Artículo 8. Descripción - Coeficientes. El CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, comprendido en tal concepto a lo largo de este Reglamento, consta del lote de terreno y las edificaciones en el levantadas de cinco (5) unidades de cuatro (4) pisos cada una, para ciento ochenta y cuatro (184) apartamentos, dieciocho locales (18) y un (1) salón múltiple comprendido dentro del área común y con los coeficientes de conformidad, que se definen en el artículo 36 del presente reglamento. _____

Artículo 9. Clases de Bienes. EL CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, objeto de este Reglamento, se diseñó y construyó para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus unidades privadas o de dominio particular de acuerdo al artículo 8; y partícipes en la copropiedad de los bienes comunes según artículo 23 en las proporciones que se establecen en el artículo 8 del presente Reglamento. En consecuencia cada propietario será dueño exclusivo de su unidad de dominio particular y comunero en los bienes afectados al dominio común. _____

Capítulo III

De la Propiedad Horizontal como Persona Jurídica

Artículo 10. Objeto y constitución. La Propiedad Horizontal constituida legalmente según artículo 4, da origen a la Persona Jurídica: CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, conformada por los propietarios de las doscientas dos (202) unidades privadas o de dominio particular. _____

Su **objeto Social**, será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y este Reglamento de Propiedad Horizontal. _____

Parágrafo. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, el CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, es el usuario único frente a las empresas prestadoras del servicio. _____

Artículo 11. Naturaleza y características. El CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, Persona Jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es

150

AA 11855541



de NATURALEZA CIVIL, SIN ANIMO DE LUCRO. Su denominación es: CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, domiciliado en Bogotá. D.C y localizados en Avenida Carrera cincuenta y siete (ACr. 57) Número cien - cincuenta y siete / sesenta y siete / setenta y cinco / setenta y nueve

/ ochenta y cinco (100-57/ 67 /75 /79/ 85); Calle ciento uno (Cl.101) Número cuarenta y ocho C - cero tres / cero nueve / trece / diecinueve / treinta y uno / treinta y tres / treinta y cinco / cuarenta y tres / cuarenta y nueve / cincuenta y tres / cincuenta y nueve / ochenta y tres (48C - 03/ 09/ 13/ 19/ 31/ 33/ 35/ 43/ 49/ 53/ 59/ 83); Avenida Carrera cincuenta y siete (ACr.57) número cien - cincuenta y uno (100-51); noventa y nueve - ochenta y cinco (99-85); noventa y nueve - veintinueve (99-29) y Calle noventa y nueve (Cl. 99) número cuarenta y ocho D - quince (48D-15). Tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, según Artículo 195 del Decreto 1833 de mil novecientos ochenta y seis (1986).

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Artículo 12. Certificación sobre existencia y representación legal de la persona jurídica. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de las personas jurídicas a las que alude esta ley, corresponde al Alcalde Municipal o Distrital del lugar de ubicación del edificio o Conjunto, o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad.

Parágrafo. El acta del consejo de administración donde se elige al administrador, y al representante legal, así como una carta firmada por las personas que actuaron como presidente y secretario de la asamblea de copropietarios serán los documentos que deben presentarse ante la respectiva alcaldía local para solicitar el reconocimiento como representante legal del conjunto.

Artículo 13. Recursos Patrimoniales. Los recursos patrimoniales del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, están conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, el fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Artículo 14. Fondo de Imprevistos. El CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, constituirá su fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje 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. Se podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general y de conformidad con lo establecido en este reglamento.

Parágrafo 1. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del incremento mencionado, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo

Parágrafo 2. Este fondo se complementa con el artículo 110 de este Reglamento

Artículo 15. Órganos de dirección y administración. La dirección y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL - LA FLORESTA-, corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Conjunto.

Capítulo IV

De los Bienes Privados o de Dominio Particular

Artículo 16. Identificación y destino. Son bienes de propiedad privada o de dominio particular los espacios delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprometidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario como vivienda familiar, y los locales para comercio, de quienes adquirieron este derecho por escritura pública y son los siguientes:

1. Zonas de vivienda. Ciento ochenta y cuatro (184) apartamentos para vivienda familiar, localizados en cinco (5) unidades.
2. Zonas de locales. Dieciocho (18), localizados en la unidad uno (1) primer piso, destinados para comercio local según la normatividad vigente, y la clasificación y destinación que se establece en el presente reglamento, así:

2.1. Locales para la Venta de Bienes

- a. Venta al detal de artículos y comestibles de primera necesidad, sin producción y fabricación de tipo industrial tales como, expendio: de frutas, productos de panadería,

151

AA 11855542



productos lácteos, carnes y pescado, salsamentaría, rancho, licores (no consumibles dentro del establecimiento)

b. Venta de Artículos Varios tales como: droguerías, perfumerías, papelerías y similares.

2.2. Locales para Venta de Servicios:

a Servicios personales como: sastrerías, modisterías, peluquerías, salas de belleza, agencias de lavanderías que no impliquen el proceso de lavado industrial, tintorerías, remontadoras de calzado y similares.

b. Servicios Alimenticios al detal tales como: cafeterías, heladerías.

2.3. Locales para Comercio de Consumo Domestico:

a. Almacenes no especializados de artículos como prendas de vestir y accesorios, telas, cortinas y similares

b. Vídeo tiendas y similares.

c. Reparación de artículos de radio, televisión y similares

Dentro de los grupos de comercio local quedan excluidas todas las actividades relacionadas con venta de bienes y servicios para automóviles y autopartes, así como también, el almacenamiento y comercialización de objetos y materias tóxicas o inflamables

PARÁGRAFO: AVISOS. Se seguirán las siguientes normas para efectos de fijación de avisos:

1. Por cada establecimiento solo se permitirá un aviso por fachada.

2. Si el establecimiento tiene dos (2) o más fachadas, se autoriza uno por cada una de ellas.

3. Si se desarrollan varias actividades en un mismo establecimiento, se anunciaran en un mismo marco (mosaico)

4. El aviso no podrá exceder el treinta por ciento (30%) del área de la fachada del establecimiento, en ningún caso, los avisos podrán tener un área superior a las establecidas por el DAMA.

5. No podrá colocar avisos volados o salientes de la fachada, ni hechos con pintura o materiales reflexivos.

6. Están prohibidos los avisos pintados o incorporados en cualquier forma a las ventanas o puertas de la edificación.

7. No se pueden colocar avisos adosados o suspendidos en antepechos superiores al segundo piso y sobre las culatas de edificaciones y muros de cerramiento.

8. El responsable de la publicidad o su representante legal, deberá registrar el aviso en la respectiva alcaldía local a mas tardar dentro de los tres (3) días hábiles antes de su colocación.

9. No obstante lo anterior se deberán tener en cuenta las normas que estén vigentes en el momento de su aplicación según el DAMA.

Artículo 17. Obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular o privado. Con relación a los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguiente obligaciones

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes que afecten la salud publica.

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 al Conjunto, a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que debe responder.

3. El propietario del ultimo piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanfsticas vigentes. Al propietario del piso bajo le esta prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como: excavaciones, sótanos y demás sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanfsticas vigentes. Sin perjuicio de las situaciones de derecho reconocidas o autorizadas anteriormente por la copropiedad en legal forma.

4. Los demás previstas en la Ley 675 de dos mil uno (2001) y en este Reglamento de Propiedad Horizontal, articulo 53

Art.18 Modificaciones: En los bienes de dominio privado o particular en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas que den lugar a la formación de nuevas unidades privadas

Las modificaciones físicas diferentes de las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

152

AA 11355543



1. Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la Entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normatividad urbanfstica lo exigen.

2. Que la proyectada obra no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación, y que no

afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas interiores ni exteriores.

3. La Asamblea general autorizara las modificaciones siempre y cuando tenga cumplidos los requisitos de ley.

Artículo 19. Reparaciones. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad las reparaciones a los daños que puedan causar perjuicio a la propiedad común o privada, y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

Artículo 20. Enajenación de bienes privados. Aunque todas las áreas de dominio privado están claras y suficientemente determinadas por sus linderos, las enajenaciones que de ellos se hagan se entenderán como cuerpos ciertos.

Artículo 21. Solidaridad. Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad en especial las expensas, multas y sanciones que se le impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que las normas obligan no solamente a los propietarios sino a las personas que conviven o en su nombre ocupan las respectivas unidades privadas.

Capítulo V

De los Bienes Comunes

Artículo 22. Alcance y naturaleza. Los bienes, elementos y zonas del conjunto que permiten o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de los bienes privados definidos en el Art.16 de este reglamento, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados.

Artículo 23. Determinación. Tendrá la calidad de bienes comunes esenciales y no esenciales, los bienes indicados de manera expresa en este reglamento y todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con licencia de construcción.

<p>Parágrafo 1. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes no son enajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular el CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, puede explotar económicamente bienes comunes, con autorización de la Asamblea General; quien a su vez determinara el valor de uso de dichas áreas, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos.</p> <p>La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de gastos comunes del Conjunto, o a gastos de mejoras, según lo decida la Asamblea General. _____</p>
<p>A. Son bienes comunes esenciales los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa: _____</p>
<p>1. El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, con el alindamiento establecido en el Artículo séptimo (7°) de este Reglamento. _____</p>
<p>2. El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permitan las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. _____</p>
<p>3. Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación. _____</p>
<p>4. Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachadas tanto internos como externos, los muros medianeros entre unidades privadas y demás elementos que forman la estructura de la edificación. _____</p>
<p>5. Las instalaciones generales de energía, desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía Eléctrica hasta la entrada de cada unidad privada. _____</p>
<p>6. Las instalaciones de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de Acueducto y Alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada. _____</p>
<p>7. Las instalaciones generales de teléfonos, citofonia, desde el punto de conexión a la red de la Empresa de Teléfonos, hasta la entrada de cada unidad privada. _____</p>
<p>8. El techo que sirve de cubierta a la edificación. _____</p>
<p>9. Las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados: Los vestíbulos de acceso, rampas, las escaleras, los corredores de circulación peatonal de cada uno de los pisos y, las puertas de acceso de vehículos. _____</p>
<p>10. Las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes. _____</p>
<p>11. Las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.</p>

153

AA 11855544



12. Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación _____

13. Las bajantes y canalizaciones de aguas lluvias y negras. _____

14. Los tanques subterráneos de agua y los tanques aéreos. _____

15. Las subestaciones eléctricas. _____

16. Los depósitos de basuras. _____

B. Tendrán carácter de bienes comunes no esenciales los siguientes: _____

1. Los salones múltiples, las porterías, la oficina de administración, el cuarto de maquinas y los shuts de basura (únicamente el ducto por donde descende la basura), las zonas verdes, jardineras, el parque infantil, las instalaciones de la antena comunal, todos sus componentes que integran cada uno de los bienes descritos. _____

2. Los accesorios y acabados de los bienes comunes, los vacíos en todo su volumen sobre estas dependencias. _____

3. Los fondos, comunes, de reserva, de imprevistos y el patrimonio. _____

4. En general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los propietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad particular. _____

C. PARQUEADEROS: Bien común no esencial. En número de 202, para uso y goce preferencial de los propietarios de los apartamentos que conforman el Conjunto, para vehículos de uso familiar con capacidad inferior a una tonelada. El disfrute de cada uno de estos espacios para parqueadero causara una cuota mensual de sostenimiento. Es entendible que este uso debe realizarse teniendo en consideración la disposición estructural y funcional de tales zonas. Cuando un propietario o tenedor ejercite el derecho preferencial, para el disfrute, se cumplirán y observaran las normas contempladas para el uso a los parqueaderos en el Art. 53 del presente reglamento. _____

Parágrafo 1: La Asamblea General de Propietarios fijara anualmente el valor de la cuota de sostenimiento para cada parqueadero. Este debe cancelarse con la cuota mensual de administración dentro de los primeros diez (10) días del mes. _____

El Administrador será el encargado de asignar los parqueaderos dando preferencia al propietario o tenedor. Para un segundo vehículo dependerá de las disponibilidad existente, que causara una cuota mensual de sostenimiento aprobada por la Asamblea General. _____

13
parque

Parágrafo 2: El producido de la explotación de estos parqueaderos hará parte de los fondos de expensas comunes e ingresarán al presupuesto respectivo. Igualmente causará una cuota mensual de sostenimiento intereses de mora, el incumplimiento en el pago oportuno.

Parágrafo 3: El uso de los parqueaderos es exclusivamente para los residentes, quedando prohibido el alquiler de estos espacios a personas ajenas del Conjunto.

Artículo 24. Áreas de los Bienes Comunes. Las áreas donde existen bienes comunes tienen un total de veintidós mil ciento cinco metros cuadrados con cuarenta y un decímetros cuadrados (22.105.41M2), así: ✓

1. PRIMER PISO: 14.402.25 M2 ✓

Halls, escaleras, ductos, guardería, zonas de parqueo y zonas verdes

2. SEGUNDO PISO: 556.56 M2 ✓

Halls, escaleras y ductos.

3. TERCER PISO 507.60 M2 ✓

Halls, escaleras y ductos

4. CUARTO PISO: 458.64 M2 ✓

Halls, escaleras y ductos

5. Cubierta General 6.180.36 M2 ✓

Artículo 25. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros.

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

Artículo 26. Muros Estructurales. Toda vez que la estructura del Conjunto esta soportada en mampostería confinada entre muros y columnas, no pueden demolerse ni en todo, ni en parte.

Artículo 27. Fachadas. Todos los muros que conforman las fachadas tanto interiores como exteriores, tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. No podrán afectarse con ningún tipo de modificaciones, instalaciones de cables, tubos, ductos, buitrones o con la instalación de cualquier clase de objetos o elementos



Las ventanas exteriores así como interiores tienen la calidad de bienes privados, pero por formar parte de las fachadas, están limitadas la facultad del propietario en cuanto sus modificaciones. Queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventana o vidrio aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su

diseño, lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo que las mismas sean aprobadas por la asamblea general con el voto favorable del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 28. Derechos sobre los bienes comunes. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad asignados en el Capítulo VI, artículo treinta y seis (36) de este reglamento.

Artículo 29. Uso de los bienes comunes. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso los propietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado respondiendo hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

Artículo 30. Indivisibilidad. La propiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa, por lo tanto, ninguno de los propietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación.

Artículo 31. Modificaciones en el goce de los bienes comunes. La Asamblea General de Propietarios será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración. La aprobación requerirá el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

Artículo 32. Modificaciones y mejoras en los bienes comunes. Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras, o modificaciones físicas en los bienes comunes 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 otro órgano.

Artículo 33. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de la Curaduría Urbana y/o Planeación Distrital y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios

de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasaran a ser del dominio particular del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, que surge como efecto de la constitución del Nuevo Régimen de Propiedad Horizontal. _____

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas. _____

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

Parágrafo 2. No se aplicaran las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en este reglamento. _____

Artículo 34. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes no esenciales. La desafectación de bienes comunes no esenciales implica la reforma del reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el Acta de Autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registra en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C., la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. _____

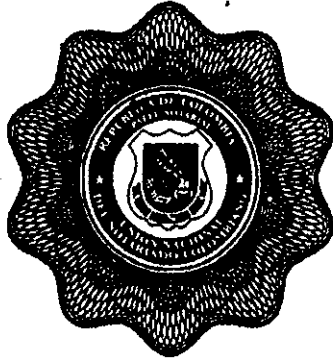
En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Conjunto. En este caso se calcularan teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo VI, art. 37 de este Reglamento. _____

Capítulo VI

De los Coeficientes de Copropiedad

AA 11855546

155



Artículo 35. Efectos. Para efectos de los artículos 22, 23, 24,25, 29, 36, 98 parágrafo 1, 111 de este reglamento, se le ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien por cien (100%), con base en el cual, se asignan a los apartamentos y locales los siguientes coeficientes de

copropiedad					
Estos coeficientes son el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y determinan:					
1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Conjunto.					
2. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes por concepto de gastos de conservación y mejoras de los bienes comunes.					
3. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios requeridas para lograr el quórum válido para sesionar; a la vez solicitar la convocatoria con carácter extraordinario y tomar decisiones.					
Artículo 36. Determinación. Los coeficientes de copropiedad son calculados con base en el área de cada unidad privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del Conjunto, definidos en las escrituras de cada unidad de apartamento. A su vez el valor resultante es el coeficiente para liquidar la cuota a su cargo por expensas comunes y la cuota a favor en caso de división de los bienes comunes.					
UNIDAD 1	COEFICIENTE	UNIDAD 2	COEFICIENTE	UNIDAD 3	COEFICIENTE
101	0.258	101	0.544	101	0.544
102	0.258	102	0.544	102	0.544
103	0.258	103	0.515	103	0.525
104	0.258	104	0.512	104	0.512
201	0.532	105	0.544	105	0.544
202	0.532	106	0.544	106	0.544
203	0.525	107	0.512	107	0.512
204	0.512	108	0.525	108	0.525
205	0.532	109	0.544	201	0.532
206	0.532	110	0.544	202	0.532

207	0.532	201	0.532	203	0.525
208	0.532	202	0.532	204	0.512
209	0.532	203	0.526	205	0.532
210	0.532	204	0.512	206	0.532
301	0.535	205	0.532	207	0.512
302	0.535	206	0.532	208	0.525
303	0.525	207	0.512	209	0.532
304	0.512	208	0.525	210	0.532
305	0.535	209	0.532	301	0.535
306	0.525	210	0.532	302	0.535
307	0.535	301	0.535	303	0.525
308	0.535	302	0.535	304	0.512
309	0.535	303	0.525	305	0.535
310	0.535	304	0.512	306	0.535
401	0.524	305	0.535	307	0.512
402	0.524	306	0.535	308	0.525
403	0.524	307	0.512	309	0.535
404	0.512	308	0.525	310	0.535
405	0.524	309	0.535	401	0.524
406	0.524	310	0.535	402	0.524
407	0.524	401	0.524	403	0.525
408	0.524	402	0.524	404	0.512
409	0.524	403	0.525	405	0.524
410	0.524	404	0.512	406	0.524
TOTAL	16.86	405	0.524	407	0.512
		406	0.524	408	0.525
		407	0.512	409	0.524
		408	0.525	410	0.524
		409	0.524	TOTAL	20.018
		410	0.524		
		TOTAL	21.097		

AA 11355547

156



UNIDAD 4	COEFICIENTE	UNIDAD 5	COEFICIENTE	LOCALES	COEFICIENTE
- 101	0.544	101	0.544	1	0.314
- 102	0.544	102	0.544	2	0.162
- 103	0.544	103	0.544	3	0.105
- 104	0.544	104	0.544	4	0.454
- 105	0.525	105	0.512	5	0.152
- 106	0.512	106	0.525	6	0.153
- 107	0.544	107	0.544	7	0.314
- 108	0.544	108	0.544	8	0.314
- 201	0.532	109	0.544	9	0.162
- 202	0.532	110	0.544	10	0.105
- 203	0.532	201	0.532	11	0.282
- 204	0.532	202	0.532	12	0.105
- 205	0.525	203	0.532	13	0.162
- 206	0.512	204	0.532	14	0.314
- 207	0.532	205	0.512	15	0.314
- 208	0.532	206	0.525	16	0.314
- 301	0.535	207	0.532	17	0.105
- 302	0.535	208	0.532	18	0.141
- 303	0.535	209	0.532	TOTAL	3.972
- 304	0.525	210	0.532		
- 305	0.512	301	0.535		
- 306	0.535	302	0.535		
- 307	0.535	303	0.535		
- 308	0.525	304	0.535		
- 401	0.524	305	0.512		

402	0.524	306	0.525
403	0.524	307	0.535
404	0.524	308	0.535
405	0.525	309	0.535
406	0.512	310	0.535
407	0.524	401	0.524
408	0.524	402	0.524
TOTAL	16.948	403	0.524
		404	0.524
		405	0.512
		406	0.525
		407	0.524
		408	0.524
		409	0.524
		410	0.524
		TOTAL	21.228

Artículo 37. Modificación de coeficientes. 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, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal, relacionadas con modificación de los coeficientes 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 al Conjunto 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 del Conjunto.
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.

Capítulo VII

De la Contribución a las Gastos Comunes



Artículo 38. Participación en las expensas comunes necesarias. Los propietarios de los bienes privados del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, están 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 acuerdo con el coeficiente correspondiente a cada apartamento determinados en el artículo treinta y seis (36) del presente Reglamento. 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. 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.

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 del Conjunto. En caso de contarse con el paz y salvo, se dejara 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

Parágrafo 1. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso 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 2. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Conjunto, es aplicable aun cuando el propietario no este ocupando su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3. Para efectos del pago de las expensas comunes a que se está obligado se hará dentro de los diez (10) primeros días del mes. Cuando el día décimo(10º) corresponda a un domingo o festivo, se hará al día siguiente hábil.

Parágrafo 4. Para efectos de los aumentos anuales en las expensas comunes se harán de acuerdo con el presupuesto presentado por el administrador y el consejo ante la asamblea de propietarios, con el voto favorable del 51% o mas de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión.

Artículo 39 Cobro y recuperación de cartera. Para el cobro de las expensas comunes por parte del administrador, debe seguirse el siguiente procedimiento:

1. Cobro

- a. Envío factura en los cinco (5) primeros días hábiles de cada mes.
- b. Envío comunicación recordatoria de mora, a partir del segundo mes.
- c. Envío segunda comunicación a partir del tercer mes, solicitando un acuerdo de pago.

1. Recuperación de Cartera.

- a. Envío comunicando informando el cobro prejurídico.
- b. Inicio proceso ejecutivo singular mínima cuantía, inicio cuarto mes.
- c. Envío documentación al abogado para cobro jurídico, menor y mayor cuantía inicio quinto mes

Parágrafo 1. Cuando sea el caso adelantar cobro jurídico por atraso en los pagos de las expensas comunes el administrador personalmente debe proceder a entablar el respectivo proceso ejecutivo cuando la cuantía no exceda de quince (15) salarios mínimos legales mensuales sin esperar órdenes de otro órgano; cuando supere este tope nombrará un abogado previo visto bueno del Consejo de Administración, los honorarios del abogado estarán a cargo del propietario moroso.

Parágrafo 2. La acción ejecutiva a que se refiere el parágrafo uno (1) no estará supeditada al agotamiento previo del procedimiento mencionado en este artículo.

Parágrafo 3. Cuando se presente mora por atraso en el pago de expensas comunes y se efectúen pagos a la deuda, el setenta por ciento (70%) se apropiará a capital y el treinta por ciento (30%) a intereses.

Artículo 40. Incumplimiento en el pago de expensas. Interés de mora. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

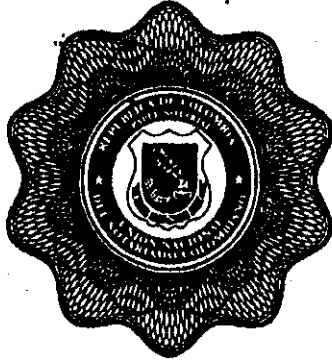
Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Edificio o Conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

Parágrafo 1. Para efectos del cobro de intereses de mora previstos en este artículo se hará mes vencido sobre cada una de las expensas comunes causadas.

Parágrafo 2. La publicación referida en el presente artículo solo se podrá hacer en lugares

158

AA 11855549



donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento de los copropietarios, donde esté al Apartamento del deudor moroso.

Artículo 41. El presupuesto. Es el sistema de información que permite establecer las expensas

necesarias para el año siguiente y la base de financiación a través de cuotas ordinarias y otros ingresos previsibles.

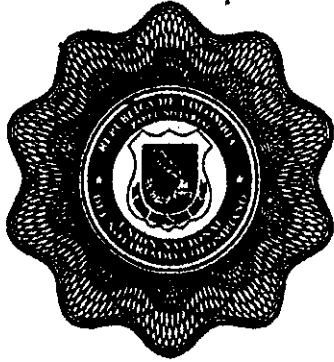
Artículo 42. Elaboración y aprobación del presupuesto. El presupuesto general de ingresos y gastos se elabora así:

1. Cada año el administrador en la primera quincena de enero elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año teniendo en cuenta las partidas enunciadas como ingresos, incluyendo los excedentes o el déficit del año inmediatamente anterior si existen, y los aprovechamientos de cualquier índole, que cubran el cien por ciento (100%) de las expensas necesarias, incluido el uno por ciento (1%) del fondo de imprevistos.
2. El Administrador enviara en la segunda quincena de enero dicho presupuesto para el estudio, discusión y la aprobación del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que consideren conveniente.
3. Copia del presupuesto aprobado por el Consejo reposara en la Administración donde será conocido por cada uno de los copropietarios, quince (15) días anteriores a la fecha en que se reunirá la Asamblea General de Propietarios en sesión ordinaria.
4. La Asamblea General de Propietarios en su primera reunión anual discutirá, aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto; para su aprobación se requiere una mayoría calificada superior al cincuenta (50%) de los coeficientes representados en la respectiva sesión.
5. El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos le corresponda en la liquidación como expensas de sostenimiento en pagos mensuales anticipados o por los periodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea.
6. El presupuesto aprobado tendrá vigencia desde el 1° de enero hasta el 31 de diciembre del año respectivo.

<p>Parágrafo. El monto de los gastos se dividirá entre los propietarios en proporción de los porcentajes indicados en la tabla de coeficientes Art. 36</p>
<p>Artículo 43. Presupuesto provisional. Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea de Propietarios se haya reunido o se hubiera aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea no decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de las expensas comunes que son la base en tal presupuesto, conforme a la liquidación que haga el Consejo de Administración.</p>
<p>Artículo 44. Déficit Presupuestal. Cuando las partidas presupuestales resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, el Consejo de Administración, por intermedio del administrador convocara inmediatamente a una asamblea extraordinaria y solicitara los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas por pagar que el propietario le adeuda a la Administración. La asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes donde se debe tener en cuenta el coeficiente.</p>
<p>Artículo 45. Ejecución Presupuestal. Con el fin de llevar un control mensual exacto de los ingresos y gastos debe llevarse la afectación del presupuesto rubro por rubro para saber cual es el comportamiento tanto de lo recibido como de lo gastado dentro de lo presupuestado para el año en vigencia, que permite visualizar, corregir, rectificar, aumentar o disminuir, cualquier desviación, siendo de la responsabilidad del Administrador su ejecución y cumplimiento.</p>
<p>Artículo 46. Cuotas Extraordinarias. Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos que no pudieren ser atendidos con las partidas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento establecido en el Artículo 44, para la fijación de las cuotas extraordinarias respectivas.</p>
<p>Artículo 47. Carácter de las expensas de sostenimiento y extraordinarias. Las expensas de sostenimiento y extraordinarias con que deben contribuir los copropietarios. Afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, aún cuando la titularidad del inmueble haya pasado a otra persona y sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad.</p>
<p>Artículo 48. Estímulos Económicos - Descuento por pronto pago. Con el fin de estimular a los propietarios y residentes al pago oportuno de las expensas comunes, se efectuara mensualmente un descuento por pronto pago del diez por ciento (10%) sobre el</p>

159

AA 11355550



valor de las expensas a cancelar; si este se realiza dentro de los primeros diez (10) días calendario. Pasada esta fecha será el valor aprobado por la Asamblea General de Propietarios para la vigencia sin descuentos. Pasado el primer mes será el valor pleno de la cuota mas los intereses.

Artículo 49. Procedimiento Ejecutivo. Para las acciones ejecutivas que deba iniciar el representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA- para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, constituirá título ejecutivo el certificado expedido por el Administrador sobre el valor adeudado. Sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los procedimientos del Art. 39 y para la solución de conflictos previstos en este reglamento.

Capítulo VIII

De los Derechos, Obligaciones y Prohibiciones

- Artículo 50. Derechos.** Son derechos de los propietarios:
1. Elegir y ser elegido en y por la Asamblea respectiva.
 2. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y de las leyes complementarias y por las especiales para el Régimen de Propiedad Horizontal.
 3. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis, ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones establecidas en este Reglamento.
 4. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada, pero dentro de las limitaciones expresadas en este Reglamento.
 5. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas con derecho a voz y voto.
 6. Ejecutar por su cuenta las obras y actos de extrema urgencia que exigen la conservación, reparación y administración del conjunto, cuando no lo haga oportunamente.

el Administrador y exigir el reintegro de los gastos causados, que correspondan a los otros propietarios, prestando mérito ejecutivo su cobro. _____
7. Pedir al funcionario policivo con jurisdicción, la actuación que fuere necesaria cuando se presente infracción a las disposiciones policiales vigentes, contempladas en este Reglamento. _____
8. Instaurar acciones judiciales contra: otros copropietarios, contra los miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal y el Administrador cuando considere la violación de sus derechos o cometan actos dolosos o infrinjan este Reglamento. _____
9. Tener acceso a los libros, balances, fondos, cuentas y demás documentos del Conjunto 15 días antes de la asamblea ordinaria de copropietarios, o en otros casos, previa solicitud al consejo de administración. _____
10. Solicitar al Administrador la convocatoria de Asamblea General cuando lo estime conveniente o necesario, con la participación de un 20% de coeficientes de copropiedad.
11. Usar y disfrutar los bienes comunes y de uso exclusivo con observancia y cumplimiento de las normas descritas en este Reglamento. _____
12. Acudir a los órganos establecidos por la Ley y consagrados en este reglamento para la Solución de Conflictos que se presenten por la convivencia en comunidad. _____
13. Llevar dentro del debido proceso, cualquier infracción al reglamento. _____
14. Acudir al derecho de defensa, contradicción e impugnación, cuando se sientan infringidos sus derechos constitucionales y legales relativos a la convivencia en comunidad. _____
15. Participar de los fondos comunes, de reserva, de imprevistos, y en el patrimonio, de acuerdo al coeficiente de copropiedad correspondiente. _____
Artículo 51. Obligaciones de los propietarios. Son obligaciones de los propietarios y, en lo pertinente de los ocupantes las siguientes: _____
1. Cumplir las obligaciones previstas en el artículo 17 de este reglamento _____
2. Respetar y cumplir como Norma de Convivencia Pacífica, Solidaridad Social e Interrelación de Vecindad, el presente Reglamento. _____
3. Contribuir cumplidamente dentro de los plazos establecidos a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento. _____

160

AA 11355551



4. Cancelar el cuota de sostenimiento correspondiente al parqueadero, en caso de que le sea asignado. _____
5. Permitir la entrada en la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por esté, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. _____
6. Notificar por escrito al administrador dentro de los primeros cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, llenando el registro del Libro de Propietarios, lo mismo que el numero, la fecha y el lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. _____
7. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular, conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. _____
8. Solicitar con antelación autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar trasteo o mudanza, indicando la hora, fecha, y detalle del trasteo, en estos casos el administrador expedirá la autorización si el propietario se encuentra a paz y salvo con la Administración por todo concepto, previo deposito de 5smdlv por parte del interesado, deposito que será reintegrado al finalizar la mudanza, una vez efectuada la verificación de que no se presentaron daños en las zonas comunales, como rayones en las paredes, roturas de lámparas, roturas en las puertas de acceso al interior o en los vehículos que se encuentren en el parqueadero. El mencionado depósito entregado cuando se encuentre al día con las cuotas de la administración. _____
9. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su dominio particular. _____
10. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente con ellos que también se obliguen a respetar y cumplir este Reglamento, Informando por escrito al administrador lo pertinente sobre el arrendatario. _____
11. En el caso de arrendamiento de locales, el propietario debe consultar el uso del suelo (clase de comercio permitido según norma urbanísticas) y las de ley contempladas en este reglamento. _____
12. Cumplir y pagar las sanciones que sean impuestas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y la violación a las disposiciones de este reglamento. _____

1188811 AA 001

Artículo 52. Prohibiciones. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o los que pusieren en peligro la solidez o seguridad del Conjunto.

En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones que se especifican enseguida, las cuales involucran obligaciones de no hacer.

A. En relación con las unidades de dominio particular, está prohibido:

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los de vivienda familiar, para el caso de los apartamentos, o a los de comercio local, en el caso de los locales.

2. Destinar su bien de dominio particular para usos contrarios a la moral, a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley, por las autoridades, o por este reglamento.

3. Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos en los mismos y, en general, ejecutar cualquier obra que atenté contra la solidez de la edificación o contra los derechos de los demás propietarios.

4. Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, a no ser que hayan sido autorizados por la Asamblea General o la Administración.

5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas, tóxicas, o antihigiénicas que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de los habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, a gas con cilindro o sustancias similares. Salvo el gas domiciliario.

6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la solidez, y la seguridad de la edificación o las que disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o comprometan la salubridad o tranquilidad de sus habitantes.

7. Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc.

8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios, bajantes de aguas lluvias y negras. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta

161

AA 11355552



norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

9. Causar molestias, incomodidades o perjuicios a los demás propietarios u ocupantes, o en las áreas comunales, con animales domésticos que se tengan en

las propiedades de dominio particular, siendo el propietario o el inquilino responsables de los daños causados por dichos animales.

10. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de molestar a los vecinos con la emisión de grasas, gases, u olores o de perjudicar el funcionamiento de radios y televisores.

11. Destinar las unidades privadas para usos con los cuales se causen perjuicios o malestar a los demás residentes.

12. Perturbar la tranquilidad de los residentes con ruidos, bullicios, fiestas o celebraciones nocturnas que alteren con la música o baile la tranquilidad de los residentes del conjunto, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión. Los arreglos locativos que generen ruidos molestos se deberán hacer estrictamente los días hábiles de la semana, de 8:00 a.m. a 6:00 p.m. En caso de presentarse algún inconveniente se hará efectiva la normatividad del código de policía.

13. Están especialmente prohibidas las clases de música, de baile o de gimnasia en los apartamentos. En caso de presentarse algún inconveniente se hará efectiva la normatividad del código de policía.

14. Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura del Conjunto con nuevas construcciones,

15. Colocar avisos, letreros, cables, ductos, tubos u otros elementos y demás instalaciones de las fachadas internas y externas.

16. Guardar dentro de las unidades privadas materias tóxicas, inflamables y explosivas, cualquier tipo de drogas alucinógenas y armas de uso privativo de las fuerzas militares

B. Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad, quedan prohibidos los siguientes actos:

1. Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, vestíbulos u demás áreas de circulación de manera que se dificulten cómodo paso o acceso a los demás.



- 2. Usar los bienes como lugares de reunión o destinados a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. _____
- 3. Colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación. _____
- 4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. _____
- 5. Usar los vestíbulos para estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, ya que estos sitios están acondicionados exclusivamente para servir como áreas de acceso. _____
- 6. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o en las vías públicas. _____
- 7. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o utilizarlas para actividades similares. _____
- 8. Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios o aumentar o disminuir el número de aquellas. _____
- 9. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, puesto que éstas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas. _____
- 10. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes del diseño uniforme que aprobará la Asamblea general o el Consejo de Administración. _____
- 11. Sacudir alfombras, tapetes o ropas en las ventanas o escaleras. _____
- 12. Todos aquellos actos que perturben las buenas relaciones de convivencia entre copropietarios. _____
- 13. Depositar vidrios y botellas en lugares distintos a los sitios destinados para tal fin. _____
- 14. Obstruir los shuts con objetos demasiados grandes y dejar dentro de estos las bolsas y cajas de basura. _____
- 15. Acumulación de periódicos, revistas, retales o desperdicios en los ciclisteros o en las porterías. _____
- 16. Se prohíbe a los residentes, saltar a las tapias vecinas que limitan con las zonas verdes del conjunto. _____

Artículo 53. Normas para el uso de los parqueaderos, salones múltiples, parque de juego seguridad del Conjunto, mascotas. _____

A. Reglas que consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de los parqueaderos: _____

- 1. Al ingresar al Conjunto el portero entregará la ficha correspondiente al número del apartamento, igualmente al salir, el portero deberá reclamarla, sin ella no se permite la movilización de ningún vehículo _____

162

AA 11355553



2. Ningún propietario o usuario podrá estacionar fuera del espacio o área demarcada como objeto de uso. _____

3. Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho de transitar en sus vehículos por las áreas de circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. _____

4. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos y zona de circulación, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. _____

5. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. _____

6. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente al Administrador, según las circunstancias, se avisará al dueño o las autoridades de tránsito. _____

7. El propietario o residente no podrá ceder el sitio de parqueo asignado. _____

8. En los parqueaderos no se permitirá el depósito de basuras, materiales u otros elementos distintos del vehículo. _____

9. Los visitantes del apartamento pueden usar el sitio de parqueo señalados para el efecto, entre las 6:00 a. m y las 6:00 p.m. _____

10. No se permitirá el lavado de los vehículos con el agua comunal, el uso del pito dentro del conjunto y en caso de que las alarmas estén fallando o defectuosas estas deberán ser desconectadas para no molestar a los residentes. _____

11. Queda terminantemente prohibido el parqueo en forma permanente de vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada de carga. _____

12. El atraso superior a noventa (90) días en la cancelación de la cuota de sostenimiento por el uso del parqueadero será causal para la suspensión del servicio y desde luego no se permitirá el ingreso del vehículo. _____

B. Bajo las siguientes reglas las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios del salón comunal: _____

1. El salón múltiple es para uso de los propietarios y residentes en actos que no atenten contra la moral y las buenas costumbres. _____

2. Para su uso previamente debe estar a paz y salvo por todo concepto y ser tramitado por escrito con cinco (5) días de antelación la respectiva autorización, ante la administración. _____

3. El horario de uso esta previsto entre las 8 a.m. y las 11 p.m. _____
4. Será responsable del buen uso el propietario o residente que lo solicite _____
5. Cualquier daño causado por el mal uso es responsabilidad del solicitante a titulo personal. _____
6. El solicitante debe tener en cuenta las normas que rigen el buen comportamiento de sus invitados. _____
7. No se debe producir ruidos por alto volumen de equipos de sonido. _____
8. Se podrán conceder permisos para reuniones de familiares de los propietarios y residentes del conjunto previo permiso otorgado por la administración. _____
9. Cuando se trate de fiestas de niños, estos deben permanecer bajo el cuidado de un adulto, mientras estén en el salón. _____
10. Debe tenerse en cuenta el uso moderado de bebidas embriagantes. _____
11. Evitar todas aquellas acciones que atentan contra las normas de convivencia en comunidad. _____
12. Cualquier anomalía o daño debe ser comunicado inmediatamente a la administración. _____
13. La violación a la normatividad aquí descrita será causal para la aplicación de las sanciones pertinentes previstas en este reglamento. _____

C. Reglas que consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de los parques de juegos: _____

1. Solamente podrán hacer uso de esta zona niños menores de doce (12) años. _____
2. Se debe hacer las recomendaciones pertinentes a fin de evitar accidentes. _____
3. No deben ejecutar juegos sobre las rejas. _____
4. No se permite el paso de bicicletas o patines sobre las zonas verdes. _____
5. Utilizar las canecas de basuras. _____
6. Quien se sirva de este servicio lo hará bajo su propia responsabilidad. _____
7. Cualquier daño que sea causado por el propietario o residente, y no sea producto del desgaste normal de uso, será asumido por el causante. _____
8. Guardar las elementales normas de comportamiento y buena educación. _____
9. Cualquier anomalía o daño debe ser comunicado inmediatamente a la administración. _____

D. Reglas que consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de la seguridad del Conjunto: _____

1. Todo visitante sin excepción debe ser anunciado por el citófono de cada portería _____ al apartamento correspondiente y solo podrá ingresar previo permiso de un adulto

103

AA 11355554



responsable, en ningún caso por menores de edad ni empleadas del servicio. Una vez autorizada, se permitirá su ingreso previo entrega de documento de identificación y de la respectiva ficha.

2. Para toda reunión que se celebre en los salones sociales, el anfitrión deberá autorizar la entrada de los

invitados en la portería.

3. Cuando se efectúen reparaciones o mantenimiento de apartamentos, deberá dejar por escrito el nombre y numero de cédula de los trabajadores.

4. Los vigilantes no recibirán en la portería llaves de apartamentos o vehículos En caso de necesidad deberá llenar la respectiva autorización.

5. No se permitirá la salida de niños menores de diez (10) años sin la compañía de un adulto responsable, dado el caso se debe dejar autorización por escrito.

6. No se permitirá la entrada de familiares, amigos aun teniendo llaves del apartamento sin la debida autorización por escrito del propietario.

7. Se permitirá la entrada de taxis de modo transitorio cuando se requiera la urgencia.

8. Todo vehículo que salga sin su conductor habitual, siendo persona distinta deberá mediar la autorización respectiva del dueño.

E. Reglas que consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los tenedores de mascotas:

1. Toda mascota debe ser registrada en la administración.

2. Cuando se trate de perros y gatos estos deben presentar carné de vacunas al día

3. Los propietarios o las personas encargadas de las mascotas o perros, por ningún motivo los podrán llevar hacer sus necesidades en las zonas comunales o jardines adyacentes a la entrada de los bloques. Los llevaran a sitios diferentes a condición de hacer la respectiva limpieza, con bolsas plásticas.

4. No deben andar solos por los pasillos, zonas verdes y escaleras del Conjunto

5. No deben ser sacados a las zonas comunes sin el respectivo collar y cadena.

6. Los propietarios o las personas encargadas de las mascotas o perros, por ningún motivo los podrán llevar hacer sus necesidades en las zonas comunales o jardines adyacentes a las entradas de los bloques. Los llevaran a sitios diferentes a condición de hacer la respectiva limpieza.

7. El propietario se hará responsable de los ruidos, malos olores y daños que causen a terceros.

8. Toda incomodidad causada por su presencia debe ser asumida por su propietario.

9. Se prohíbe de manera especial la alimentación de aves, colocando comida en las salientes de los apartamentos.

Artículo 54. Sanciones y Multas. Infringir las anteriores prohibiciones trae como consecuencia la aplicación de lo establecido en el Art. 120 de este reglamento

Artículo 55. Extensión de normas. Todo lo expresado en este capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, al uso de los bienes de dominio particular como de bienes comunes, regirá igualmente con respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular.

Capítulo IX

De los Órganos de Dirección y Administración

Artículo 56. Enumeración. Los órganos de dirección y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL - LA FLORESTA-, materia del presente Reglamento son los siguientes:

- 1. La Asamblea General de Propietarios.
- 2. El Consejo de Administración.
- 3. La Administración.

Artículo 57. Orden Jerárquico. Cada uno de los órganos de Dirección y Administración del conjunto tiene las facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos. El Consejo de administración tendrá facultades para reglamentar las normas internas de funcionamiento del Consejo que así lo requieran o interpretar con fuerza que obliga el presente reglamento.

Capítulo X

De la Asamblea General

La Asamblea General de Propietarios es el máximo organismo de dirección y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL - LA FLORESTA-, cuyos objetivos son dirigir y administrar los bienes y servicios de uso común, procurando la eficiente y eficaz administración del inmueble, su mantenimiento, su conservación, reparación, seguridad, salubridad y pacífica convivencia de la comunidad.

AA 11355555

164



Artículo 58. Integración y alcance. La Asamblea General la constituyen los propietarios de bienes de dominio privado o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstos en este Reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL

-LA FLORESTA-, tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. 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 y ocupantes del Conjunto.

Parágrafo 1. Cada propietario representara directamente a su propiedad en las Asambleas, o podrá delegar en otra persona por escrito. Cuando un propietario se haga representar en hijo, hija, cónyuge, hermano, hermana, representante de sucesión ilíquida, podrán ejecutar sus derechos a plena cabalidad pudiendo ser elegidos a cargos directivos, siendo los únicos requisitos el ser mayor de edad y tener la capacidad para desempeñar la función

Parágrafo 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.

Artículo 59. Funciones de la Asamblea. La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, que surge por mandato de la Ley y tendrá como funciones básicas las siguientes:

- 1 Aprobado 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.
- 2 Aprobado el presupuesto anual y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso.
- 3 Elegir o remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para periodos de un (1) año.
- 4 Aprobado las reformas al reglamento de propiedad horizontal.

- 5 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.
- 6 Decidir la reconstrucción del Conjunto, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de dos mil uno (2001) que hace parte de este reglamento.
- 7 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 675 de dos mil uno (2001) e incorporadas en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado en este reglamento.
- 8 Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica.
- 9 Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.
- 10 Fijar las remuneraciones al administrador, Revisor Fiscal, y demás empleados.
- 11 Crear los cargos que estime necesarios.
- 12 Conocer y aprobar o improbar las cuentas anuales que le rinda el Administrador, oídas previamente las recomendaciones del Consejo de Administración.
- 13 Autorizar la cuantía de los seguros obligatorios y de aquellos que se determinen en las asambleas generales.
- 14 Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el Conjunto y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes comunes o su destinación.
- 15 Aprobar los planos de reconstrucción respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto.
- 16 Conocer y resolver todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que 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 predominar el interés general.
- 17 Nombrar el Comité de Convivencia.
- 18 Las demás funciones fijadas en la Ley 675 de dos uno (2001), en los decretos reglamentarios de la misma, y en este Reglamento.
- Parágrafo.** Para hacer parte de los Organismos de Dirección, Administración y Control, el propietario o residente, debe estar a paz y salvo por todo concepto.
- Artículo 60. Reuniones ordinarias.** La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los diez (10) primeros días del mes de febrero,

185

AA 11355556



previa convocatoria hecha por el Administrador y en silencio de este, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, con el fin de examinar la situación general del Conjunto, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del ultimo ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria deberá hacerse con antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Parágrafo 1. Toda convocatoria la efectuara el administrador mediante comunicación escrita a cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular, a la ultima dirección registrada por los mismos. Tratándose de asambleas extraordinarias, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en la convocatoria se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en el orden del día.

Parágrafo 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeudan contribuciones a las expensas comunes y extraordinarias.

Parágrafo 3. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha de la convocatoria, Titular o propietario, clase de asamblea, N° convocatoria, fecha, hora y el lugar de la reunión, calidad del convocador, el orden del día propuesto, las aclaraciones de ley, alusión al poder, firma del convocador, listado de morosos, debe anexarse los balances, inventarios, presupuestos de gastos e ingresos y demás documentos a disposición de los propietarios.

Parágrafo 4. Para efectos de las diferentes opciones de reuniones se tendrán treinta (30) minutos para registrarse los asistentes, una vez transcurrido este tiempo, si hay el quórum deliberatorio reglamentario, se procederá a dar inicio a la reunión respectiva, o de lo contrario se levantara la sesión dejando constancia y se citara para una próxima, siguiendo el procedimiento descrito en el Art. 61.

Parágrafo 5. No es indispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el Administrador y el Consejo de Administración.

Artículo 61. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará una nueva reunión que se realizará dentro del tercer (3er) día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las 7.30 p.m., sin perjuicio de lo dispuesto en este Reglamento, el cual sesionara y decidirá

válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Artículo 62. Reuniones extraordinarias. La Asamblea General de Propietarios se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte, es decir, el veinte (20) por ciento de los coeficientes de la copropiedad.

Parágrafo 1. Estas reuniones extraordinarias se pueden efectuar en cualquier tiempo y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en la convocatoria.

Parágrafo 2. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el art. 62, parágrafo 1 y 3 en la parte pertinente.

Parágrafo 3. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieren presentes la totalidad de los propietarios o personalmente los mandatarios facultados mediante poder para representarlos.

Parágrafo 4. Para efectos de quórum decisorio y mayoría calificada se tomara con el voto favorable superior al cincuenta (50) por ciento de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión.

Artículo 63. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la Asamblea, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer (1er) día hábil del cuarto (4º) mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, ó sea de abril, en el salón múltiple del Conjunto a las 7.30 p.m, previo lleno de las respectivas formalidades. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora, lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la Ley, para efectos de mayorías calificadas.

Artículo 64. Reuniones no presenciales. 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 simultanea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones debe de ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal del Conjunto.

106

AA 11855557



Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar 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 65. Decisiones por comunicación escrita. Serán validas 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 debe recibirse en el término de un (1) mes, contados a partir del envío acreditado en la primera comunicación. _____

Artículo 66. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos que se refieren los Artículos 64 y 65 precedentes, 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 prevista en el Artículo anterior. 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. _____

Artículo 67. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la Ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 61, la asamblea general sesionara con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente, por lo menos más de la mitad de los coeficientes de propiedad previstos en el artículo 36; y tomara decisiones con el voto favorable de la mitad mas 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 (70%) por ciento de los coeficientes que integran el Conjunto. Las mayorías superiores previstas en el reglamento se entenderán por no escritas

y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

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

Artículo 68. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución del uso y goce (Art.31).
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. (Art.33)
7. Reconstrucción del conjunto o conjunto destruido en porción 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 la normatividad urbana vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el Conjunto.
10. Liquidación y disolución persona jurídica.
11. Modificación de fachadas (Art.27).

Parágrafo. Las decisiones prevista en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo en este último caso se obtenga la mayoría exigida por Ley 675 de dos mil uno (2001) e inscritas en este reglamento.

TABLA RESUMEN QUÓRUM DELIBERATORIO Y DECISORIO

CONVOCATORIA	QUÓRUM DELIBERATORIO	QUÓRUM DECISORIO
		MAYORÍA CALIFICADA



167

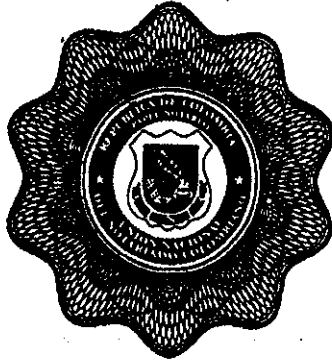
AA 11355793

Asamblea Ordinaria - Primera Convocatoria	Mas de la mitad	Mitad mas uno de los
Segunda Convocatoria - Dentro del Tercer (3er) de los coeficientes		coeficientes
día hábil siguiente convocatoria inicial	No plural propietarios	Mitad mas uno de los
Asamblea Extraordinaria	Cualquier % Coeficientes	coeficientes
(Administrador, Consejo, Revisor, 20% de los coeficientes de copropiedad)	Mas de la mitad de los coeficientes	Mitad mas uno de los coeficientes
CLASES DE DECISIONES - QUÓRUM DELIBERATORIO - QUÓRUM		
DECISORIO		
MAYORIA		
CALIFICADA		
Cambio destinación bien común o disminución en uso y goce	Mas del 70 %	70%
Imposición expensas extraordinarias	Mas del 70 %	70%
Expensas comunes diferentes	Mas del 70 %	70%
Asignación bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado	Mas del 70 %	70%
Reforma a los estatutos y reglamento	Mas del 70 %	70%
Desafectación bien común no esencial	Mas del 70 %	70%
Reconstrucción Conjunto en proporción que represente por lo menos el 75%	Mas del 70 %	70%
Cambio destinación genérica bienes de dominio particular	Mas del 70 %	70%
Adquisición Inmuebles para el Conjunto	Mas del 70 %	70%
Liquidación y disolución Persona Jurídica	Mas del 70 %	70%
Extinción propiedad horizontal	100%	100%
Cambio régimen legal	Mas del 70 %	70%
Seguros Obligatorios bienes privados	Mas del 70 %	70%

Modificación en el goce bien común	Mas del 70 %	70%
Mejoras voluntarias bienes comunes	Mínimo el 51%	Mas del 50%
Incremento anual expensas comunes	Mínimo el 51%	Mas del 50%
Descapitalización fondo imprevistos	Mínimo el 51%	Mas del 50%
Aprobación presupuesto	Mínimo el 51%	Mas del 50%
Designaciones Asambleas	Mínimo el 51%	Mas del 50%
Aprobación estados financieros	Mínimo el 51%	Mas del 50%
Designaciones Asambleas	Mínimo el 51%	Mas del 50%
Aprobación Estados Financieros	Mínimo el 51%	Mas del 50%
Artículo 69. Procedimiento parlamentario para deliberar en la Asamblea: Con el fin de hacer una Asamblea ágil y efectiva debe seguirse el siguiente reglamento:		
1. El presidente del Consejo de Administración o el Administrador procederá a organizar la asamblea.		
2. Cargos: Establecido el quórum la Asamblea General de Propietarios, quedará instalada y procederá a designar:		
PRESIDENTE: Elegido por la Asamblea General de Propietarios con el voto favorable superior al (50%) de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión, debiendo recaer en un propietario.		
Funciones: 1. Moderar la reunión. 2. Dar fe de las decisiones aprobadas, firmando el Acta. 3. Seguir el procedimiento parlamentario de este artículo. 4. Cumplir y hacer cumplir el reglamento de propiedad.		
SECRETARIO: Elegido por la Asamblea General de Propietarios entre los propietarios con una el voto favorable superior al (50%) de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión o en su defecto por aclamación.		
Funciones: 1. Tomar notas del desarrollo de la asamblea. 2. Elaborar el acta firmándola dando fe de las decisiones. 3. Leer los informes y documentos pertinentes. 4. Asesorar al presidente en las decisiones.		
3. Lectura procedimiento a seguir: En las deliberaciones, por parte del Presidente nombrado dará lectura a este reglamento:		
4. Uso de la palabra:		
4.1 Quien desee hacer uso de la palabra debe dirigirse al Presidente, quien la concederá o negará manifestando el motivo.		

168

AA 11855559



4.2 Antes de hacer uso de la palabra deberá identificarse el Propietario o Mandatario, con el nombre, calidad en que actúa, especificando la clase de poder o mandato, si es general o especial, numero del dominio particular que representa y demás datos que se requieran.

4.3 En caso del uso de la palabra deberá dirigirse únicamente a la Asamblea y no a personas en particular.

4.4 Debe hacerlo con el debido respeto, en forma breve, clara y concisa, sobre el tema específico, evitando controversias y lenguaje agresivo y violento.

4.5 Nadie puede interrumpir a excepción del Presidente cuando se salga del tema y viole el Reglamento de la Asamblea.

5. Medios para el uso de la palabra: Se debe solicitar al Presidente en forma verbal o escrita, o levantando la mano.

6. Derecho a voz y voto: Cada propietario o mandatario tiene derecho a voz y voto, los mandatarios no deben excederse del poder especial o general que les hubieren otorgado, el Presidente velará que se cumpla esta disposición del Mandante.

7. Uso de la palabra por personas ajenas: El Presidente y la Asamblea son quienes autorizan el uso de la palabra a terceros o sea por quienes no están registrados en la planilla de firmas de Asistentes a la asamblea, como titulares o mandantes.

8. Intervenciones: Cada intervención no podrá excederse de tres (3) minutos y no más de una vez por cada tema.

9. Orden en la Asamblea: El Presidente solicitará el retiro del recinto a quien o quienes pretendan sabotear la asamblea y podrá suspender las deliberaciones en caso extremo.

10. Interpelaciones: Únicamente la concede la Presidencia autorizada por quien tiene el uso de la palabra.

11. Aclaraciones: Sobre el tema que se está tratando, el Presidente las concederá solicitando que intervenga la persona mas indicada para hacerlo, el cual no podrá exceder de los quince minutos.

12. Suficiente ilustración: El Presidente la declarará cuando se considere pertinente o la solicite los propietarios.

13. Moción de orden: Cuando se considere que se salen del tema tratado, los participantes puede solicitarle al Presidente las mociones de orden que consideren pertinente.

14. Intervención directivos. El Presidente solicitará que intervengan el Administrador, el Consejo de Administración o el Revisor Fiscal cuando lo solicite la Asamblea o cuando él lo considere necesario sobre un tema específico y además los hará ubicar en un sitio especial.
15. Retiro del recinto y desintegración de la Asamblea: El propietario o mandatario deberá manifestarlo dejando constancia de su retiro, de lo contrario se tendrá como activo participante y no se considerará disuelto el quórum a no ser que se cumpla con el requisito de las constancias. La Asamblea se entiende desintegrada por le retiro de los asistentes al disolverse el quórum.
16. Constancias. Los propietarios y mandatarios incluidos los directivos, el Presidente y Secretario podrán dejar en las actas las constancias que deseen por escrito para que las transcriba textualmente el Secretario.
17. Proposiciones: Deberán presentarse preferiblemente por escrito para que sean debatidas cada una en el punto respectivo.
18. Auxiliares de la Asamblea: El Presidente podrá nombrar dentro de los asistentes a las personas que considere pertinente como auxiliares como por ejemplo para verificar las votaciones teniendo en cuenta los coeficientes o porcentajes de participación.
19. Mandantes: El Presidente vigilara que los mandantes no se excedan en el poder que le fue otorgado por el titular de la unidad privada, es decir tener en cuenta quien tiene poder especial o general cuando hagan uso de la palabra con derecho a voz y voto.
20. Cumplimiento de la Normas: El Presidente velará que se cumpla lo estipulado en el reglamento.
Artículo 70. Actas, Requisitos y Actos de la Asamblea. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas que contienen todo lo tratado y decidido en cada reunión, cumpliendo con los siguientes requisitos:
1. Nombre de la persona jurídica.
2. Numero del acta (consecutivo)
3. Clase de Asamblea (ordinaria o extraordinaria) según su carácter y naturaleza.
4. Ciudad, Lugar, fecha, hora de iniciación.
5. Convocador (administrador, revisor fiscal o 20% coeficientes de copropiedad, Consejo de Administración)
6. Forma de convocatoria. (medio de comunicación).
7. Antelación convocatoria (termino de convocatoria)

169 AA 11855560



8. Numero de convocatoria (primera o segunda) _____

9. Nombre de las personas que actúan como Presidente y Secretario. _____

10. Orden del día. _____

11. Número, nombre, calidad de los asistentes, unidad privada y coeficiente de copropiedad. _____

12. Desarrollo (de acuerdo al orden del día aprobado) _____

13. Decisiones adoptadas. _____

14. Votos emitidos a favor, en contra o en blanco. _____

15. Designaciones efectuadas. _____

16. Constancia de los asistentes. _____

17. Poderes especiales y mandatos _____

18. Fecha y hora de terminación o clausura de la sesión o asamblea. _____

El acta debe estar debidamente firmada por el Presidente y el Secretario de la Asamblea y autenticada su firma ante notario. La redacción del acta que será verificada por una comisión plural de por lo menos dos (2) miembros designados por los asistentes a dicha Asamblea, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva asamblea. La comisión verificadora tendrá que entregar el respectivo informe al Administrador quien a su vez tendrá diez (10) días hábiles para poner a disposición de los propietarios del conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar la situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejara constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que constan en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien la solicite. _____

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante la Alcaldía Local respectiva, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada bajo pena de sanción de carácter policivo. _____

ACTOS: Los actos y decisiones de la Asamblea son mandatos y surten efectos civiles; es decir, son de carácter obligatorio, pudiéndolas hacer cumplir ante las instancias judiciales y policivas. _____

Suelen denominarse así: _____

1. Acuerdos: Son de carácter general que interesan a todos. _____

2. Resoluciones: Son de carácter particular o personal, que interesan a una persona o grupo de personas. _____
3. Proposiciones y mociones: Son asuntos de rutina, tales como solicitudes a autoridades, exaltaciones laborales o requerimientos. _____
4. Nombramientos: Cuando se designan y vinculan personas para ocupar los cargos creados por la asamblea general. _____
5. Autorizaciones: Cuando confiere facultades a una (s) persona (s) para ejercer alguna función o atribución. _____
Artículo 71. 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 presente Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. _____
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 1. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en Título II, el Capítulo II, art. 124 contenidas en este Reglamento. _____
Motivos: Los motivos que dan derecho a los propietarios, Administrador, Revisor fiscal a impugnar las decisiones de las Asambleas cuando éstas se extralimitan en sus facultades y funciones son: _____
1. Por no ser de carácter general, acordes con la Ley y reglamentos. _____
2. Por los términos para convocar (Plazo o antelación requerido para convocar) _____
3. Por el quórum decisorio. _____
4. Por el quórum calificado. _____
5. Por no tenerse en cuenta el coeficiente o porcentajes de participación al tomar decisiones. _____
6. Por tomar decisiones por fuera del orden del día (Asamblea Ordinaria o Extraordinaria) _____
7. Por suspenderse y reanudarse fuera de los términos. _____

170

AA 11355561



8. Por afectar los derechos constitucionales fundamentales de los propietarios, saliéndose del marco legal de sus atribuciones y funciones.

Autoridades Competentes: Rama Jurisdiccional y Centros de Conciliación y Arbitraje.

Procedimientos: Art. 194 Código de Comercio.

Código de Procedimiento Civil. PROCESO ABREVIADO artículos 408 y 421

Contra quien se dirige: Contra la persona jurídica, cuyo representante legal es el Administrador.

Artículo 72. Inasistencia asamblea. La inasistencia no justificada a las Asamblea Ordinaria o Extraordinaria se sanciona con una multa consistente en 3 salarios mínimos diarios legales vigentes, tal justificación será calificada en primera instancia por el Administrador, susceptible de ser recurrida ante el Consejo de Administración. /

Parágrafo. Al momento de tomar decisiones se verificara el quórum, las personas que no contesten al llamado se harán acreedoras a la multa prevista en este artículo, así hayan contestado en la verificación del quórum deliberatorio.

Artículo 73. Obligatoriedad. Las decisiones de la Asamblea tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este Reglamento obligan al Administrador, al Revisor Fiscal, al Consejo de Administración, propietarios, residentes a cualquier título y visitantes, hayan concurrido o no a la respectiva reunión, disidentes y usuarios de la propiedad horizontal. En lo pertinente tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble.

Artículo 74. Votaciones - Designaciones. El voto es la expresión de los asistentes a la asamblea, o sea, la manifestación de la voluntad de quien lo emite y la suma de estos es la voluntad colectiva. Esta se hará a través del voto nominal que consiste la expresión individual de aprobación o rechazo.

Artículo 75. Los poderes. El propietario de una unidad de dominio privado puede estar representado como titular en Asambleas General Ordinaria o Extraordinarias por otra persona, que puede ser persona natural o jurídica con poder especial o general debidamente otorgado, presentado personalmente a la administración o autenticado ante notario..

Parágrafo . Ningún propietario, representante o poderdante puede representar mas de tres (3) poderes o mandatos, fuera de su propio derecho.

Capítulo XI

Del Consejo de Administración

Organismo auxiliar, consultivo, asesor y veedor que sirve para moderar las relaciones de convivencia, vecindad y encauzar los intereses colectivos, respetando los derechos y obligaciones de los propietarios, así como las funciones atribuidas a los organismos naturales (Asamblea, Administrador, Auditor), que contribuyen a su racionalización y mejor desempeño.

Artículo 76. Elección. Integración. Anualmente entre los propietarios de los dominios particulares respectivos o sus delegados que se encuentren a paz y salvo por todo concepto de la administración, la Asamblea General de propietarios elegirá el Consejo de Administración integrado por cinco (5) representantes uno por cada una de las unidades y cinco suplentes numéricos.

Parágrafo. Los miembros de Consejo ejercerán sus cargos Ad Honoren, no obstante la asamblea podrá fijar un estímulo económico por los servicios prestados a la comunidad, el cual consistirá en un descuento en la cuota de administración. Para hacerse acreedor a este descuento los miembros del consejo deberán haber asistido a la reunión(es) que sean citadas (mínimo una), para tal efecto el Administrador certificara en el acta con nombre propio las personas que se hagan acreedores a ese derecho.

Artículo 77. Sesiones, Quórum y Mayorías. El consejo de Administración se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en el día que el mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el Administrador, por iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de los miembros del consejo; el administrador se ocupara de las citaciones respectivas.

Para las reuniones del Consejo conformaran quórum la asistencia de mas de la mitad de sus integrantes principales o suplentes.

El Consejo de Administración deliberara y decidirá válidamente con los votos favorables de la mitad mas uno de sus integrantes.

Artículo 78. Funciones: El Consejo de Administración tendrán las siguientes funciones:

1. Nombrar y remover libremente al administrador.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un (1) año, si la Asamblea General lo delega.
3. Informar anualmente y cuando, además, lo juzgue conveniente a la asamblea de propietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador y su

171

AA 11855562



concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el administrador. _____

4. Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este reglamento o cuando lo estime conveniente. _____

5. Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano. _____

6. Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la propiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión, y, cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta de ello a la Asamblea de Copropietarios. _____

7. Expedir normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador debe rendirle. _____

8. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del reglamento para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se considere convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos. _____

9. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones de los bienes comunes. _____

10. Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos cuando no estén regulados en el presente reglamento tendientes a que se mantenga el orden y la armonía entre los propietarios. _____

11. Autorizar al Administrador para que tomen las medidas conducentes a obtener las reparaciones materiales de carácter urgente sobre la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones. _____

12. 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 cinco salarios mínimos mensuales legales vigentes, deberán ser aprobados previamente por el Consejo. _____

13. Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que pueda realizar el administrador sin necesidad de aprobación del mismo Consejo. _____

14. Vigilar a la administración, asesorarla y velar para que se mantenga el orden y la convivencia pacífica entre los propietarios. _____

15. Adoptar medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos pertinentes a la copropiedad. _____
16. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y, demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera. _____
17. Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales, pertinentes al cobro de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas y demás sumas adeudadas. _____
18. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea de cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta. _____
19. Imponer las sanciones y multas previstas en el artículo 123, con observancia a las prohibiciones y normas contempladas en los artículos 54 y 55 de este reglamento. _____
20. Hacer traslados presupuestales internos sin modificar el monto del presupuesto. _____
21. Anualmente y al concluir el periodo respectivo debe presentar en cabeza del presidente el informe de gestión. _____
Artículo 79. Reglamento Interno del Consejo de Administración. Bajo el presente reglamento interno consagrado en este artículo se regirá el Consejo de Administración para el ejercicio de sus funciones: _____
1. OBJETIVO: Reglamentar el funcionamiento interno de Consejo de Administración; teniendo en cuenta que las actuaciones de sus miembros deberán orientarse e inspirarse dentro del marco del respeto mutuo, sinceridad, imparcialidad, honestidad, franqueza y democracia, orientados a cumplir un mandato tendiente a preservar el bien común y el interés general. _____
2. EFFECTOS: Las disposiciones del presente reglamento el cual hace parte del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto y demás disposiciones de ley, como las normas del mandato, tiene fuerza obligatoria para sus integrantes. _____
3. NORMAS: Están incorporada al presente reglamento las normas de la Ley 675 de dos mil uno (2001). _____
4. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Una vez nombrados por Asamblea General de Propietarios, en su primera sección entrara a conformarse la mesa directiva conformada por los siguientes cargos: Presidente, Vicepresidente, Secretario, Vocales, El Revisor Fiscal nombrado por la Asamblea General tendrá asiento con voz y sin voto. _____
La Presidencia del Consejo será rotada cada año de tal manera que los representantes de cada una las unidades Tengan la posibilidad de presidiría por lo menos una vez cada 5 años. _____

172

AA 11355563



5. **REUNIONES:** El Consejo se reunirá ordinariamente el tercer (3er) jueves de cada mes y extraordinariamente cuando las necesidades lo requieran.

6. **CONVOCATORIA.** Las convocatorias las hará el administrador a mutuo propio o por solicitud del

Presidente del Consejo.

7. **FUNCIONES:** El Consejo cumplirá las funciones determinadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las presentes disposiciones. Es obligatorio que el Consejo de Administración conozca sus funciones y hacer cumplir los mandatos de la Asamblea General de Propietario.

8. **OBLIGACIONES:** El Consejo de Administración hará cumplir las funciones de los organismos de Representación, Ejecución a cargo del Administrador determinados por la Ley, el reglamento de propiedad horizontal y demás normas. Lo mismo que del organismo de fiscalización y control como es el Revisor Fiscal.

9. **SESIONES QUÓRUM:** Para las reuniones formara quórum deliberatorio la asistencia de la mitad mas uno y quórum decisorio será la mitad mas uno de los miembros asistentes. No se podrá deliberar y tomar decisiones sin el quórum establecido en el presente reglamento. La asistencia no es delegable por parte de sus integrantes es decir es personalizada.

10. **FUNCIONES DEL PRESIDENTE, VICEPRESIDENTE, SECRETARIO, SUPLENTE.**

I. Funciones del Presidente:

1. Máxima autoridad del Consejo de Administración, representante del mismo Consejo en aquellos actos que determina la Asamblea y que no pugnen con la naturaleza de la Ley, sus decretos, el reglamento de propiedad horizontal y el cargo de Administrador.

2. Citar y presidir las reuniones del Consejo de Administración.

3. Firmar y legalizar las actas del Consejo de Administración conforme a la ley.

4. Propender por el desarrollo del Conjunto.

5. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones de la Asamblea y el Consejo.

6. Hacer cumplir los mandatos de la Asamblea General de Propietarios.

7. Velar porque el Administrador cumpla con las funciones de Ley y del presente reglamento. _____

8. Coordinar las labores de los integrantes del Consejo, que contiene el reglamento de propiedad horizontal. _____

9. Velar que el Administrador haga las convocatorias y citaciones a las Asambleas, presentación de informes, registro de propietarios y delegados, lo mismo que su participación en las Asambleas, de acuerdo a lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. _____

10. Firmar todos los documentos celebrando todos los actos que autorice expresamente a la Asamblea y el Consejo siempre y cuando no pugnen con la naturaleza del régimen legal de la propiedad horizontal y con el cargo de Administrador. _____

11. Servir de asesor, veedor y fiscalizador de las actuaciones del administrador. _____

12. Ser el interlocutor de las decisiones del Consejo de Administración. _____

13. Firmar previa autorización del Consejo o de la Asamblea, el contrato de Administración y servicios del Administrador a nombre del Conjunto cuando ello lo amerite. _____

14. Presentar al Consejo, a las Asambleas, los programas y proyectos que requiera el Conjunto. _____

15. Estudiar y revisar el proyecto de presupuesto presentado por el Administrador. _____

16. Autorizar al Administrador para efectuar los gastos e inversiones que establezca la Asamblea y autorice el Consejo. _____

17. Revisar, dar visto bueno y firmar los egresos requeridos para el pago de los gastos necesarios para el funcionamiento del Conjunto de acuerdo con el presupuesto y lo autorizado expresamente por la Asamblea. _____

18. Someter a consideración del Consejo, el reglamento de manejo de Caja Menor conteniendo el monto a manejar y gastos a realizar por esta cuenta. _____

19. Las demás que delegue la Asamblea y el Consejo de Administración. _____

II. Funciones del Vicepresidente: _____

1. Reemplazar al presidente en sus faltas temporales o absolutas. _____

2. Colaborar con el presidente y demás integrantes del Consejo de Administración en las tareas a desarrollar. _____

3. Proponer tareas y acciones para el desarrollo del Conjunto. _____

4. Presidir y conformar las comisiones o comités que se lleguen a conformar. _____



III. Funciones del Secretario:

1. Tomar nota de las decisiones que se tomen al interior del Consejo en las reuniones convocadas

2. Elaborar las actas de las reuniones de los consejos de administración y presentarlas oportunamente al presidente para su legalización.

3. Velar por el mantenimiento y conservación del Archivo del Consejo.

4. Registrar las actas en los libros conforme a la Ley, una vez que estén debidamente legalizadas.

5. Velar por el mantenimiento y conservación de la correspondencia del Consejo.

6. Las demás que se le asignen y deleguen la Asamblea y el Consejo

IV. Funciones de los Suplentes:

1. Servir de apoyo al cumplimiento de las funciones encomendadas a las Directivas de Consejo de Administración, como a cada uno de sus integrantes.

2. Participar activamente de las comisiones o comités temporales que se lleguen a crear.

3. Participar activamente de las actividades que se llegaran a programar.

4. Estar presto a servir de interlocutores entre los propietarios y el Consejo. Igualmente presentar proyectos o programas y velar por la buena marcha del Conjunto.

5. Cumplir las demás funciones que le llegare a delegar el Consejo de Administración.

6. Reemplazar en las ausencias temporales o definitivas de los miembros principales.

11. PARTICIPACIÓN EN REUNIONES: El Consejo podrá deliberar sin la participación del Administrador y Revisor Fiscal.

12. CONTROL DE ASISTENCIA Y PLANILLA DE FIRMAS: El secretario del Consejo llevara un control de asistencia a las reuniones ordinarias y extraordinarias, así como la planilla de firmas de asistencia.

13. INFORMES DE ADMINISTRACIÓN: El Consejo solicitara al Administrador presentar los siguientes informes para las reuniones ordinarias, imprescindiblemente:

1. Balance mensual de ingresos y egresos, activos, pasivos, patrimonio.

2. Ejecución presupuestal mensual.

3. Saldos de caja, bancos a la fecha de la reunión.

4. Obligaciones por pagar a corto y largo plazo.

5. Labores realizadas en el mes respectivo.

6. Estado de la cartera con los propietarios.

14. **ORDEN DEL DIA REUNIONES ORDINARIAS:** El Consejo en las reuniones ordinarias contendrá entre otros el siguiente orden del día: _____

1. Llamado a lista _____
2. Lectura del acta anterior _____
3. Informe del administrador _____
4. Informe Revisor Fiscal _____
5. Informe Presidente del Consejo. _____
6. Informes Comisiones (sí existen) _____
7. Propositiones y varios _____

15. **NORMAS E INFORMES.** El Consejo tendrá a la mano para todas las reuniones, el Reglamento de Propiedad Horizontal y demás Normas que deba cumplir, lo mismo con anterioridad los informes a que haya lugar, a fin de que se tenga los elementos necesarios para la toma de decisiones _____

16. **COMISIONES:** El Consejo nombrará las comisiones que según las circunstancias se requieran integradas por propietarios y con la participación activa de algún integrante del Consejo _____

Artículo 80. Actas de Consejo. De todas las reuniones del Consejo se dejara constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en el Libro de Actas; en ellas se dejara constancia de todos los asuntos tratados y de los acuerdos a que se llegue en las reuniones; además de la indicación de la fecha y hora de reunión y la lista de los asistentes. Dichas actas deben firmarse por el Presidente (a) y el Secretario (a) del Consejo. _____

Artículo 81. Período. El Consejo de Administración será elegido por el termino de un año y podrá ser reelegido o en caso contrario nombrar uno nuevo si así lo decide la asamblea general de propietarios. _____

Capítulo XII

Del Administrador

Persona Natural o Jurídica, con conocimientos legales en propiedad horizontal, laboral, tributaria, policivo, civil y comercial, y aspectos administrativos, contables, financieros, operativos, experiencia y demás calidades que pueda acreditar como profesional idóneo y capaz. _____

Artículo 82. Facultades Básicas. Naturaleza. La Administración inmediata de todos los bienes de propiedad común, así como la supervigilancia y control de los mismos. _____

174

AA 11855565



El Administrador es el Mandatario de todos los propietarios, al efecto tiene por si solo facultades con sujeción a las leyes y costumbres civiles y mercantiles, reúne en si las funciones de mandatario, depositario, gerente y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su

responsabilidad, previo consentimiento del Consejo de Administración.

La representación legal del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, y la administración del mismo corresponderá al Administrador. Será designado por la Consejo de Administración. Puede ser propietario, residente, persona jurídica o natural que cumpla las calidades mencionadas anteriormente.

Parágrafo 1. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se harán a nombre del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione al Conjunto, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del presente Reglamento.

Parágrafo 2. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuara como representante legal del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, el Presidente del Consejo de Administración o, cuando no exista este, lo hará el Presidente de la Asamblea General de Propietarios.

Parágrafo 3. 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 términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Artículo 83. Funciones. La administración y Representación Legal del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones son las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y el presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual.

2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de Registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto, 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, 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 del Conjunto:
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio del Conjunto que surge como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de la desafectación de conformidad con este Reglamento.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este Reglamento
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 del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura publica y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la Alcaldía Local respectiva todos los actos relacionados con la existencia y Representación Legal del Conjunto.
10. Representar judicial y extrajudicialmente al Conjunto y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
11. Notificar a los propietarios o tenedores de bienes privados, por medios tales como comunicaciones escritas, boletines, carteleras, etc. las sanciones y multas impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración.
12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este Reglamento, 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 del Conjunto, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. _____

14. Proceder personalmente al cobro jurídico de las expensas comunes cuando la cuantía no supere los quince (15) salarios mínimos legales vigentes mensuales. _____

15. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, del Consejo de Administración y de las normas legales que establezcan modificaciones al Reglamento o lo dispuesto por los mencionados órganos de la copropiedad. _____

16. Velar por el buen servicio del Conjunto, sus instalaciones y servicios y hacer al efecto las oportunas advertencias y requerimientos a los titulares o a los ocupantes. _____

17. Recibir cuotas de expensas comunes, extraordinarias y multas expidiendo el comprobante respectivo y preparar con la debida antelación y someter a la Asamblea el plan de gastos previsible, proponiendo los medios necesarios para hacerle frente. _____

18. Atender la conservación y mantenimiento del conjunto, disponiendo las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar medidas urgentes, dando inmediata cuenta al Consejo de Administración o en el caso a los propietarios o residentes. _____

19. Ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras, efectuar los pagos y realizar los cobros que sean procedentes. _____

20. Custodiar, organizar y tramitar la documentación de la comunidad. _____

21. Presentar los Estados Financieros dentro de los quince (15) días siguientes de cada mes en la reunión de Consejo de Administración, _____

22. Contratar el personal al servicio del conjunto, afiliarlo a una EPS, a los fondos de cesantías y pensiones, a la Caja de Compensación Familiar, dar por terminado el contrato y atender su liquidación y desafiliaciones, etc. _____

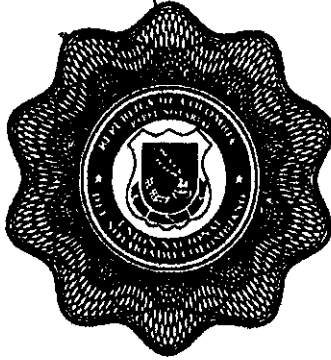
23. Contratar con personas jurídicas o naturales, previa autorización del Consejo de Administración, los servicios de vigilancia, aseo, jardinería, mantenimiento, reparaciones locativas, citófono, etc. _____

24. Representar directamente a la copropiedad en todo acto o relación con terceros, o en cada uno de los propietarios u ocupantes de bienes privados. _____

25. Contratar y mantener vigentes los seguros obligatorios previstos en este Reglamento y en su caso gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. _____
26. Reglamentar de acuerdo con los lineamientos que señale el Consejo de Administración, el uso de los bienes comunes cuando estos no estén contenidos en ningún otro reglamento, de manera que estén al servicio de todos los propietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común. _____
27. Resolver en primera instancia en cuanto le sea posible y no corresponda legal o reglamentariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de las unidades privadas con relación a estas, a su destinación y a la debida utilización de los bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, a la Asamblea o al Consejo de Administración. _____
28. Expedir según lo indicado en el artículo 51, el título ejecutivo contentivo de la obligación contra el propietario renuente o moroso al pago de sus cuotas para las expensas comunes y extraordinarias y multas. _____
29. Ejecutar por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. _____
30. Organizar bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del conjunto. _____
31. Invertir los fondos recaudados por la copropiedad por cualquier concepto en forma tal que garantice su seguridad, liquidez y rentabilidad, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea de Copropietarios o del Consejo de Administración. _____
32. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su dominio particular en la forma prevista en este reglamento y aplicar en caso de infracción a las normas aquí previstas, las sanciones y/ o multas establecidas en este reglamento. _____
33. Ejercer en fin con relación al inmueble todas las actividades que no estándole prohibidas legal o reglamentariamente 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. _____
Parágrafo. Cuando el administrador sea una persona jurídica, su Representante Legal actuara en representación del Conjunto. _____
Artículo 84. Administración Provisional. Si por cualquier motivo de fuerza mayor el cargo de Administrador quedare vacante, el Consejo de Administración podrá optar por:
A. Nombrar una comisión que ejerza su función. _____

176

AA 11855567



B. Asumir como Consejo dichas funciones. _____

C. Nombrar un administrador provisional o titular. _____

Parágrafo: En todos los casos, el ejercicio del cargo de administrador se extenderá hasta la realización de la siguiente Asamblea General de propietarios. _____

Artículo 85. Contraprestación. La persona natural o

jurídica, que ejerza las funciones de Administrador recibirá honorarios o salarios según el caso fijados por la Asamblea General por todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, debiendo ser acordes con el número de horas trabajadas diariamente y en horario establecido por el Consejo de Administración. _____

Artículo 86. Periodo. El Administrador será elegido para periodos de (1) un año. Podrá ser reelegido indefinidamente, si lo ameritan sus capacidades, la calidad de servicio, su responsabilidad, eficiencia y eficacia, presentados en el desempeño del cargo, a juicio del consejo de administración _____

Artículo 87. Póliza. Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador, éste debe presentar una póliza de aseguradora conocida por un monto máximo asegurable del veinte por ciento (20%), equivalente al presupuesto de los gastos del Conjunto para el año que se realiza la designación. _____

Artículo 88. Causales terminación periodo. Podrá darse por terminado el periodo acordado para el administrador, por parte de la Asamblea o del Consejo de Administración cuando sea delegado y las circunstancias lo ameriten por las siguientes causas: _____

1. Por el desempeño deficiente. _____
2. Por la expiración del termino. _____
3. Por revocatoria de la asamblea. _____
4. Por la muerte del administrador. _____
5. Por la quiebra o insolvencia del Conjunto. _____
6. Por presentación extemporánea de los informes a su cargo. _____
7. Por ocultar u omitir información importante para los propietarios. _____
8. Por malos e indebidos manejo de los recursos. _____
9. Por la apropiación de recursos. _____
10. Por no llevar los libros, documentos y demás información pertinente al día y en la debida forma. _____
11. Por no pagar los aportes parafiscales e impuestos correspondientes. _____

12. Por no cumplir las directrices de la Asamblea General o del Consejo de Administración.
13. Por el no-cumplimiento del horario acordado para la atención.
14. Por acumular un tercer llamado de atención por parte del Consejo de Administración por incumplimiento de sus deberes.
15. Por no hacer efectivas las sanciones impuestas
16. Todas aquellas que por acción u omisión violen las Leyes, la Constitución política y este Reglamento.
17. Se deberá respetar el debido proceso y si es una persona natural se deberá dar cumplimiento a las disposiciones laborales.
Artículo 89. Transmisión y cuentas del cargo de Administrador. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, libros, documentos, etc. perteneciente a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas. Al efecto, se firmara un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será presentado al Consejo de Administración.
Capítulo XIII
Del Revisor Fiscal
Contador publico con matricula profesional vigente inscrito ante la junta central de contadores, con conocimientos contables y financieros que representa a los propietarios como órgano de control y fiscalización, tanto en el manejo contable y financiero, como en aspectos legales, administrativos y operativos.
Artículo 90. Nombramiento. El CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, tendrá un Revisor Fiscal, de libre nombramiento y remoción elegido por la Asamblea General de Propietarios, puede ser residente o persona externa. Puede ser reelegido por la Asamblea General, según la evaluación del desempeño presentado durante su gestión, si la Asamblea de propietarios lo determina, de lo contrario se hará una invitación publica para seleccionar candidatos y presentar sus hojas de vida en la Asamblea respectiva, siguiendo los parámetros del Art.111 del presente reglamento. Deberá certificar su afiliación a una E.P.S., acreditando mensualmente el pago.
Artículo 91. Incompatibilidad. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Edificio o Conjunto respecto del cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil,

AA 11855568



177
 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, cuando exista.

Artículo 92. Funciones. El Revisor Fiscal como

encargado del control y fiscalización de las distintas operaciones del Conjunto, le corresponde ejercer las siguientes funciones:

1. Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad en un todo, de acuerdo con el Consejo de Administración.
2. Velar porque se lleve regularmente la contabilidad, las actas y se conserven debidamente la correspondencia, los comprobantes, contratos y cuentas, impartiendo las instrucciones del caso.
3. Revisar y controlar los pagos, los ingresos, extractos, inversiones, títulos valores y demás operaciones que realice la administración, los libros de Mayor y balances, actas, propietarios, auxiliares, el presupuesto y su ejecución presupuestal.
4. Cerciorarse que las operaciones y los actos de la Administración, se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.
5. Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración.
6. Dar cuenta oportunamente a la Asamblea o al Consejo de Administración, de las irregularidades que advierta en la Administración.
7. Efectuar arqueos periódicos a los fondos comunes, levantando el acta respectiva.
8. Inspeccionar los bienes y procurar que se tomen las medidas de conservación o seguridad de los mismos.
9. Impartir las instrucciones, practicar las inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente.
10. Autorizar con su firma los balances, notas y demás estados financieros.
11. Colaborar con las autoridades y rendirles los informes a que haya lugar.
12. Sugerir cualquier cambio que mejore el desempeño al nivel de Asamblea, Administración y Consejo.
13. Convocar a la Asamblea General de Propietarios cuando lo considere pertinente.
14. Todas aquellas que la Ley, el reglamento y asamblea general considere procedentes.

Artículo 93. Honorarios. El Revisor Fiscal tendrá derecho a pago de honorarios fijados por la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 94. Período. El Revisor Fiscal será designado para periodos de un (1) año.

Artículo 95. Causales terminación período. El ejercicio del cargo de Revisor Fiscal implica unas responsabilidades que de su incumplimiento derivan su destitución, por la Asamblea General, y las circunstancias lo ameriten en los siguientes casos:

1. Por el desempeño deficiente.
2. Por la expiración del termino.
3. Por revocatoria de la Asamblea.
4. Por la muerte del revisor fiscal.
5. Por presentación extemporánea de los informes a su cargo.
6. Por la negligencia en la revisión de la contabilidad y de los libros.
7. Por la inadecuada aceptación en la presentación de la contabilidad.
8. Por ocultar u omitir información importante para los propietarios.
9. Por la complicidad en malos manejos de los recursos.
10. Por acción, omisión o violación de la aplicación los principios contables.
11. Todas aquella que por acción u omisión violen las leyes, la constitución política y este reglamento.

Capítulo XIV

De la Reconstrucción del Conjunto

Artículo 96. Reconstrucción Obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del Conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del Conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un numero plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

Parágrafo 1. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2. Reconstruida la unidad o el Conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidas, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

178 AA 11855569



Artículo 97. Reconstrucción parcial. Cuando la destrucción o deterioro afecte una unidad que haga parte del Conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el Conjunto en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus

coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en los Conjuntos o unidades serán a cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del Artículo 96 del presente reglamento.

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de Planeación Distrital y la Contraloría Urbana.

Artículo 98. Seguros. El CONJUNTO RESIDENCIAL LA FLORESTA, podrá constituir pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto, de las áreas privadas, que garanticen la reconstrucción total de los mismos, en la cuantía que fijará la Asamblea de Propietarios, previo avalúo técnico efectuado por especialistas del ramo de seguros como en finca raíz. Si esta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio en cuantía suficiente para que no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los propietarios de acuerdo con los índices de copropiedad respectivos.

Parágrafo 1. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes, susceptibles de ser asegurados.

Parágrafo 2. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedaran afectadas en primer termino a la reconstrucción del Conjunto en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de

copropiedad y con las normas legales aplicables, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. _____
Parágrafo 3. Para efectos de constituir obligatoriamente pólizas de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto de las áreas privadas, se requerirá la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad: _____
Artículo 99. Insuficiencia de la indemnización. Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con las mayorías establecidas en el Artículo 67 de este Reglamento, decidirá, si es el caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de los propietarios a fin de completar la reconstrucción. _____
Artículo 100. Remoción de escombros. Cuando la Asamblea de propietarios disponga que la indemnización proveniente de los seguros, sean repartidas entre los mismos propietarios, antes de proceder a ello, será obligatorio efectuar la remoción de escombros. _____
Capítulo XV _____
De la Extinción de la Propiedad Horizontal _____
Artículo 101. Causales. El CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, se extinguirá por alguna de las siguientes causales: _____
1. La destrucción o el deterioro total del conjunto o de las unidades que lo conforman, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto o unidad en particular, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. _____
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre los bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre la unidad o el conjunto. _____
3. La orden de autoridad judicial o administrativa. _____
Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total de las unidades que conforman el Conjunto, el terreno sobre el cual se encuentran construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. _____
Artículo 102. Procedimiento. Determinada cual fue la causal por la cual se extinguió total o parcialmente la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, de las anteriormente mencionadas, se elevará a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a

179

AA 11855570



ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

Artículo 103. División de la Propiedad. Registrada la escritura de extinción del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-, la copropiedad sobre el terreno los demás bienes comunes deberá ser

objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan, o se optara por la venta en caso contrario.

Se aplicaran en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capitulo III, Titulo XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

Artículo 104. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA- según lo dispuesto en este capítulo se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservara su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin, actuara como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la Alcaldía Local respectiva, como responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

Capítulo XVI

Del Fondo de Imprevistos y del Patrimonio

Artículo 105. Creación y Finalidad. Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para atender obligaciones o expensas imprevistas, mejoras y reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos; o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario si ella acaeciére, se creara el Fondo de Imprevistos previsto en el artículo 14 de este Reglamento, el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo con el coeficiente de copropiedad.

07888811 AA
611

Artículo 106. Clases de Fondos. El CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA-

posee dos clases de fondos: _____

a) **Comunes:** Constituidos por las cuotas o expensas, cuotas extraordinarias intereses, arrendamientos, multas, auxilios, donaciones, el superávit o excedentes del ejercicio y de los anteriores y el aprovechamiento en general que se obtenga de ellos. _____

Con cargo a este fondo se harán los gastos administrativos, vigilancia, mantenimiento y demás gastos contemplados en el presupuesto. _____

b) **Reserva:** Constituidos por la Reserva Legal de Ley del año en curso, mas las reservas de años anteriores. _____

Este fondo esta constituido por el diez (10%) por ciento de los excedentes de la vigencia y serán reservados para garantizar pagos futuros por prestaciones sociales o indemnizaciones y/o crearse un fondo de auxilio mutuo. _____

Parágrafo. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente el fondo de reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común con el voto favorable del cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes asistentes a la respectiva reunión.

Artículo 107. Formación e incremento del Fondo de Imprevistos. Se formara e incrementara, con lo previsto en el artículo 14 del presente reglamento además de los siguientes ingresos: _____

1. Los recursos provenientes de intereses de mora, multas, los previstos como sanciones en este reglamento o por la asamblea de propietarios. _____

2. Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Propietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente. _____

3. Los intereses producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de Imprevistos. _____

Artículo 108. Manejo e inversión. El fondo de Imprevistos se maneja en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad, debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. _____

Parágrafo. El administrador procederá a abrir las cuentas necesarias para los deposito de estos fondos, a nombre del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA- _____

Artículo 109. Naturaleza de las participaciones en el Fondo. Las participaciones que a los propietarios correspondan en el fondo de imprevistos tienen carácter de bienes comunes y, por consiguiente, siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio _____

180

AA 11855571



particular y no son susceptibles de negociación separada. En proporción a su coeficiente de copropiedad previstas en el artículo 8 del presente reglamento.

Artículo 110. Patrimonio. El patrimonio del CONJUNTO RESIDENCIAL -LA FLORESTA- esta

constituido por los previstos en el Artículo 13 de este Reglamento, más todos los bienes inmuebles que se lleguen adquirir, los fondos comunes, y de reserva, los muebles y enseres, cuentas por cobrar, donaciones, auxilios, títulos valores, excedentes y demás derechos adquiridos de acuerdo con las Leyes

Capítulo XVII

Disposiciones Varias.

Artículo 111. Contratación. Procedimiento. Para efectos de contratación de servicios tanto de administración, revisoría fiscal, como de vigilancia, aseo, mantenimiento, reparaciones o mejoras locativas, etc. se debe solicitar mínimo tres (3) cotizaciones, las cuales pueden presentar también los miembros del Consejo de Administración, los propietarios y residentes, con el siguiente esquema:

1. Solicitar ofertas de servicios a varias firmas, con los costos de personal a cargo, según las necesidades particulares a suplir.
2. Luego se les invita a que reconozcan físicamente el conjunto, con el fin de que elabore un presupuesto en los casos de administración, y vigilancia, mantenimiento, mejoras locativas.
3. Posteriormente se analizan y califican las propuestas, se recomienda analizar, verificar, calificar cualitativamente los siguientes aspectos:
 - 3.1 Los conocimientos de cada uno de los aspectos legales, administrativos, financieros, operativos, de calidad de servicio, organización administrativa y financiera, seriedad y cumplimiento, solvencia económica y valor de la oferta.
 - 3.2 En aspectos legales, debe conocerse sobre legislación en propiedad horizontal, laboral, tributaria, administrativa, policiva, civil y comercial, cumplir con la ley, certificaciones, licencias, etc.
 - 3.3 En la parte administrativa, dominar todo lo que implica el manejo y conservación de documentos, controles, contratos, elaboración de actas y memoriales entre otros.

3.4 Sobre aspectos financieros, solidez financiera y patrimonial, dominar la elaboración de presupuestos y las técnicas contables, manejo de balances y estados financieros, flujos de caja, ejecución presupuestal. _____
3.5 En cuanto a la parte operativa se exige idoneidad en el manejo de personal administrativo, operativo, contratos ejecutados, logística. Infraestructura. _____
3.6 La calidad del servicio, experiencia, seriedad y cumplimiento, se verifica consultando contratos en servicios anteriores y pidiendo referencias por escrito, en otros Edificios, conjuntos o agrupaciones. _____
3.7 Finalmente se verá el valor de la oferta, la cual no siempre lo más económico es lo mejor. Por lo tanto debe haber una correspondencia entre el costo y los servicios que se ofrecen. _____
Calificar las propuestas presentadas bajos estos parámetros siendo el consejo el encargado de asignar el puntaje necesario a cada factor. _____
Experiencia _____
Calidad del servicio _____
Organización administrativa _____
— Seriedad y cumplimiento _____
Solvencia económica _____
Valor de la oferta _____ Especificaciones —
Técnicas (Si fuera necesario). _____
Parágrafo. Cuando se trate de contratar vigilancia, debe solicitarse las licencias respectivas de la Superintendencia de Vigilancia, para la operación de la compañía, la licencia para la frecuencia de radio por parte del Ministerio de Comunicaciones y del armamento por el Ministerio de Defensa, el registro de Cámara de Comercio requisitos indispensables a tenerse en cuenta. Igualmente según la clase de contrato debe exigirse las pólizas respectivas. _____
Artículo 112. Doctrina Jurídica. En ningún caso las disposiciones contenidas en este Reglamento de Propiedad Horizontal podrá vulnerar las normas imperativas contenidas en la Ley 675/2001, en la Constitución Política y demás Leyes previstas; en tal caso se entenderán no escritas. _____
Artículo 113. Incorporación. Este Reglamento queda incorporado en todos los contratos de adquisición y enajenación de unidades privadas, y en lo pertinente a los tenedores o arrendatarios, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe, por consiguiente obliga no

181

AA 11855572



solo a lo que en él se exprese, sino en 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.

Artículo 114. Registro. El presente Reglamento queda inscrito en la Oficina de Registro e Instrumento

Públicas de Bogotá, en cada uno de los folios de matrículas inmobiliarias de las unidades que conforman el conjunto, bajo los siguientes números : Desde el número 50N-104802 hasta el número 105003.

TITULO II

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

Capítulo I

De la Solución de Conflictos

Artículo 115. Solución de Conflictos. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control del Conjunto, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675/2001 y del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al Comité de Convivencia.

Artículo 116. Comité de Convivencia. Organismo de mediación y conciliación, creado por Ley, con el fin de ser un mecanismo al que se acude para dilucidar, dirimir, zanjar, acordar, conciliar, cualquier divergencia en cumplimiento de la Ley y este Reglamento.

Artículo 117. Conformación. Elección. Período. El comité de convivencia esta integrado por un numero impar de tres (3) miembros elegidos por Asamblea General de Propietarios, para periodos de un (1) año, rotándose anualmente entre las unidades.

Parágrafo 1. Podrán ser miembros del Comité de Convivencia el propietario o su delegado, tenedor o residente, y ser reelegidos por la Asamblea respectiva, si lo consideran conveniente.

Parágrafo 2. El Comité de Convivencia, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo 3. Con el fin de suplir la ausencia de alguno de los miembros principales del Comité de Convivencia se elegirá un (1) suplente que reemplazará a cualquier titular con el fin de conservar un número impar de miembros.

Artículo 118 Función. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia; el cual presentará formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignaran en un acta suscrita por las partes y por los miembros del Comité.

Artículo 119 Mecanismos alternos de Solución de Conflictos. Las partes podrán acudir para la solución de conflictos, a mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia, como consultorios jurídicos de las universidades, las unidades de mediación y conciliación de las alcaldías locales, la justicia civil.

Parágrafo. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el artículo 115 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.

Capítulo II.

De las sanciones por incumplimiento de Obligaciones No Pecuniarias

Artículo 120. Clases de Sanciones. El incumplimiento de las obligaciones No Pecuniarias que tengan consagración en la ley o en este reglamento, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deben responder en los términos de la ley, 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 a lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto, de la lista del infractor o los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una a dos (2) veces el valor de las cuotas 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 cuotas necesarias mensuales a cargo del infractor.

182

AA 11355573



3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salón comunal y zonas de recreación y deporte (Gimnasio)

Parágrafo. En ningún momento se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Artículo 121. Competencia. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetaran los procedimientos contemplados en este reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia y 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.

Artículo 122. Calificación Sanciones y Multas. Procedimiento. Derecho defensa. La infracción de las normas legales relativas a la propiedad horizontal, lo mismo que la violación a las disposiciones de los artículos 54, 55 en concordancia con el artículo 120, dará lugar a las siguientes sanciones:

INFRACCIONES:

1. Con relación a las unidades de dominio particular los numerales: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16.
2. Con relación a los bienes y la vida en comunidad los numerales: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15.
3. Con relación a los sitios de parqueo los numerales: 2, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 12.
4. Con relación al salón los numerales: 1, 3, 5, 6, 7, 9, 10.
5. Con relación a las mascotas los numerales: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.
6. Con relación a la seguridad. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

PROCEDIMIENTO A SEGUIR POR PARTE DE LOS ORGANISMOS COMPETENTES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

Cuando se presente una infracción por parte de los responsables de cumplir este reglamento se debe actuar y darle el tramite indicado así:

1. Una vez recibida en la oficina de administración, la queja por escrito, sea por parte del mismo Administrador, propietario, tenedor o integrante de los diferentes organismos.

2. A mas tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, el administrador convocara al Consejo de Administración, dándole traslado de la queja, quien la revisará, analizar su contenido y verificará las pruebas aportadas, que pueden ser a través de testimonios escritos, pruebas documentales o testimoniales. _____
3. Se procederá a informar, notificando la admisión o rechazo a los interesados a mas tardar en tres (3) días hábiles siguientes. _____
4. Inmediatamente sea admitida, el Consejo en pleno, el administrador, con la presencia del revisor fiscal, se reunirán en un termino no superior a cinco (5) días hábiles para estudiar el caso, analizar las pruebas, notificará al infractor de la queja en su contra. El administrador tendrá voz únicamente y la presencia del revisor fiscal será para la vigilancia del cumplimiento del debido procedo. _____
5. Una vez aceptada la queja, se procederá en el termino de tres (3) días hábiles a notificar al infractor por parte del administrador. _____
Parágrafo 1. En la queja se debe mencionar al autor o autores de la conducta o acto violatorio previsto en este reglamento. _____
Derecho de Defensa y Contradicción: Contra las acciones y sanciones tomadas por el Consejo de Administración, procede la presentación de descargos, el recurso de reposición o reconsideración ante quien impuso la sanción o sea este mismo organismo, y el recurso de apelación ante la Asamblea General de Propietarios, el cual debe ser por escrito; el infractor y los organismos competentes deben proceder a: _____
1. Al notificársele los cargos al infractor tiene cinco (5) días hábiles para presentar los descargos por escrito ante el Consejo de Administración, quien tiene cinco (5) días calendario para resolverlo. Si no presenta los descargos respectivos, se continuara el proceso y de una vez se impondrá la sanción prevista. Una vez sean recibidos por el Consejo, analizados y valorados se procederá su archivo si los antecedentes lo posibilitan, en caso contrario si sus actuaciones son contradictoras y violatorias de las normas y según la magnitud de la infracción se procederá a imponer la sanción pertinente. _____
2. Una vez impuesta la sanción correspondiente el infractor podrá presentar el recurso de apelación o reconsideración ante el mismo organismo sancionador dentro de los cinco (5) días siguientes a la notificación de la sanción, quien tendrá tres (3) días hábiles para ratificarla o archivar el caso. _____
3. Si es ratificada la sanción, una vez notificado el infractor puede apelar en un termino no superior a diez (10) días siguientes ante la Asamblea General. Para este efecto el

183 AA 11855574



administrador, el consejo, el revisor fiscal podrán convocar a asamblea extraordinaria única y exclusivamente para dirimir este conflicto de acuerdo al Artículo 62 de este reglamento.

4. Si en definitiva es ratificada la sanción, debe cumplirse de manera inmediata máximo al día

siguiente, sea amonestándose, publicándose, o con el pago de la multa respectiva debiéndose expedir la cuenta de cobro o factura correspondiente; o restringiéndole el uso y goce de bienes comunes no esenciales.

5. Si le es favorable procede el archivo definitivo.

6. En ultima caso puede impugnarlo según lo contemplado en el Art. 123 de éste reglamento.

> Silencio Administrativo: Si transcurrido el plazo de treinta (30) días a partir de la presentación del recurso, sin que se haya notificado decisión que la resuelva, se entenderá que esta es negativa.

> La ocurrencia del silencio administrativo negativo no eximirá de responsabilidad a los organismos encargados, ni los excusará del deber de decidir sobre el recurso presentado.

> Si el infractor no acude a estos recursos dentro del tiempo estipulado se entenderá que acepta su culpabilidad y asume la responsabilidad de la infracción cometida por lo tanto, automáticamente se impondrá la sanción que amerite tal hecho.

Parágrafo. Las multas impuestas generan los intereses de mora previstos en el Artículo 40, una vez cancelados debe contabilizarse en el fondo de imprevistos. Igualmente su no pago amerita el procedimiento ejecutivo del Artículo 49 de éste reglamento.

PROCEDIMIENTO EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS DE LOS RESPONSABLES DE CUMPLIR LAS NORMAS.

1. Amonestación Privada.

Inmediatamente cometida la infracción por primera (1ª) vez será objeto de una amonestación privada hecha por el Administrador, dejando constancia en el fólder del hecho respectivo. Si es necesario acudir a la Policía Local, cuando la infracción lo requiera.

2. Publicación.

A la segunda (2ª) falta de igual o distinta naturaleza el Consejo de Administración, citará al infractor, para que responda por las infracciones que se le imputan y se sancionara con

<p>amonestación escrita fijada en cartelera, con copia al infractor, por el término de quince (15) días calendario.</p>
<p>3. Imposición de multas sucesivas.</p> <p>A la tercera (3ª) amonestación o falta se impondrá una multa cada vez que cometa la misma o diferente falta, de acuerdo con el Artículo 117 numeral 2 de este reglamento.</p>
<p>4. Restricciones.</p> <p>Proceder a la restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales, notificando por escrito a los responsables del control de estos bienes.</p>
<p>5. Silencio Administrativo: Si transcurrido el plazo de quince (15) días hábiles a partir de la presentación del recurso, sin que se haya notificado decisión que la resuelva, se entenderá que esta es negativa. La ocurrencia del silencio administrativo negativo no eximirá de responsabilidad a los organismos encargado ni los excusará del deber de decidir sobre el recurso presentado.</p> <p><input type="checkbox"/> Sí el infractor no acude a estos recursos dentro del tiempo estipulado se entenderá que acepta su culpabilidad y asume la responsabilidad de la infracción cometida por lo tanto, automáticamente se impondrá la sanción que amerite tal hecho.</p> <p>Parágrafo. Las multas impuestas generan los intereses de mora previstos en el artículo 40, una vez cancelados debe contabilizarse en el fondo de imprevistos. Igualmente su no pago amerita el procedimiento ejecutivo del artículo 49 de éste reglamento.</p> <p>Artículo 123 Ejecución Sanciones. Por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, el administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso, cuando ocurran los eventos previstos en el numeral uno (1) del artículo 17 de este reglamento, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los propietarios.</p> <p>Artículo 124. Impugnación Sanciones. El propietario o residente del bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones impuestas, por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. La impugnación sola podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para del presente artículo, el procedimiento consagrado en el Art. 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen, o complementen. Título XXII Proceso Verbal Sumario C. P. C Art. 435 Parágrafo 1 Art. 436, 437, 438, 439, 440.</p>

184

AA 11355575



El presente Reglamento fue aprobado en la Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios el día catorce (14) de Diciembre de dos mil dos (2002).

UND	COEFICIENTE	MATRICULA
101	0.258	50N-00104820
102	0.258	50N-00104821
103	0.258	50N-00104822
104	0.258	50N-00104823
201	0.532	50N-00104824
202	0.532	50N-00104825
203	0.525	50N-00104826
204	0.512	50N-00104827
205	0.532	50N-00104828
206	0.532	50N-00104829
207	0.532	50N-00104830
208	0.532	50N-00104831
209	0.532	50N-00104832
210	0.532	50N-00104833
301	0.535	50N-00104834
302	0.535	50N-00104835
303	0.525	50N-00104836
304	0.512	50N-00104837
305	0.535	50N-00104838
306	0.525	50N-00104839
307	0.535	50N-00104840
308	0.535	50N-00104841
309	0.535	50N-00104842
310	0.535	50N-00104843
401	0.524	50N-00104844

LPI

402	0.524	50N-00104845
403	0.524	50N-00104846
404	0.512	50N-00104847
405	0.524	50N-00104848
406	0.524	50N-00104849
407	0.524	50N-00104850
408	0.524	50N-00104851
409	0.524	50N-00104852
410	0.524	50N-00104853
	16.86	
UND 2 COEFICIENTE — MATRICULA		
101	0.544	50N-00104854
102	0.544	50N-00104855
103	0.515	50N-00104856
104	0.512	50N-00104857
105	0.544	50N-00104858
106	0.544	50N-00104859
107	0.512	50N-00104860
108	0.525	50N-00104861
109	0.544	50N-00104862
110	0.544	50N-00104863
201	0.532	50N-00104864
202	0.532	50N-00104865
203	0.526	50N-00104866
204	0.512	50N-00104867
205	0.532	50N-00104868
206	0.532	50N-00104869
207	0.512	50N-00104870
208	0.525	50N-00104871
209	0.532	50N-00104872
210	0.532	50N-00104873

185

AA 11855576



Blank lines for handwritten notes or signatures.

301	0.535	50N-00104874
302	0.535	50N-00104875
303	0.525	50N-00104876
304	0.512	50N-00104877
305	0.535	50N-00104878
306	0.535	50N-00104879
307	0.512	50N-00104880
308	0.525	50N-00104881
309	0.535	50N-00104882
310	0.535	50N-00104883
401	0.524	50N-00104884
402	0.524	50N-00104885
403	0.525	50N-00104886
404	0.512	50N-00104887
405	0.524	50N-00104888
406	0.524	50N-00104889
407	0.512	50N-00104890
408	0.525	50N-00104891
409	0.524	50N-00104892
410	0.524	50N-00104893

21.097

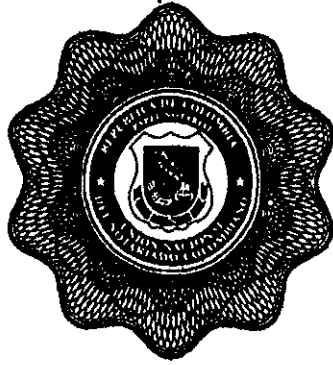
UND 3 COEFICIENTE — MATRICULA

101	0.544	50N-00104894
102	0.544	50N-00104895
103	0.525	50N-00104896

104	0.512	50N-00104897	_____
105	0.544	50N-00104898	_____
106	0.544	50N-00104899	_____
107	0.512	50N-00104900	_____
108	0.525	50N-00104901	_____
201	0.532	50N-00104902	_____
202	0.532	50N-00104903	_____
203	0.525	50N-00104904	_____
204	0.512	50N-00104905	_____
205	0.532	50N-00104906	_____
206	0.532	50N-00104907	_____
207	0.512	50N-00104908	_____
208	0.525	50N-00104909	_____
209	0.532	50N-00104910	_____
210	0.532	50N-00104911	_____
301	0.535	50N-00104912	_____
302	0.535	50N-00104913	_____
303	0.525	50N-00104914	_____
304	0.512	50N-00104915	_____
305	0.535	50N-00104916	_____
306	0.535	50N-00104917	_____
307	0.512	50N-00104918	_____
308	0.525	50N-00104919	_____
309	0.535	50N-00104920	_____
310	0.535	50N-00104921	_____
401	0.524	50N-00104922	_____
402	0.524	50N-00104923	_____
403	0.525	50N-00104924	_____
404	0.512	50N-00104925	_____
405	0.524	50N-00104926	_____
406	0.524	50N-00104927	_____
407	0.512	50N-00104928	_____
408	0.525	50N-00104929	_____

AA 11855577

186



Blank lines for handwritten notes or signatures.

409	0.524	50N-00104930
410	0.524	50N-00104931
---	20.018	---
UND 4 COEFICIENTE -- MATRICULA		
101	0.544	50N-00104932
102	0.544	50N-00104933
103	0.544	50N-00104934
104	0.544	50N-00104935
105	0.525	50N-00104936
106	0.512	50N-00104937
107	0.544	50N-00104938
108	0.544	50N-00104939
201	0.532	50N-00104940
202	0.532	50N-00104941
203	0.532	50N-00104942
204	0.532	50N-00104943
205	0.525	50N-00104944
206	0.512	50N-00104945
207	0.532	50N-00104946
208	0.532	50N-00104947
301	0.535	50N-00104948
302	0.535	50N-00104949
303	0.535	50N-00104950
304	0.525	50N-00104951
305	0.512	50N-00104952

681

306	0.535	50N-00104953	_____
307	0.535	50N-00104954	_____
308	0.525	50N-00104955	_____
401	0.524	50N-00104956	_____
402	0.524	50N-00104957	_____
403	0.524	50N-00104958	_____
404	0.524	50N-00104959	_____
405	0.525	50N-00104960	_____
406	0.512	50N-00104961	_____
407	0.524	50N-00104962	_____
408	0.524	50N-00104963	_____
_____	16.948	_____	_____
UND 5 COEFICIENTE — MATRICULA			
101	0.544	50N-00104964	_____
102	0.544	50N-00104965	_____
103	0.544	50N-00104966	_____
104	0.544	50N-00104967	_____
105	0.512	50N-00104968	_____
106	0.525	50N-00104969	_____
107	0.544	50N-00104970	_____
108	0.544	50N-00104971	_____
109	0.544	50N-00104972	_____
110	0.544	50N-00104973	_____
201	0.532	50N-00104974	_____
202	0.532	50N-00104975	_____
203	0.532	50N-00104976	_____
204	0.532	50N-00104977	_____
205	0.512	50N-00104978	_____
206	0.525	50N-00104979	_____
207	0.532	50N-00104980	_____
208	0.532	50N-00104981	_____

196

AA 11355579



Horizontal lines for handwritten notes or signatures.

209	0.532	50N-00104982	_____
210	0.532	50N-00104983	_____
301	0.535	50N-00104984	_____
302	0.535	50N-00104985	_____
303	0.535	50N-00104986	_____
304	0.535	50N-00104987	_____
305	0.512	50N-00104988	_____
306	0.525	50N-00104989	_____
307	0.535	50N-00104990	_____
308	0.535	50N-00104991	_____
309	0.535	50N-00104992	_____
310	0.535	50N-00104993	_____
401	0.524	50N-00104994	_____
402	0.524	50N-00104995	_____
403	0.524	50N-00104996	_____
404	0.524	50N-00104997	_____
405	0.512	50N-00104998	_____
406	0.525	50N-00104999	_____
407	0.524	50N-00105000	_____
408	0.524	50N-00105001	_____
409	0.524	50N-00105002	_____
410	0.524	50N-00105003	_____

21.228 _____

HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA _____

El presente instrumento se elaboró en las hojas de papel notarial números: AA 11355792, AA 11355539, AA 11355540, AA 11355541, AA 11355542, AA 11355543,

001

AA 1135544, AA 1135545, AA 1135546, AA 1135547, AA 1135548, AA 1135549, AA 1135550,
 AA 1135551, AA 1135552, AA 1135553, AA 1135554, AA 1135555, AA 1135556, AA 1135557,
 AA 1135573, AA 1135559, AA 1135560, AA 1135561, AA 1135562, AA 1135563, AA 1135564,
 AA 1135565, AA 1135566, AA 1135567, AA 1135568, AA 1135569, AA 1135570, AA 1135571,
 AA 1135572, AA 1135573, AA 1135574, AA 1135575, AA 1135576, AA 1135577, AA 1135578:

Enmendado: "1a, 2a, 3a" SI VLE. Enmendado: "AA 1135547" SI VALR: _____

Leído que fue el presente instrumento en forma legal por la compareciente y advertida de la formalidad de su registro lo firman en prueba de asentimiento junto con el suscrito Notario, quien en esa forma lo autoriza. _____

DERECHOS NOTARIALES \$ 31.650= _____
 DCTO 1681/96 y RESOLUCIÓN 4105/02 _____

[Handwritten Signature]
 JOSE GERMAN ALBERTO LÓPEZ BENAÑO
 C.C. — 9'654.318 YOPAL
 TEL. — 652.0077



EL NOTARIO QUINTO (5o).

[Handwritten Signature]
 IRINE ESPERANZA CARVAJAL:

jrh