

B ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: SEIS MIL OCHOCIENTOS SIETE

No: 6807

DE FECHA: ONCE (11) DE MAYO DE DOS MIL SIETE (2.007)

CLASES DE ACTOS:

- 1) ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA**
- 2) REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**

OTORGANTE:

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO:

LOTE SL-R1 B

MATRICULAS INMOBILIARIAS:

50S – 40348732

DIRECCIÓN:

CALLE 34 BIS SUR No. 12 - 71

CEDULA CATASTRAL:

36S 12 BIS 1.

ZONA:

SUR

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los () días del mes de del año dos mil siete (2.007) ante mí,

Notario Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá D.C., compareció **ANA CRISTINA PARDO OCHOA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 42'747.650 de Itagüi – Antioquia, en su calidad de Primer Suplente del Gerente y como tal Representante Legal de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.**, sociedad comercial de éste domicilio, constituida por medio de la escritura pública número mil trescientos sesenta y nueve (#1.369) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos ochenta y tres (1983), otorgada en la Notaría Veintinueve (29) de Bogotá, todo lo cual acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documento que se protocoliza con el presente instrumento y manifestó:

PRIMERA PARTE: ACTUALIZACIÓN DE NOMENCLATURA

PRIMERO: Que la sociedad que representa es propietaria en la actualidad un lote de terreno denominado **LOTE SL-R1 B**, el cual se describe y alindera como se indica a continuación:

LOTE SL-R1 B: cuenta con un área de seis mil trescientos dieciséis metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (6316,72 mts²) y sus linderos son: POR EL ORIENTE: partiendo del punto treinta y seis A (36 A) en línea oblicua al punto treinta y siete (37) en una distancia de cuatro metros con veintitrés centímetros (4,23 mts). Del punto treinta y siete (37) al punto cuatro (4) en línea recta con una distancia de sesenta metros (60 mts) con noventa y nueve centímetros (60,99 mts) con la carrera veintitrés Bis (Cra 23 Bis). POR EL SUR: Partiendo del punto cuatro (4) en línea recta al punto tres (3) con una distancia de noventa y cuatro metros con sesenta y siete centímetros (94,67 mts), partiendo del punto tres (3) al punto dos (2) en línea recta con una distancia de quince metros con treinta y siete centímetros (15,37 mts) y partiendo del punto dos (2) al punto uno (1) en línea recta con una distancia de veintiún metros (21,00 mts) con el LOTE SL-R1 A. POR EL OCCIDENTE: partiendo del punto uno (1) al punto treinta y siete A (37 A) con una distancia de treinta y nueve metros con doce centímetros (39,12 mts) con el lote zona de reforestación. POR EL NORTE: Partiendo del punto treinta y siete A (37 A) en línea recta al punto treinta y seis A (36 A) con una distancia de ciento ocho metros con setenta y nueve centímetros (18,79 mts) con la calle treinta y cuatro Sur (Cll 34 Sur).

SEGUNDO: Que el lote de terreno anteriormente mencionado se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S – 40348732 y, la cédula catastral número 36S 12 BIS 1.

TERCERO: Que de conformidad con la certificación de nomenclatura expedida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital el día tres (13) de octubre de dos

mil seis (2006), copia que se protocoliza con el presente instrumento, procede a actualizar la nomenclatura del **LOTE SL-R1 B** que será **CALLE 34 BIS SUR No. 12 - 71 de Bogotá D.C.**

CUARTO: Que solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur, inscribir la dirección antes mencionada en el folio de matrícula inmobiliaria número 50S - 40348732.

**SEGUNDA PARTE: REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS**

Compareció nuevamente **ANA CRISTINA PARDO OCHOA** de las condiciones civiles indicadas al inicio del presente instrumento, obrando como se dijo en nombre y representación de **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** y manifestó:

PRIMERO: Que la sociedad que representa es propietaria en la actualidad un lote de terreno denominado **LOTE SL-R1 B**, el cual se describe y alindera como se indica a continuación:

LOTE SL-R1 B: cuenta con un área de seis mil trescientos dieciséis metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (6316,72 mts²) y sus linderos son: POR EL ORIENTE: partiendo del punto treinta y seis A (36 A) en línea oblicua al punto treinta y siete (37) en una distancia de cuatro metros con veintitrés centímetros (4,23 mts). Del punto treinta y siete (37) al punto cuatro (4) en línea recta con una distancia de sesenta metros (60 mts) con noventa y nueve centímetros (60,99 mts) con la carrera veintitrés Bis (Cra 23 Bis). POR EL SUR: Partiendo del punto cuatro (4) en línea recta al punto tres (3) con una distancia de noventa y cuatro metros con sesenta y siete centímetros (94,67 mts), partiendo del punto tres (3) al punto dos (2) en línea recta con una distancia de quince metros con treinta y siete centímetros (15,37 mts) y partiendo del punto dos (2) al punto uno (1) en línea recta con una distancia de veintidós metros (22,00 mts) con el LOTE SL-R1 A. POR EL OCCIDENTE: partiendo del punto uno (1) al punto treinta y siete A (37 A) con una distancia de treinta y nueve metros con doce centímetros (39,12 mts) con el lote zona de reforestación. POR EL NORTE: Partiendo del punto treinta y siete A (37 A) en línea recta al punto treinta y seis A (36 A) con una distancia de ciento ocho metros con setenta y nueve centímetros (108,79 mts) con la calle treinta y cuatro Sur (Cll 34 Sur).

SEGUNDO: Que sobre el predio anteriormente mencionado se ha proyectado desarrollar el proyecto denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, sometido a las prescripciones consagradas en la Ley 675 de 2.001. Para la edificación del Conjunto Residencial **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.**, tramitó y obtuvo la modificación de licencia de construcción No. 0640917 del 2 de mayo de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.

TERCERO: Que el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL** está conformado por trescientos (300) apartamentos que se levantan sobre el predio denominado **LOTE SL-R1 B**, ubicado en la **CALLE 34 BIS SUR No. 12 - 71** de la actual nomenclatura urbana de Bogotá D.C.

CUARTO: Que éste reglamento se ocupa de someter a propiedad horizontal los inmuebles que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL**, de describir los bienes privados y comunes, los coeficientes de copropiedad de los bienes privados, las normas relativas a los derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios de todo el Conjunto y demás disposiciones atinentes al régimen de propiedad horizontal.

QUINTO: Que con el fin de constituir el régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 de 2.001, eleva a escritura pública el texto que contiene el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS - PROPIEDAD HORIZONTAL** y presenta para su protocolización los siguientes documentos:

1. Copia auténtica de la modificación de licencia de construcción No. 0640917 del 2 de mayo de 2007, expedida por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá D.C.
2. Copia de los planos aprobados donde se muestra la localización, linderos, nomenclatura, altura y área de los bienes de dominio particular y exclusivo y el

- señalamiento general de las áreas de los bienes de dominio común del Conjunto Residencial.
3. Copia de la certificación de nomenclatura expedida por el Departamento Administrativo de Catastro Distrital.
 4. Memoria descriptiva del proyecto.
 5. Especificaciones generales de construcción.
 6. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

El suscrito Notario ordena que los documentos presentados sean protocolizados y así mismo, procede a elevar a escritura pública el Reglamento de Propiedad **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, el cual es del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 1. OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO.- El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que constituyen el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS** al Régimen de Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, con sujeción al cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre los bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de sus ocupantes; la función social de la propiedad, estableciendo relaciones de cooperación y solidaridad entre los copropietarios y tenedores; respeto a la dignidad humana y a lo dispuesto por la normatividad urbanística vigente.

Para tal efecto, este reglamento se ocupa de:

1. La regulación de la persona jurídica que surge como consecuencia de este reglamento;
2. La determinación y descripción de los lotes de terreno donde se construirá el Conjunto Residencial;
3. La determinación de los bienes de propiedad privada o exclusiva que conforman el Conjunto Residencial;
4. La determinación de los bienes comunes ubicados en el conjunto;
5. La determinación de los coeficientes de copropiedad correspondientes a las unidades privadas que integran el conjunto;
6. La consagración de los derechos y obligaciones de los copropietarios y titulares de derechos reales, y en lo pertinente, de los simples ocupantes a cualquier título;
7. El señalamiento de los órganos de dirección y administración de todo el conjunto, así como el establecimiento de las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del mismo y,
8. Las demás materias exigidas por la Ley 675 de 2.001.

ARTICULO 2. EFECTOS. Las disposiciones de este reglamento y los documentos que por disposición legal se protocolizan con el mismo tendrán fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para los futuros adquirentes de derechos reales sobre las unidades de dominio privado, para la persona jurídica que surge como consecuencia del presente régimen, y en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título o causa usen o gocen, en forma permanente o transitoria, de tales bienes de dominio privado. En consecuencia, en todo acto que implique traspaso del dominio o constitución de derechos reales sobre los bienes de dominio privado del Conjunto, así como en la cesión del uso o goce de los mismos, se entenderán incorporadas las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO 3. ALCANCE. En todo acto que implique traspaso del dominio o constitución de derechos reales sobre los bienes de dominio privado del condominio, así como en la cesión del uso o goce de los mismos, se entenderán incorporadas las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO 4. NORMATIVIDAD. El presente reglamento se sujeta a las disposiciones de la ley 675 del 3 de agosto de 2.001, así como a todas las normas legales que posteriormente lo adicionen, modifiquen o deroguen. Cuando en el presente reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán, en su orden:

1. Las normas contenidas en este mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas;

2. Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal;
3. Las disposiciones de la Ley 95 de 1.890 y del Capítulo III, Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil Colombiano acerca del Régimen de Comunidad;
4. Las demás disposiciones del Código Civil y de leyes concordantes o reformatorias del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía;
5. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones similares y,
6. La jurisprudencia nacional.

ARTICULO 5. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES. Las expresiones tales como "Proyecto", "Unidad", "Unidad residencial", "Copropiedad", "Conjunto Residencial", "Condominio" o "Agrupación", así como menciones análogas a las señaladas, contenidas en el presente reglamento, se entenderán referidas al **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, compuesto por bienes de dominio particular o exclusivo y por bienes de propiedad común. Los términos tales como "Unidades Privadas", "Unidades Jurídicas Privadas", "Zonas Privadas" y "Bienes de dominio Particular o exclusivo" hacen referencia a cada uno de los bienes de dominio privado en que se divide la unidad.

CAPITULO II

NOMBRE, PROPIETARIO Y TÍTULOS DE PROPIEDAD.

ARTICULO 6. NOMBRE DEL CONJUNTO. El lote de terreno, junto con las edificaciones en él levantadas, que se someten por este reglamento al régimen de propiedad horizontal, se denomina **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**.

ARTICULO 7. IDENTIFICACIÓN DEL PROPIETARIO.- El lote de terreno, junto con las edificaciones en él levantadas, pertenecen de manera exclusiva CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.

ARTICULO 8. TÍTULOS DE PROPIEDAD. Los inmuebles que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** fueron adquiridos por CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. así:

1. El lote de terreno en mayor extensión denominado **LOTE SL-R1 B**, por contrato de compraventa celebrado con las sociedades A.I.A. S.A y SOCODA S.A., contenido en la escritura pública número dos mil quinientos setenta y uno (#2.571) del cuatro (4) de agosto de dos mil seis (2.006), otorgada en la Notaría Veinte (20) del Círculo de Medellín, inscrita en la anotación No. 5 del folio de matrícula inmobiliaria número 50S - 40348732.
2. La construcción por levantarla CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., a sus expensas y con sujeción a la licencia de construcción que para el efecto le fue otorgada y que se protocoliza con el presente instrumento.

CAPITULO III

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

ARTICULO 9. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS.- El **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá, en la **CALLE 34 BIS SUR No. 12 - 71 de Bogotá D.C.** La descripción, cabida y linderos del lote es la siguiente:

LOTE SL-R1 B: cuenta con un área de seis mil trescientos dieciséis metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (6316,72 mts²) y sus linderos son: POR EL ORIENTE: partiendo del punto treinta y seis A (36 A) en línea oblicua al punto treinta y siete (37) en una distancia de cuatro metros con veintitrés centímetros (4,23 mts). Del punto treinta y siete (37) al punto cuatro (4) en línea recta con una distancia de sesenta metros (60 mts) con noventa y nueve centímetros (60,99 mts) con la carrera veintitrés Bis (Cra 23 Bis). POR EL SUR: Partiendo del punto cuatro (4) en línea recta al punto tres (3) con una distancia de noventa y cuatro metros con sesenta y siete centímetros (94,67 mts), partiendo del punto tres (3) al punto dos (2) en línea recta con una distancia de quince metros con treinta y siete centímetros (15,37 mts) y partiendo del punto dos (2) al punto uno (1) en línea recta con una distancia de veintidós metros (21,00 mts) con el LOTE SL-R1 A. POR EL OCCIDENTE: partiendo del punto uno (1) al punto treinta y siete A (37 A) con una distancia de treinta y nueve metros con doce centímetros (39,12 mts) con el lote zona de reforestación. POR EL NORTE: Partiendo del punto treinta y siete A (37 A) en línea recta al punto treinta y seis A (36 A) con una distancia de ciento ocho metros con setenta y nueve centímetros (18,79 mts) con la calle treinta y cuatro Sur (Cll 34 Sur).

ARTICULO 10. CONFORMACIÓN. El **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** está conformado por los siguientes bienes:

1. El lote de terreno sobre el cual está construido, descrito y alinderado como se indicó en la cláusula precedente.
2. Trescientos (300) apartamentos;
3. Ciento cinco (105) parqueaderos para residentes y quince (15) parqueaderos para visitantes para un total de ciento veinte (120) cupos de parqueo;
4. Recepción, edificio comunal, administración, cuarto de basuras, zonas verdes, circulaciones vehiculares y peatonales y los demás bienes de carácter comunal señalados en los planos.

ARTICULO 11. - CLASES DE BIENES. El Conjunto Residencial objeto del presente reglamento ha sido diseñado y construido de tal manera que sus propietarios sean dueños exclusivos de sus unidades privadas y copropietarios de los bienes de dominio común, en las proporciones establecidas en este reglamento. En el cuadro general de áreas del proyecto se determina claramente que bienes son de dominio particular o privado y cuales son de dominio común. Las áreas privadas son las comprendidas dentro de los linderos de las unidades individuales de vivienda; las áreas comunes son las que corresponden a los bienes de uso y utilidad común y se encuentran señalados en los planos de propiedad horizontal con líneas inclinadas, con el fin de diferenciarlas de las unidades privadas.

CAPITULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR

ARTÍCULO 12. CONCEPTO. Son bienes de dominio privado o particular los espacios completamente delimitados como tales, susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones que estén comprendidos dentro de sus límites y que sirven exclusivamente a sus propietarios.

ARTICULO 13. DESTINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Los apartamentos que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** estarán destinados exclusivamente para el uso de vivienda familiar.

ARTICULO 14. EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Cada propietario será dueño absoluto y exclusivo de su bien privado, y como tal podrá disponer de él, enajenarlo, gravarlo y limitar su dominio en cualquier forma, sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios del Conjunto.

ARTICULO 15. PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS – Las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, no cuentan con potencial de ampliación o modificación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de éstas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras.

ARTICULO 16. DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR. Los bienes privados o de dominio particular constitutivos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** se singularizan en cuanto a nomenclatura, áreas, linderos, localización y dependencias, de conformidad con los planos aprobados por el Curador Urbano No. 4 de Bogotá y son los siguientes:

PARÁGRAFO 1º. No obstante la mención del área de los bienes privados, y de la longitud de sus linderos, la transferencia de dominio de ellos se hace como de cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas que aquí se declaran, no dará lugar a reclamo por ninguno de los adquirentes, usufructuarios, o detentadores a cualquier título.

PARÁGRAFO 2º. Se hace constar que el área construida total de los bienes de dominio privado involucra el área ocupada por algunos bienes comunes que los circunscriben o se encuentran en su interior, tales como ductos y buitrones de ventilación, muros medianeros, muros de fachada, etc.

CAPITULO V BIENES COMUNES BIENES

ARTICULO 17. CONCEPTO DE LOS BIENES COMUNES.- Se entienden como tales las partes del conjunto pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio privado.

PARÁGRAFO. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el presente reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción.

ARTICULO 18. INDIVISIBILIDAD. La copropiedad que existe sobre las áreas y bienes comunes esenciales es forzosa, por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras exista el Conjunto Residencial como tal conformado como se indicó en el capítulo III de este reglamento.

PARÁGRAFO: De conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2.001, únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes si las edificaciones que componen la copropiedad se destruyeren en la proporción allí indicada y no fuere aprobada su reconstrucción.

ARTICULO 19. INSEPARABILIDAD. Los derechos que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo bien de dominio privado. Por lo tanto, en la enajenación, gravamen o embargo de un bien de dominio privado, se entenderán comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse dichos actos con relación a los bienes de dominio común separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

ARTICULO 20. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional a su coeficiente de copropiedad, de acuerdo con lo indicado al respecto en este reglamento. No obstante, todos los propietarios tienen el mismo derecho de uso sobre tales bienes comunes, independiente de su cuota o porcentaje de copropiedad.

ARTICULO 21. DESTINACIÓN Y USO DE LOS BIENES COMUNES. Los propietarios y demás ocupantes del conjunto a cualquier título justo, sus trabajadores y dependientes y sus visitantes podrán servirse de los bienes destinados al uso común siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, según lo dispuesto en este reglamento y en las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Las placas y muros comunes podrán ser utilizados en su parte interna, siempre y cuando este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de las edificaciones. Los copropietarios y las personas por las cuales éstos son civilmente responsables, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, y a responder hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

PARÁGRAFO PRIMERO: Se podrá conceder la explotación económica de los bienes comunes, siempre y cuando ella no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se llevará a cabo 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 expensas comunes del conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Los muros que conforman las unidades privadas no podrán demolerse ni en todo ni en parte sin antes solicitarse el visto bueno de la Junta de Administración, quien previa consulta con un ingeniero civil indicará si tal demolición es procedente, autorización que para todos los casos, sin excepción, debe constar por escrito.

ARTICULO 22. REGLAMENTO INTERNO DE USO DE LOS BIENES COMUNES. El Consejo de Administración del conjunto residencial elaborará un reglamento de uso de los bienes comunes que someterá a consideración de la Asamblea, en el cual establecerá reglas claras para su utilización, las sanciones por inadecuado uso o entrega en mal estado, los eventuales costos que se deriven de la utilización de algunos bienes comunes como por ejemplo el salón comunal, etc.

PARÁGRAFO. Para el buen manejo y mantenimiento del Conjunto Residencial, está prohibido el ingreso de carros con peso superior a tres (3) toneladas. En caso que la copropiedad permite la circulación de vehículos de mayor tonelaje tales como camiones recolectores de basuras o carros con trasteos, el deterioro que se cause a las zonas comunes o las unidades privadas será entera responsabilidad del conjunto residencial.

ARTICULO 23. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes, y el pago de las primas de seguros del conjunto, será de cargo de todos los copropietarios, según lo previsto en el presente reglamento.

ARTICULO 24. CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. Los bienes comunes ubicados en el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se clasifican para todos los efectos de este reglamento, de la siguiente manera:

1. BIENES COMUNES ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. A continuación se señalan en forma no taxativa algunos de los bienes comunes que tienen el carácter de esenciales:

- 1.1. El lote de terreno denominados "LOTE SL-R1 B" sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos.
- 1.2. Los cimientos, la estructura y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados.
- 1.3. Las instalaciones generales de servicios públicos.
- 1.4. Los muros que conforman las fachadas exteriores y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, excluyendo de éstos los vidrios de las ventanas de las unidades privadas son de propiedad exclusiva.
- 1.5. Los muros que conforman las fachadas interiores de las edificaciones, las paredes y muros medianeros entre unidades privadas y/o zonas comunes.
- 1.6. Los ductos de tuberías.
- 1.7. Los accesos a las unidades privadas y las zonas de circulación peatonal y vehicular.
- 1.8. Las zonas destinadas para las instalaciones básicas de acueducto, alcantarillado, energía, teléfono y gas.
- 1.9. El acceso al conjunto, los andenes y vías internas y peatonales del mismo.
- 1.10. La recepción con todas las instalaciones y servicios allí realizados.
- 1.11. Las zonas de aseo, con sus correspondientes instalaciones.
- 1.12. El cuarto para el depósito de basuras.
- 1.13. Las zonas verdes del Conjunto.
- 1.14. Las cubiertas de las unidades privadas y comunes.

2. BIENES COMUNES NO ESENCIALES: a continuación se señalan en forma no taxativa:

- 2.1. Ciento cinco (105) parqueaderos para residentes y quince (15) parqueaderos para visitantes para un total de ciento veinte (120) cupos de parqueo;
- 2.2. Las instalaciones generales de acueducto y los contadores de agua, hasta la entrada a cada unidad privada.
- 2.3. Las instalaciones para suministro eléctrico, hidráulico, telefónico y de gas, hasta el punto donde se bifurcan para cada vivienda.
- 2.4. Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores lo mismo que las instalaciones de acueducto para aseo y mantenimiento de estas zonas.
- 2.5. Los contadores de acueducto y energía de las zonas comunes.
- 2.6. La ductería para antena de televisión.
- 2.7. El salón comunal del Conjunto.

PARÁGRAFO 1: Se consideran como bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunal.

PARÁGRAFO 2: PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS. La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. E.S.P., incluida la Subestación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. E.S.P., quien los instaló y/o adquirió de acuerdo con la reglamentación vigente Resolución CREG 070 de 1998. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes y CODENSA S.A. E.S.P., es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos.

PARÁGRAFO 3: Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, mencionadas anteriormente en la cláusula de propiedad no están en vía pública, la copropiedad del Conjunto Residencial entrega los dominios y servidumbres constituidos a favor de CODENSA S.A. E.S.P., según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998 en su numeral 9.4 venta de activos. Por lo anterior, CODENSA S.A. E.S.P., tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.

Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, quedarán de uso exclusivo de CODENSA S.A. E.S.P., únicamente con el propósito de instalar los equipos necesarios para la prestación del servicio de energía con carácter de uso general. Se aclara que si bien CODENSA S.A. E.S.P., es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de ésta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; este sigue siendo parte de los bienes comunales del Conjunto Residencial. La servidumbre a favor de CODENSA S.A. E.S.P., sobre estas áreas es a perpetuidad y en forma gratuita.

PARÁGRAFO 4: Sobre el área indicada con las siguientes especificaciones: Cuarto de seis punto diez (6.10mts) de ancho por cinco punto treinta y cinco metros (5.35 mts) de largo, ubicado el salón comunal, recae una servidumbre de uso exclusivo y a perpetuidad a favor de la Empresa de Teléfonos de Bogotá S.A. ESP (en adelante ETB), espacio que será ocupado con los equipos de propiedad de aquella, los cuales permiten la prestación de servicios de telecomunicaciones al **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**. ETB tendrá libre acceso las veinticuatro (24) horas del día, los siete (7) días de la semana, a las áreas comunes del conjunto en donde están ubicados los equipos para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación y modificación de los elementos y/o equipos instalados, ETB queda autorizada a perpetuidad para desarrollar las obras de mantenimiento y reparación que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados, de tal forma que se garantice la prestación del servicio, no solo a los habitantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, sino también podrá prestársele a aquellos usuarios de la comunidad que estarían conectados a dichos equipos. ETB pagará el consumo de energía de los equipos de telecomunicaciones a CODENSA, mediante una cuenta única No. 17866980, haciendo la conexión antes de contadores para no afectar el consumo del conjunto. Para los efectos de la servidumbre, las áreas en donde quede instalada la infraestructura son de uso exclusivo de ETB.

ARTÍCULO 25. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, y siguiendo el procedimiento previsto al efecto en la ley 675 de 2.001, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o distrito del que se trate.

PARÁGRAFO 1o. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios,

cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 2o. No se aplicarán 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 separadamente para efectos de su reemplazo, por desuetud o desperfectos o reformas necesarias para su mejor funcionamiento del Conjunto, mediante decisión tomada por la Asamblea General, de conformidad con lo establecido en este reglamento.

PARÁGRAFO 3º. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de 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 registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, 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.

ARTÍCULO 26. EDIFICIO O SALÓN COMUNAL.- Todos los copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, con tenencia de su respectiva unidad privada, y los arrendatarios y demás tenedores con justo título, podrán utilizar el edificio comunal para actividades sociales, recreativas y similares. El reglamento interno de uso de los bienes comunes establecerá reglas claras para su utilización, turnos, sanciones por inadecuado uso o entrega en mal estado, etc.

CAPITULO VI

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD E ÍNDICES DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 27. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS. Los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio privado que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** determinan:

- 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del conjunto.
- 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios.
- 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

ARTICULO 28. RELACION DE COEFICIENTES DE LAS UNIDADES PRIVADAS. Los coeficientes de las unidades privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** se relacionan a continuación, representando el 100% del conjunto:

ARBOLEDA DE SAN CARLOS
TABLA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

No	UNIDAD PRIVADA	AP	%
INTERIOR 1			
1	Apartamento No 101	29,74	0,2506
2	Apartamento No 102	39,85	0,3357
3	Apartamento No 103	36,11	0,3042
4	Apartamento No 104	36,11	0,3042
5	Apartamento No 201	36,11	0,3042
6	Apartamento No 202	36,11	0,3042
7	Apartamento No 203	36,11	0,3042
8	Apartamento No 204	36,11	0,3042
9	Apartamento No 301	36,11	0,3042
10	Apartamento No 302	36,11	0,3042
11	Apartamento No 303	36,11	0,3042
12	Apartamento No 304	36,11	0,3042
13	Apartamento No 401	36,11	0,3042

14	Apartamento No	402	36,11	0,3042
15	Apartamento No	403	36,11	0,3042
16	Apartamento No	404	36,11	0,3042
17	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
18	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
19	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
20	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 2

21	Apartamento	101	29,74	0,2506
22	Apartamento	102	39,85	0,3357
23	Apartamento	103	36,11	0,3042
24	Apartamento	104	36,11	0,3042
25	Apartamento	201	36,11	0,3042
26	Apartamento	202	36,11	0,3042
27	Apartamento	203	36,11	0,3042
28	Apartamento	204	36,11	0,3042
29	Apartamento	301	36,11	0,3042
30	Apartamento	302	36,11	0,3042
31	Apartamento	303	36,11	0,3042
32	Apartamento	304	36,11	0,3042
33	Apartamento	401	36,11	0,3042
34	Apartamento	402	36,11	0,3042
35	Apartamento	403	36,11	0,3042
36	Apartamento	404	36,11	0,3042
37	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
38	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
39	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
40	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 3

41	Apartamento	101	29,74	0,2506
42	Apartamento	102	39,85	0,3357
43	Apartamento	103	36,11	0,3042
44	Apartamento	104	36,11	0,3042
45	Apartamento	201	36,11	0,3042
46	Apartamento	202	36,11	0,3042
47	Apartamento	203	36,11	0,3042
48	Apartamento	204	36,11	0,3042
49	Apartamento	301	36,11	0,3042
50	Apartamento	302	36,11	0,3042
51	Apartamento	303	36,11	0,3042
52	Apartamento	304	36,11	0,3042
53	Apartamento	401	36,11	0,3042
54	Apartamento	402	36,11	0,3042
55	Apartamento	403	36,11	0,3042
56	Apartamento	404	36,11	0,3042
57	Apartamento	501	36,11	0,3042
58	Apartamento	502	36,11	0,3042
59	Apartamento	503	36,11	0,3042
60	Apartamento	504	36,11	0,3042

INTERIOR 4

61	Apartamento	101	29,74	0,2506
62	Apartamento	102	39,85	0,3357
63	Apartamento	103	36,11	0,3042
64	Apartamento	104	36,11	0,3042
65	Apartamento	201	36,11	0,3042
66	Apartamento	202	36,11	0,3042

67	Apartamento	203	36,11	0,3042
68	Apartamento	204	36,11	0,3042
69	Apartamento	301	36,11	0,3042
70	Apartamento	302	36,11	0,3042
71	Apartamento	303	36,11	0,3042
72	Apartamento	304	36,11	0,3042
73	Apartamento	401	36,11	0,3042
74	Apartamento	402	36,11	0,3042
75	Apartamento	403	36,11	0,3042
76	Apartamento	404	36,11	0,3042
77	Apartamento	501	36,11	0,3042
78	Apartamento	502	36,11	0,3042
79	Apartamento	503	36,11	0,3042
80	Apartamento	504	36,11	0,3042

INTERIOR 5

81	Apartamento No	101	29,74	0,2506
82	Apartamento No	102	39,85	0,3357
83	Apartamento No	103	36,11	0,3042
84	Apartamento No	104	36,11	0,3042
85	Apartamento No	201	36,11	0,3042
86	Apartamento No	202	36,11	0,3042
87	Apartamento No	203	36,11	0,3042
88	Apartamento No	204	36,11	0,3042
89	Apartamento No	301	36,11	0,3042
90	Apartamento No	302	36,11	0,3042
91	Apartamento No	303	36,11	0,3042
92	Apartamento No	304	36,11	0,3042
93	Apartamento No	401	36,11	0,3042
94	Apartamento No	402	36,11	0,3042
95	Apartamento No	403	36,11	0,3042
96	Apartamento No	404	36,11	0,3042
97	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
98	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
99	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
100	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 6

101	Apartamento	101	29,74	0,2506
102	Apartamento	102	39,85	0,3357
103	Apartamento	103	36,11	0,3042
104	Apartamento	104	36,11	0,3042
105	Apartamento	201	36,11	0,3042
106	Apartamento	202	36,11	0,3042
107	Apartamento	203	36,11	0,3042
108	Apartamento	204	36,11	0,3042
109	Apartamento	301	36,11	0,3042
110	Apartamento	302	36,11	0,3042
111	Apartamento	303	36,11	0,3042
112	Apartamento	304	36,11	0,3042
113	Apartamento	401	36,11	0,3042
114	Apartamento	402	36,11	0,3042
115	Apartamento	403	36,11	0,3042
116	Apartamento	404	36,11	0,3042
117	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
118	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
119	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
120	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 7

121	Apartamento	101	29,74	0,2506
122	Apartamento	102	39,85	0,3357
123	Apartamento	103	36,11	0,3042
124	Apartamento	104	36,11	0,3042
125	Apartamento	201	36,11	0,3042
126	Apartamento	202	36,11	0,3042
127	Apartamento	203	36,11	0,3042
128	Apartamento	204	36,11	0,3042
129	Apartamento	301	36,11	0,3042
130	Apartamento	302	36,11	0,3042
131	Apartamento	303	36,11	0,3042
132	Apartamento	304	36,11	0,3042
133	Apartamento	401	36,11	0,3042
134	Apartamento	402	36,11	0,3042
135	Apartamento	403	36,11	0,3042
136	Apartamento	404	36,11	0,3042
137	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
138	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
139	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
140	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 8

141	Apartamento	101	29,74	0,2506
142	Apartamento	102	39,85	0,3357
143	Apartamento	103	36,11	0,3042
144	Apartamento	104	36,11	0,3042
145	Apartamento	201	36,11	0,3042
146	Apartamento	202	36,11	0,3042
147	Apartamento	203	36,11	0,3042
148	Apartamento	204	36,11	0,3042
149	Apartamento	301	36,11	0,3042
150	Apartamento	302	36,11	0,3042
151	Apartamento	303	36,11	0,3042
152	Apartamento	304	36,11	0,3042
153	Apartamento	401	36,11	0,3042
154	Apartamento	402	36,11	0,3042
155	Apartamento	403	36,11	0,3042
156	Apartamento	404	36,11	0,3042
157	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
158	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
159	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
160	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 9

161	Apartamento	101	29,74	0,2506
162	Apartamento	102	39,85	0,3357
163	Apartamento	103	36,11	0,3042
164	Apartamento	104	36,11	0,3042
165	Apartamento	201	36,11	0,3042
166	Apartamento	202	36,11	0,3042
167	Apartamento	203	36,11	0,3042
168	Apartamento	204	36,11	0,3042
169	Apartamento	301	36,11	0,3042
170	Apartamento	302	36,11	0,3042
171	Apartamento	303	36,11	0,3042
172	Apartamento	304	36,11	0,3042
173	Apartamento	401	36,11	0,3042
174	Apartamento	402	36,11	0,3042
175	Apartamento	403	36,11	0,3042

176	Apartamento	404	36,11	0,3042
177	Apartamento	501	36,11	0,3042
178	Apartamento	502	36,11	0,3042
179	Apartamento	503	36,11	0,3042
180	Apartamento	504	36,11	0,3042

INTERIOR 10

181	Apartamento No	101	29,74	0,2506
182	Apartamento No	102	39,85	0,3357
183	Apartamento No	103	36,11	0,3042
184	Apartamento No	104	36,11	0,3042
185	Apartamento No	201	36,11	0,3042
186	Apartamento No	202	36,11	0,3042
187	Apartamento No	203	36,11	0,3042
188	Apartamento No	204	36,11	0,3042
189	Apartamento No	301	36,11	0,3042
190	Apartamento No	302	36,11	0,3042
191	Apartamento No	303	36,11	0,3042
192	Apartamento No	304	36,11	0,3042
193	Apartamento No	401	36,11	0,3042
194	Apartamento No	402	36,11	0,3042
195	Apartamento No	403	36,11	0,3042
196	Apartamento No	404	36,11	0,3042
197	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
198	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
199	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
200	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 11

201	Apartamento	101	29,74	0,2505
202	Apartamento	102	39,85	0,3357
203	Apartamento	103	36,11	0,3042
204	Apartamento	104	36,11	0,3042
205	Apartamento	201	36,11	0,3042
206	Apartamento	202	36,11	0,3042
207	Apartamento	203	36,11	0,3042
208	Apartamento	204	36,11	0,3042
209	Apartamento	301	36,11	0,3042
210	Apartamento	302	36,11	0,3042
211	Apartamento	303	36,11	0,3042
212	Apartamento	304	36,11	0,3042
213	Apartamento	401	36,11	0,3042
214	Apartamento	402	36,11	0,3042
215	Apartamento	403	36,11	0,3042
216	Apartamento	404	36,11	0,3042
217	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
218	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
219	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
220	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 12

221	Apartamento	101	29,74	0,2505
222	Apartamento	102	39,85	0,3357
223	Apartamento	103	36,11	0,3042
224	Apartamento	104	36,11	0,3042
225	Apartamento	201	36,11	0,3042
226	Apartamento	202	36,11	0,3042
227	Apartamento	203	36,11	0,3042
228	Apartamento	204	36,11	0,3042

229	Apartamento	301	36,11	0,3042
230	Apartamento	302	36,11	0,3042
231	Apartamento	303	36,11	0,3042
232	Apartamento	304	36,11	0,3042
233	Apartamento	401	36,11	0,3042
234	Apartamento	402	36,11	0,3042
235	Apartamento	403	36,11	0,3042
236	Apartamento	404	36,11	0,3042
237	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
238	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
239	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
240	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 13

241	Apartamento	101	29,74	0,2505
242	Apartamento	102	39,85	0,3357
243	Apartamento	103	36,11	0,3042
244	Apartamento	104	36,11	0,3042
245	Apartamento	201	36,11	0,3042
246	Apartamento	202	36,11	0,3042
247	Apartamento	203	36,11	0,3042
248	Apartamento	204	36,11	0,3042
249	Apartamento	301	36,11	0,3042
250	Apartamento	302	36,11	0,3042
251	Apartamento	303	36,11	0,3042
252	Apartamento	304	36,11	0,3042
253	Apartamento	401	36,11	0,3042
254	Apartamento	402	36,11	0,3042
255	Apartamento	403	36,11	0,3042
256	Apartamento	404	36,11	0,3042
257	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
258	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
259	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
260	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 14

261	Apartamento	101	29,74	0,2505
262	Apartamento	102	39,85	0,3357
263	Apartamento	103	36,11	0,3042
264	Apartamento	104	36,11	0,3042
265	Apartamento	201	36,11	0,3042
266	Apartamento	202	36,11	0,3042
267	Apartamento	203	36,11	0,3042
268	Apartamento	204	36,11	0,3042
269	Apartamento	301	36,11	0,3042
270	Apartamento	302	36,11	0,3042
271	Apartamento	303	36,11	0,3042
272	Apartamento	304	36,11	0,3042
273	Apartamento	401	36,11	0,3042
274	Apartamento	402	36,11	0,3042
275	Apartamento	403	36,11	0,3042
276	Apartamento	404	36,11	0,3042
277	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
278	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
279	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
280	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932

INTERIOR 15

281	Apartamento	101	29,74	0,2505
-----	-------------	-----	-------	--------

282	Apartamento	102	39,85	0,3357
283	Apartamento	103	36,11	0,3042
284	Apartamento	104	36,11	0,3042
285	Apartamento	201	36,11	0,3042
286	Apartamento	202	36,11	0,3042
287	Apartamento	203	36,11	0,3042
288	Apartamento	204	36,11	0,3042
289	Apartamento	301	36,11	0,3042
290	Apartamento	302	36,11	0,3042
291	Apartamento	303	36,11	0,3042
292	Apartamento	304	36,11	0,3042
293	Apartamento	401	36,11	0,3042
294	Apartamento	402	36,11	0,3042
295	Apartamento	403	36,11	0,3042
296	Apartamento	404	36,11	0,3042
297	Apto Duplex No	501	58,55	0,4932
298	Apto Duplex No	502	58,55	0,4932
299	Apto Duplex No	503	58,55	0,4932
300	Apto Duplex No	504	58,55	0,4932
300	TOTAL		11870,67	100,0000

PARÁGRAFO TRANSITORIO: Debido a que **CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A.** sólo está obligada a concurrir al pago de expensas comunes respecto de bienes privados cuya construcción hubiere culminado en su integridad de manera que se encuentren listos para efectuar su entrega a terceros, mientras finaliza el proceso de construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, los coeficientes se recalcularán de manera que para efectos de la distribución del presupuesto de expensas comunes constituyan el ciento por ciento (100%): 1) Los coeficientes correspondientes a las unidades privadas que hayan sido transferidas a terceros, más 2) Los coeficientes correspondientes a las unidades privadas que aun siendo de propiedad de CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. ya se encuentren totalmente terminadas y listas para ser habitadas.

ARTICULO 29. PARÁMETROS DE FIJACIÓN. Los coeficientes de copropiedad anteriormente señalados han sido calculados con base en el área privada (construida) de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del conjunto.

ARTICULO 30. 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 del conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de copropiedad, 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 el 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 éste se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO VII

DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 31. EXPENSAS COMUNES. Tendrán el carácter de expensas comunes todos los gastos que la Asamblea General de copropietarios decreta anualmente, dentro del presupuesto de la respectiva vigencia, destinados a la administración, conservación, mantenimiento, reparación, reposición, y vigilancia de los bienes comunes.

Las expensas comunes podrán tener el carácter de necesarias o de voluntarias, y el carácter de ordinarias o de extraordinarias.

PARÁGRAFO TRANSITORIO: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., respecto de las unidades constitutivas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, sólo estará obligado a concurrir al pago de expensas comunes respecto de bienes privados cuya construcción hubiere culminado en su integridad, de manera que se encuentren listos para su entrega.

ARTICULO 32. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.

Los propietarios de los bienes privados del conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el presente reglamento de propiedad horizontal.

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 de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. 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 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTICULO 33. EXPENSAS VOLUNTARIAS. Sin perjuicio del pago de las expensas a que se refiere el artículo anterior, los propietarios del conjunto o de sectores particulares del mismo, podrán acordar cuotas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular a tales copropietarios.

ARTICULO 34. EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. La asamblea de copropietarios podrá decretar cuotas extraordinarias para gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas creadas para tal fin. Cuando la cuantía de tales expensas extraordinarias supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, durante la vigencia presupuestal, se requerirá para su aprobación el voto favorable del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto.

ARTÍCULO 35. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. 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 conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

PARÁGRAFO. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

ARTICULO 36. EXPENSAS INDIVIDUALES. El sostenimiento, las reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes privados o de dominio particular, lo mismo que los impuestos prediales, la contribución por valorización, las contribuciones y tasas por servicios públicos de tales unidades privadas, serán de cargo del respectivo propietario. Por disposición legal, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

CAPITULO VIII DEL PRESUPUESTO Y SU DISTRIBUCIÓN

ARTICULO 37. PRESUPUESTO. La distribución de las expensas comunes necesarias u ordinarias se hará mediante el sistema de presupuesto, conforme a las siguientes reglas:

- 1) Cada año, antes del 15 de Febrero, el Consejo de Administración junto con el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, y calculará el valor probable de las expensas comunes necesarias u ordinarias que se hayan de causar en el siguiente periodo presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior (déficit o superavit). La diferencia entre las partidas mencionadas como ingresos y el monto de los gastos se dividirá entre los copropietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad señalados en el presente reglamento.

- 2) Copia del proyecto de presupuesto y de su distribución entre los copropietarios será enviado a cada uno de los propietarios de unidades privadas, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que ha de reunirse la Asamblea General en sesiones ordinarias.
- 3) La Asamblea General, en su sesión ordinaria anual, discutirá y aprobará, como punto preferente, el presupuesto de expensas comunes y su distribución entre los propietarios, conforme a las disposiciones sobre quórum y mayorías señaladas en el presente reglamento.
- 4) El presupuesto así aprobado se entregará a la Administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir las cuotas que les corresponda, en forma anticipada, en los primeros diez (10) días de cada mes.
- 5) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero (1) de Abril siguiente a la reunión ordinaria de la Asamblea y hasta el treinta y uno (31) de Marzo del año siguiente, o durante todo el siguiente periodo presupuestal que determine la Asamblea General.
- 6) Si transcurriere el mes de Marzo sin que la Asamblea General se hubiere reunido y hubiere aprobado el presupuesto de que se trata, o si habiéndose reunido no hubiere aprobado presupuesto alguno, y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto preparado por el Administrador y el Consejo de Administración, en la forma indicada, tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus respectivas cuotas ordinarias anticipadas, conforme a la liquidación que haga el Administrador o el Consejo de Administración.

ARTICULO 38. DÉFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes, o no ingresaren efectivamente por cualquier causa a los fondos de la copropiedad, y el déficit correspondiente no pudiese ser cubierto con el fondo de imprevistos, el Consejo de Administración convocará inmediatamente a una asamblea extraordinaria, la cual deberá aprobar los reajustes necesarios en el presupuesto y en las cuotas e indicar la forma y oportunidad de su pago.

ARTICULO 39. NORMA TRANSITORIA. CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. no está obligada a contribuir con ningún tipo de expensas comunes y pago de primas de seguros por aquellas unidades privadas cuya construcción no se hubiere iniciado, y/o que estuvieren en proceso de construcción y/o cuya construcción no se hubiere terminado en su totalidad. En consecuencia, los coeficientes de las unidades privadas construidas y terminadas constituirán el ciento por ciento (100%) para efectos de determinar las cuotas de administración a cargo de cada una de estas unidades privadas. Este procedimiento se mantendrá hasta tanto la propietaria inicial construya venda y entregue la última unidad privada que conforma el condominio.

CAPITULO IX

FONDO DE IMPREVISTOS

ARTÍCULO 40. FORMACIÓN E INCREMENTO. El **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo 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.

PARÁGRAFO: Mientras no se reúna la primera asamblea de copropietarios, no existirá la obligación de incluir este rubro dentro del presupuesto que preparará el administrador provisional.

ARTICULO 41. MANEJO E INVERSIÓN. Mientras la asamblea de copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos se manejará por el administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad, y deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidación. Cuando la asamblea de copropietarios lo autorice expresamente, el fondo de imprevistos se podrá invertir en mejoras a los bienes de dominio común.

PARÁGRAFO: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

CAPITULO X

LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 42. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, con el otorgamiento y registro del presente instrumento, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio

particular cuya función 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 el presente reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO. Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

ARTÍCULO 43. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución del presente reglamento es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Se denominará **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, su domicilio será la ciudad de Bogotá y 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.

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 44. EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL. La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica, corresponde al Alcalde Mayor Del Distrito Capital o a la persona o entidad en quien este delegue esta facultad.

ARTÍCULO 45. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

PARÁGRAFO: El presidente del Consejo de Administración y el Administrador abrirán las cuentas bancarias, de ahorros o de naturaleza semejante que consideren necesarias para el depósito o manejo de los dineros provenientes de las expensas mensuales, contribuciones y fondo de imprevistos. Para el manejo del fondo de imprevistos se deberá abrir una cuenta de ahorros independiente a la que se maneje para gastos ordinarios, salvo que la Asamblea General disponga lo contrario.

CAPITULO XI

ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 46. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** corresponde a la Asamblea General de propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del conjunto.

ARTÍCULO 47. ORDEN JERÁRQUICO. Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicamente detalladas en este reglamento, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones ejecutivas y representativas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas por este reglamento, en disposiciones de las Asambleas, o por los Consejos de Administración. La Asamblea General es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad, y en ella radican las facultades de dirección de este régimen jurídico.

CAPITULO XII

DE LA ASAMBLEA GENERAL.

ARTÍCULO 48. INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el conjunto tendrán 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.

ARTÍCULO 49. REPRESENTACIÓN. Los propietarios podrán actuar en las Asambleas personalmente o por medio de representantes, mediante delegación hecha en comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea, la cual sólo será válida para la reunión que la motiva.

PARÁGRAFO 1o. Cada propietario no podrá designar mas de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de inmuebles que posea en el Conjunto, o el número de votos a que tenga derecho.

PARÁGRAFO 2o. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad de dominio privado, o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en la Asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural.

PARÁGRAFO 3o. Los miembros del Consejo de Administración y el Administrador no pueden representar en la Asamblea derechos diferentes a los suyos o de aquellos cuya representación ejercen por ley mientras permanezcan en sus cargos.

ARTICULO 50. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA. El desarrollo de las Asambleas se sujetará a las siguientes reglas:

1. Establecido el quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, actuará como Presidente quien lo sea de la Junta, y como Secretario el Administrador
2. La Asamblea tiene facultad para aprobar el orden del día o para seguir el propuesto en la convocatoria.
3. Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignará por escrito.
4. Constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, aun para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en la ley y en el presente reglamento.

ARTÍCULO 51. NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge de la propiedad horizontal, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, salvo que esta función haya sido delegada en el Consejo de Administración.
3. Aprobar el presupuesto anual del conjunto residencial y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, serán de un año.
5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
6. 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.
7. Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en la ley.
8. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el presente reglamento de propiedad horizontal.
9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.
10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.
11. Las demás funciones fijadas en la ley seiscientos setenta y cinco (675) y en los decretos reglamentarios de la misma, así como en el presente reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 52. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año dentro de los tres primeros meses de cada año; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de

administración, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del conjunto a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

PARÁGRAFO 2o. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

PARÁGRAFO 3º. TRANSITORIO: la primera Asamblea de copropietarios se efectuará, a más tardar, una vez se haya transferido y entregado materialmente un número de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto Residencial.

ARTÍCULO 53. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de abril, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su defecto, en las instalaciones del conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la ley, para efectos de mayorías calificadas.

ARTÍCULO 54. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTÍCULO 55. 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 simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el administrador de la copropiedad.

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

ARTÍCULO 57. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los dos artículos 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 previsto 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 58. 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, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la

mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos 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 adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

PARÁGRAFO: En aplicación de la directriz trazada por la Corte Constitucional en la sentencia C - 522 del 10 de julio de 2002, el número de votos de cada propietario depende del tipo de asunto que esté decidiendo la Asamblea de Copropiedad. En consecuencia, los votos que se tendrán en cuenta para la adopción de decisiones serán los siguientes:

- 1) Decisiones de carácter económico: Cada propietario tendrá un voto porcentual de conformidad con el coeficiente de copropiedad que le corresponda y que se señala en el presente instrumento;
- 2) Decisiones sin carácter económico: Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada;

ARTÍCULO 59. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto:

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

PARÁGRAFO 1º. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley.

PARÁGRAFO 2º. TRANSITORIO: mientras culmina la construcción total del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, la adopción de cualquiera de las anteriores determinaciones requerirá el voto favorable de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

ARTÍCULO 60. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

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

ARTÍCULO 61. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE**

SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, deberá presentarse ante el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia 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 mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley seiscientos setenta y cinco (675).

ARTÍCULO 62. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador 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 la propiedad horizontal.

La impugnación sólo 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. Exceptúanse 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 el Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 de 2001.

CAPITULO XIII DEL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO

ARTÍCULO 63. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL** y la administración del conjunto corresponderán a un administrador designado en la forma prevista en el presente reglamento. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, 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 reglamento de propiedad horizontal.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del conjunto. Cuando el administrador sea persona natural se elegirá simultáneamente su suplente.

PARÁGRAFO 2o. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración.

PARÁGRAFO 3o. Quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

PARÁGRAFO 4o. El Gobierno Nacional o la Asamblea de Copropietarios podrán disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del conjunto para el año en que se realiza la respectiva designación.

ARTICULO 64. DESIGNACIÓN. El administrador será designado por el consejo de administración. En caso de que no se establezca expresamente el término, el administrador se entenderá designado por un año.

ARTICULO 65. REMUNERACIÓN. Salvo acuerdo en contrario, se presume que el ejercicio de las funciones de administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la asamblea, al aprobar el presupuesto de gastos, y podrá consistir en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos.

ARTÍCULO 66. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas 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 un

- presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, 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 de la persona jurídica, que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
 7. 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 el presente reglamento de propiedad horizontal.
 8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio privado del conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
 9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
 11. Notificar por escrito a los propietarios de bienes privados las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
 13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
 14. Las demás funciones previstas en la ley así como las que defina la asamblea general de propietarios.

ARTICULO 67. CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR. El nombramiento de administrador es esencialmente revocable. Además de cualquiera otra causa legal, el administrador cesa en su cargo por:

1. Revocatoria expresa del nombramiento.
2. Vencimiento del período.
3. Disolución, concordato o liquidación obligatoria en el caso de una sociedad que ejerza el cargo de administrador.
4. Haber llegado al caso de incapacidad legal o estatutaria.
5. Abandono evidente del cargo, justificadamente determinado por el consejo de administración.
6. Renuncia escrita, cuando quede aceptada.
7. Incumplimiento de las obligaciones que para el administrador establece este reglamento.

PARÁGRAFO: Al cesar el administrador en su cargo, mientras no se haya hecho nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad, corresponderán temporalmente las funciones de administración, al presidente del consejo de administración.

ARTICULO 68. RENDICIÓN DE CUENTAS. Al cesar en el ejercicio del cargo, la persona natural o jurídica que actuó como administrador deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas; al efecto se firmará un acta por el administrador saliente y el entrante, documento que será entregado al consejo de administración, al cual corresponderá dar el finiquito al administrador saliente.

ARTÍCULO 69. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del conjunto residencial ejercerá como tal CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., directamente o el tercero que para tales efectos contrate. En tal caso se aplicarán las siguientes reglas:

1. CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. elaborará, autónomamente o en forma conjunta con el tercero que obrará como administrador provisional, un presupuesto de gastos, que tendrá vigencia hasta la reunión de la asamblea general de copropietarios en donde se proceda a la designación del administrador definitivo, y será de obligatoria aceptación por parte de los copropietarios.
2. Los copropietarios deberán contribuir al pago de las expensas comunes a partir de la fecha en que se les haga entrega material de los inmuebles por ellos adquiridos, con base en el presupuesto elaborado conforme a la regla precedente, independientemente de que ocupen o no sus bienes privados, e independientemente de que a esa fecha aún no haya procedido la entrega material de los bienes comunes del conjunto.
3. La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad por parte de la Asamblea de Copropietarios, la cual se llevará a cabo una vez se haya transferido y entregado materialmente un número de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. En esta Asamblea, formará quórum deliberatorio la presencia de copropietarios que representen la mitad más uno de los coeficientes en que se encuentra dividida la copropiedad, incluido el correspondiente a las unidades cuya titularidad aún se encuentra radicada en CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. La citación a la asamblea general de copropietarios en la cual se procederá a la designación del administrador definitivo podrá hacerse con una antelación no inferior a cinco (5) días hábiles. No obstante lo anterior CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. o su delegado podrá citar a la primera Asamblea con un porcentaje inferior al indicado anteriormente, cuando a su juicio considere que éste es el porcentaje adecuado para conformarla. En tal caso, se tendrán en cuenta las reglas anteriormente enunciadas para efectos de deliberar y decidir válidamente.
4. Si la designación del administrador definitivo no se lleva a cabo dentro del plazo de veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha en que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. informe a la copropiedad acerca de la enajenación de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, esta sociedad podrá nombrar al administrador definitivo, quien gozará de todas las facultades y prerrogativas y tendrá a su cargo todas las obligaciones consignadas en el presente reglamento y en la ley. La circunstancia de que la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. sea quien designe al administrador, de ninguna manera implicará que asuma algún tipo de responsabilidad u obligación con respecto a la administración del conjunto residencial, ni que le sean imputables los incumplimientos en que incurra el administrador.

PARÁGRAFO: GASTOS. Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes elaborado conjuntamente por CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. y el administrador provisional a que se ha hecho referencia, será de forzosa aceptación para los copropietarios del Conjunto, a partir de la fecha en que les haga entrega material de los inmuebles por ellos adquiridos. En consecuencia, las expensas comunes causadas en la administración, conservación, vigilancia y mantenimiento del Conjunto, serán asumidas exclusivamente por los copropietarios del mismo, y se distribuirán entre ellos según lo dispuesto en el presente reglamento, aún antes de la entrega definitiva de la administración a los copropietarios, y de la entrega formal de los bienes comunes.

CAPITULO XIV

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 70. CONFORMACIÓN.- Anualmente la asamblea general elegirá por votación escrita, por mayoría absoluta de sus miembros, el respectivo consejo de administración, el cual estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes personales, los cuales deberán ser copropietarios de unidades privadas en el Conjunto. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por su suplente para el respectivo período.

PARÁGRAFO 1o. El Consejo de Administración, no obstante su período anual, podrá ser removido, en forma total o parcial, en cualquier tiempo por la Asamblea. Así mismo, podrá haber reelección indefinida de uno o varios de sus miembros.

PARÁGRAFO 2º. Mientras la Asamblea General no decrete expresamente la asignación de honorarios, los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTICULO 71. QUÓRUM Y MAYORÍAS. El consejo de administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 72. REUNIONES. El Consejo se reunirá por lo menos una vez al mes, en forma ordinaria; y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de sus miembros principales, o suplentes que estén actuando como principales. El Administrador concurrirá a las reuniones del Consejo, con voz pero sin voto; sin embargo, su asistencia no será necesaria para que el Consejo pueda deliberar y decidir válidamente. Las reuniones serán presididas por un Presidente designado por el mismo Consejo, como secretario actuará una persona designada por el mismo Consejo o en su defecto el Administrador.

ARTICULO 73. ACTAS DEL CONSEJO. De todas las sesiones del Consejo se levantarán actas que se extenderán, en orden cronológico, en el libro de actas del Consejo de Administración. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha, lugar y hora de la reunión, y la lista de asistentes. Dichas actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario. Las decisiones del Consejo serán comunicadas a los copropietarios mediante la colocación de copias de ellas en el acceso al salón comunal y en la portería del Conjunto.

ARTICULO 74. FUNCIONES DEL CONSEJO. En el Consejo de Administración se entiende legado un amplio mandato para tomar las determinaciones en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines y tendrá, de manera especial, las siguientes funciones:

1. Nombrar al administrador del Conjunto y crear los empleos necesarios para atender la prestación de los servicios generales de conservación, sostenimiento y vigilancia del Conjunto, fijar su remuneración, reglamentar sus funciones, o bien, decidir si tales servicios han de ser contratados con firmas especializadas en cada materia. El Consejo deberá autorizar, en cada caso, los nombramientos que haga la Administración para proveer dichos cargos.
2. Llevar la iniciativa a la Asamblea General acerca del reglamento de uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos.
3. Elaborar los planes y programas para la ejecución de las obras o mejoras útiles, voluntarias o necesarias de los bienes comunes, cuya ejecución hubiere aprobado la Asamblea General, y presentar proyectos y presupuestos a la Asamblea en caso de reconstrucción total o parcial del Conjunto.-
4. Autorizar en todos los casos al Administrador para celebrar contratos de cuantía superior a diez (10) salarios mínimos legales mensuales.
5. Ejercitar ampliamente el control de la gestión del Administrador, y cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta al respecto a la Asamblea General.
6. Autorizar las mejoras necesarias y las reparaciones de los bienes comunes, cuando su valor no exceda de diez (10) salarios mínimos y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución.
7. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurrieren en el curso de cada ejercicio.
8. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, así como para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas.
9. Examinar y presentar informes a la Asamblea Ordinaria, acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el Administrador a consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen mas acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez.
10. Aprobar o improbar los balances de prueba que le debe presentar el Administrador.
11. Rendir a la Asamblea informes acerca del proyecto de presupuesto anual de gastos que ha de presentar el Administrador a consideración de la Asamblea.-
12. Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reunión ordinaria, cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente, y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este reglamento.
13. Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del Conjunto, cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto, o bien, ordenar directamente estas reparaciones.

14. Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados.
15. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos de la copropiedad.
16. Dictar reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del Conjunto.
17. Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes, por razón del régimen de propiedad horizontal.
18. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea.
19. Designar al administrador y a los miembros del Comité de Convivencia, cuando le haya sido delegada esta función.
20. Cumplir con las demás funciones que le asigne y/o delegue la Asamblea, y las demás indicadas en este reglamento.

CAPITULO XV

DEL REVISOR FISCAL O AUDITOR

ARTÍCULO 75.- DESIGNACIÓN. El conjunto tendrá un auditor o revisor fiscal, de acuerdo con lo que al respecto decida la asamblea de copropietarios, el cual será de libre nombramiento y remoción por la misma asamblea, para períodos de un año.

El auditor o revisor fiscal, según se escoja, devengará los honorarios que le fije la asamblea. No obstante su período anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma asamblea.

ARTICULO 76. REQUISITOS E INCOMPATIBILIDAD. Si se opta por un revisor fiscal, este deberá ser contador público. En todos los casos, el auditor o el revisor fiscal, y su suplente, no podrán estar ligados dentro del cuarto grado civil de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, con el administrador, con los miembros del consejo de administración, ni empleado en los negocios del administrador, pero podrá ser o no copropietario o tenedor de bienes privados del conjunto.

ARTÍCULO 77. FUNCIONES. Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 de 2.001, y particularmente las siguientes:

1. Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, de acuerdo con las disposiciones que al respecto establezca el consejo de administración.
2. Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la administración.
3. Controlar que las operaciones y actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley 43 de 1990, del reglamento de la asamblea y del consejo de administración.
4. Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración y acerca de las irregularidades que advierta en el consejo y administración; e informar a la administración y al consejo acerca de las irregularidades que encuentre en las cuentas y presupuestos de la copropiedad, que se han de presentar a consideración de la asamblea.
5. Efectuar, con la regularidad y en la forma acordada con el consejo, el arqueo de los fondos comunes.
6. Velar por que los libros y los fondos y cuentas del conjunto se mantengan al día.
7. Cumplir las demás funciones que le asignaren la asamblea y el consejo de administración.

CAPITULO XVI

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTICULO 78. DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS. Con relación a los bienes privados, los propietarios y sus sucesores a cualquier título en el dominio podrán ejercer sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas en la ley y en este reglamento. Por consiguiente, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios, enajenar libremente su unidad de dominio privado, usarla, gravarla, darla en arrendamiento, separar el usufructo de la nuda propiedad, y celebrar todos los actos y contratos que no se hallen limitados expresamente por las disposiciones de este reglamento, ni atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria, ni contra la moral y las buenas costumbres.

PARÁGRAFO. En caso de venta o transferencia de alguna unidad de dominio privado, los copropietarios se obligan a exigir al nuevo adquirente o tenedor, que en el respectivo contrato manifieste claramente su conformidad con dicho reglamento.

ARTICULO 79. OTROS DERECHOS. Además de los derechos consagrados en los artículos precedentes, los copropietarios tendrán los siguientes:

1. Servirse de los bienes comunes del conjunto, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a estos en el uso legítimo de los mismos, en un todo de conformidad con las normas que al respecto establezcan los órganos de administración, según lo indicado en el presente reglamento. Este derecho podrá ser suspendido por la asamblea en los casos de propietarios morosos en razón de cuotas de administración o sostenimiento.
2. Solicitar de la administración cualquiera de los servicios que ésta debe prestar, de acuerdo con lo establecido por la asamblea, el Consejo de administración y este reglamento.
3. Intervenir en las asambleas de copropietarios, con derecho a voz y a voto, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo en razón de administración.
4. Solicitar al administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento.

ARTICULO 80. OBLIGACIONES. Son obligaciones de los copropietarios, y en lo pertinente de los ocupantes y visitantes del conjunto, las siguientes:

1. Dar a las unidades de dominio privado la destinación específica señalada para cada una de ellas en este reglamento. La destinación inicial aquí señalada solo podrá ser cambiada con la aprobación de la asamblea general de copropietarios, por decisión del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto.
2. Contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en proporción a su derecho en tales bienes, y en la forma y términos que se establecen en este reglamento.
3. Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la asamblea de copropietarios.
4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se puede causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes de dominio particular.
5. Permitir la entrada a las unidades privadas de su propiedad, al administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de la copropiedad. Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario en este sentido, para obra, actos o gestiones que otro copropietario requiera, si el permiso no se obtuvo directamente, deberá solicitarse a través de la administración y el respectivo copropietario deberá otorgarla, bajo la supervigilancia de la administración.
6. Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.
7. Notificar por escrito al administrador, dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, y mantener informada a la administración sobre su dirección, sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada.
8. Mantener asegurada su unidad privada contra los riesgos de incendio y terremoto, por un valor que permita la reconstrucción del conjunto en caso de siniestro.
9. Asistir cumplidamente a la asamblea de copropietarios, y a toda reunión que se convoque con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad.
10. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.
11. Notificar por escrito al administrador cuando vaya a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.
12. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos eléctricos de su unidad privada.
13. Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular, y pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y a cumplir este reglamento.
14. Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños y perjuicios que ocasione a los bienes de uso común los tenedores, arrendatarios o usuarios de su bien de dominio particular.

15. Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y buenas relaciones de vecindad entre los propietarios, participar en la administración de la copropiedad cuando fuere elegido para ocupar cargo en ella, y en general propender al desarrollo de espíritu de colaboración en la unidad residencial.
16. Propender para que los tenedores y visitantes, así como los adquirentes de su unidad privada conozcan el reglamento y lo cumplan fielmente.
17. Cumplir estrictamente las disposiciones de este reglamento y de sus reformas, así como someterse a las normas del reglamento interno del conjunto y a las decisiones de la asamblea, el Consejo de administración y administrador.

ARTICULO 81. PROHIBICIONES. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el conjunto permanente o transitoriamente deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estética o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales implican obligaciones de no hacer:

A. En relación con las unidades de dominio privado, están prohibidos los siguientes actos:

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los autorizados por este reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
2. Destinar su inmueble para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o las autoridades. El respectivo Consejo de Administración tendrá, en principio, la facultad de catalogar actividades como las descritas en los ordinales anteriores, y de solicitar la imposición de las sanciones conforme al presente reglamento y a la ley.
3. Realizar obras de ampliación o cualquier otro tipo de modificaciones a los inmuebles de dominio privado, salvo en aquellos casos en que, por expresa disposición de este reglamento, puedan acometerse obras de ampliación. La realización de esta conducta podrá generar adicionalmente las sanciones correspondientes a la violación de normas distritales, según el procedimiento establecido para tales efectos por la Alcaldía Menor del sector y las demás autoridades competentes.
4. Sostener en los muros estructurales, losas y techos, cargas o pesos excesivos; introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones, o afecte la presentación del Conjunto, o se lleve a cabo contra el derecho de los demás.
5. Colocar avisos o letreros en la fachada del Conjunto. En caso de que sea necesario colocar un aviso en zonas comunes, el Consejo de Administración establecerá normas para su colocación, acordes con las disposiciones distritales sobre la materia. Todos los copropietarios deberán cumplirlas, con el fin de conservar el orden y estética del Conjunto.
6. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad o salud de los habitantes del Conjunto. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares.
7. Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes. En consecuencia, no se podrán destinar las unidades privadas a usos fabriles o industriales, o instalar en ellas cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de radios o aparatos de televisión. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile, gimnasia y similares en las viviendas y garajes, en el evento en que realmente perturben la tranquilidad o seguridad de los tenedores u ocupantes a cualquier título.
8. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche y en las primeras del día.
9. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento.
10. Utilizar las ventanas para solear ropas, tapetes, o cualquier tipo de bienes.
11. No podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura del Conjunto con nuevas construcciones. A los propietarios les está expresamente prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad del conjunto, tales como excavaciones o sótanos.
12. Alterar la fachada del Conjunto, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de la fachada, tanto exteriores como interiores. Por consiguiente, la fachada no puede ser pintada o decorada con

tonalidades o materiales de acabado que no concuerden con los que se han entregado por parte de la sociedad constructora.

13. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico.
14. Sacudir alfombras, tapices, cortinas, etc, en las ventanas de las unidades privadas, escurrir agua o arrojar cualquier elemento por ellas.
15. Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de las unidades privadas, sin la debida protección, debiendo éstos no afectar la estética del Conjunto.
16. Instalar rejas de seguridad en las ventanas o puertas de las unidades privadas diferentes al diseño uniforme que ha de aprobar la sociedad constructora en primera instancia y en su defecto el respectivo Consejo de Administración.
17. Acometer obras que comprometan la seguridad, solidez, salubridad, o unidad arquitectónica de la agrupación, o que disminuyan el aire o la luz a los demás bienes privados.
18. Dividir físicamente cada bien de dominio privado en dos o más unidades de vivienda o comercio.
19. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra y en general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las cañerías de lavaplatos, lavaderos, duchas o inodoros.
20. Instalar antenas de radio, radio aficionado o radar toda vez que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes.

PARÁGRAFO: La posibilidad de alojar mascotas en el Conjunto, así como las reglas para el mantenimiento de las mismas a cargo de sus respectivos propietarios deberá ser decidida y reglamentada por la Asamblea General de Copropietarios, respetando las reglas de quórum y de mayorías establecidas en el presente reglamento de propiedad horizontal, así como las normas legales que se han establecido en el Código de Policía de Bogotá.

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

1. Obstruir las zonas comunes exteriores, de circulación de peatones y vehículos, accesos a las unidades privadas, andenes, pasillos, y demás áreas que sirven para la circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.
2. Usar los mismos sitios arriba indicados, como lugares de reunión, o destinarlos a cualesquiera otra actividad que los haga incómodos o bulliciosos.
3. Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común. Por consiguiente, los copropietarios deberán someterse a las normas sobre evacuación de basuras, así como todo tenedor a cualquier título.
4. Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o lugares de almacenamiento de cosas.
5. Usar las zonas de parqueaderos como lugares de juegos infantiles, o para actividades similares.
6. Utilizar las zonas de circulación peatonal para colocar bicicletas o cualesquiera otros bienes de manera que se afecte la estética del conjunto.
7. Utilizar las zonas de circulación del conjunto para realizar juegos infantiles o actividades similares.
8. Colocar avisos o letreros en la fachada del Conjunto.

PARÁGRAFO. El Consejo de administración tendrá, en principio, la facultad de catalogar actividades como las descritas en los ordinales anteriores de acuerdo con su gravedad, y de solicitar la imposición de las sanciones legales por incumplimiento del reglamento.

ARTICULO 82. USO DE LOS PARQUEADEROS. Son normas de obligatorio cumplimiento para los usuarios de parqueaderos:

1. Dejar los vehículos debidamente cerrados (bodega, portezuelas y vidrios).
2. Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de cada parqueadero.
3. La velocidad para la circulación de vehículos dentro del conjunto no podrá ser superior a 20kms/hora.
4. No podrán hacerse reparaciones a vehículos dentro de los sitios de parqueo, fuera de las absolutamente necesarias para llevar el vehículo a un taller.
5. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos busetas, camiones, volquetas, y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada o de un volumen superior al adecuado para el perímetro de cada estacionamiento.
6. No se podrá perturbar el libre movimiento de otros vehículos en las zonas destinadas a la circulación.

7. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible u otros materiales inflamables, por considerarlo perjudicial y peligroso para los ocupantes del Conjunto.
8. Todo dueño de automóvil, al avisársele que su vehículo está botando gasolina o aceite, deberá retirarlo y llevarlo a otro sitio para reparación definitiva.
9. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a alguno de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito, siendo éstas últimas las competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.
10. Queda expresamente prohibido el lavado de vehículos dentro del Conjunto.

ARTICULO 83. SOLIDARIDAD. Los propietarios de las unidades de dominio privado serán solidariamente responsables con las personas a quienes cedan el uso de su unidad privada a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes de este reglamento.

ARTICULO 84. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios en lo relativo a prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular, temporal o permanentemente.

CAPITULO XVII DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 85. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en conjuntos de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad, pero no podrá imponer sanciones. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.
2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

PARÁGRAFO 1o. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año. El comité estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

PARÁGRAFO 2o. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTICULO 86. TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO. Los conflictos que se presenten entre copropietarios, entre ellos y usuarios, entre unos y otros con el administrador o con los miembros del Consejo de administración, podrán someterse a la decisión de un Tribunal de arbitramento, siguiendo al efecto el procedimiento establecido en el código de comercio. El Tribunal estará integrado por tres árbitros, que deberán ser nombrados de común acuerdo por las partes en litigio; en caso de desacuerdo o de ausencia de nombramiento, serán nombrados por la Cámara de Comercio. Se entenderá que hay ausencia de nombramiento cuando habiendo sido requerida una de las partes para que señale los nombres de los árbitros propuestos, no proceda a ello dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. El tribunal deberá fallar en derecho. Si el asunto objeto de controversia fuere de menor cuantía, se procederá ala designación de un solo árbitro por parte de la Cámara de Comercio

PARÁGRAFO: la presente disposición no se aplica al cobro de las cuotas ordinarias o extraordinarias de administración, ni tampoco limita la facultad del administrador para acudir al aparato judicial, administrativo o policivo que sea competente.

CAPITULO XVIII DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO

ARTÍCULO 87. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban 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 lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de 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 expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

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

ARTÍCULO 88. CONDUCTAS QUE DAN OBJETO A LA APLICACIÓN DE SANCIONES. Además de aquellas conductas que expresamente sean señaladas por la Asamblea General de Copropietarios y/o el Consejo de Administración, por decisión tomada respetando las mayorías consagradas en el presente reglamento de propiedad horizontal, serán consideradas como sancionables, aquellas mediante las cuales se incumplen las obligaciones o se realizan las conductas establecidas como prohibiciones en el presente reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 89. DEBIDO PROCESO EN LA APLICACIÓN DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Las sanciones previstas en el presente reglamento serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 90. PROCEDIMIENTO PREVIO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES POR OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Las sanciones previstas en el artículo 90 serán impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, en un tiempo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario contados a partir del momento en que se supo del hecho objeto de sanción, quienes tendrán la facultad de indicar la duración razonable de las sanciones enumeradas en tal artículo. Una vez recibida la queja formulada por cualquier propietario o residente o por el administrador, verificada su veracidad y que amerite credibilidad, para la imposición de la sanción, se respetarán los siguientes procedimientos previos:

1. El administrador deberá por las vías del diálogo cordial, hacer el llamado de atención verbal, al propietario o tenedor infractor de la obligación no pecuniaria.
2. De no observar correctivo inmediato por parte del infractor, y si pasados tres (3) días hábiles continúa el problema, o se reincide, el administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor de la obligación o norma con un segundo llamado de atención; copia de esta comunicación deberá recibir el Comité de Convivencia del edificio, el Consejo de Administración y el presidente de la Asamblea General.
3. De continuar con el problema y observar desinterés o negligencia, el administrador deberá solicitar la intervención del Comité de Convivencia quien deberá citar por escrito al infractor, indicando el motivo, el denunciante, la fecha de la reunión, hora y lugar, para escucharle sus descargos y llegar a una fórmula de arreglo orientada a dirimir la controversia.
4. Si la notificación personal no se pudiere realizar en tiempo, se emplazará al infractor fijando la citación en una cartelera del edificio, en la cual se establecerá una nueva fecha de reunión para el tercer día hábil siguiente a la primera citación.
5. Efectuada la reunión, escuchados los descargos del infractor, practicadas las pruebas necesarias, el Comité de Convivencia deberá emitir su concepto escrito con destino al Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, en un plazo no superior a cinco (5) días después de la reunión, y levantará el acta correspondiente.
6. Dependiendo del resultado de la reunión del literal anterior, y del concepto que se reciba, la Asamblea General o el Consejo de Administración, entrará si es

necesario, en un término no mayor a veinte (20) días contados a partir de recibir el concepto aquí mencionado, a pronunciarse en resolución motivada e imponer las sanciones del caso de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento y en los artículos 59, 60 y 61 de la ley 675 de 2.001, habiendo consultado los criterios mencionados en el artículo anterior. La pronunciación del Consejo de Administración o de la Asamblea General aquí mencionada deberá contener la advertencia sobre el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación.

PARÁGRAFO 1º. Los miembros del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia que tengan algún parentesco o grado de afinidad con el infractor o que por algún motivo no puedan obrar de manera totalmente imparcial se deberán declarar impedidos para intervenir en el caso en cuestión.

PARÁGRAFO 2º. A las reuniones del Comité de Convivencia y las del Consejo de Administración y en general en el proceso de imposición de sanciones el infractor o denunciado podrá asistir con su apoderado quien necesariamente deberá ser abogado titulado.

ARTÍCULO 91. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE 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 eventos que comprometan la seguridad o solidez del conjunto, produzcan ruidos o molestias, perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 92. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Se podrán impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO XIX

MEJORAS, MODIFICACIONES Y REPARACIONES

ARTICULO 93. MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea conveniente o necesario, a juicio de la Asamblea General efectuar mejoras voluntarias en los bienes de dominio común, se observará el siguiente procedimiento:

1. Si la respectiva Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora con el quórum establecido en los presentes estatutos, y le hubiere asignado la partida en el presupuesto de gastos, el Administrador realizará los estudios técnicos necesarios y, con el visto bueno del Consejo de Administración, procederá a su ejecución.
2. Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones voluntarias no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado, el respectivo proyecto, con una propuesta sobre la forma de distribución de sus costos, deberá someterse al estudio y aprobación de la respectiva Asamblea, con las mayorías indicadas en el presente reglamento.

PARÁGRAFO. Si la mayoría de la respectiva Asamblea adopta acuerdos para realizar mejoras voluntarias, esto es, suntuarias, que sean susceptibles de utilización separada, o cuando no siendo posible su utilización separada la mayoría que ha acordado su ejecución soporta íntegramente todos los gastos, podrá procederse a su realización, pero los disidentes no resultarán obligados ni se modificarán sus cuotas. Los disidentes si lo desean, pueden en cualquier tiempo participar de las ventajas de la mejora, abonando la cuota de gastos que correspondan a dicha mejora, incrementada en la misma proporción del incremento del valor del índice de precios al consumidor IPC.

ARTICULO 94. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. El mismo procedimiento indicado en el artículo anterior se observará para el caso de reparaciones que sea necesario efectuar en los bienes comunes, pero en este caso la decisión de la respectiva Asamblea será tomada respetando el quórum y las mayorías establecidas en el presente reglamento. Si la cuantía de la mejora es inferior al equivalente a diez (10) salarios mínimos legales mensuales, no se requerirá la aprobación de la Asamblea, sino del Consejo de Administración, siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución caso en el cual se requerirá aprobación de la Asamblea, con la misma mayoría aquí indicada. No obstante, en caso de reparaciones necesarias, urgentes por inminente peligro de daños a las edificaciones, o 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. En caso que el Administrador no lo haga, cualquier propietario podrá hacerlo quedando a salvo su derecho de cobrar al fondo común el costo de dichas reparaciones urgentes.

PARÁGRAFO: Cuando la reparación de un bien común requiera aporte extraordinario de los copropietarios, éste será calculado en proporción a los coeficientes de copropiedad que a cada unidad corresponda, salvo el caso de que el daño se haya originado en negligencia, culpa o abuso de un copropietario o varios de ellos, caso en el cual el costo de la reparación o reposición del bien común afectado será por cuenta exclusiva del(los) copropietario(s) responsable(s). Si el daño fuere ocasionado por personas a quienes se les hubiere cedido a cualquier título el uso y goce de la unidad privada, el propietario de esta última responderá solidariamente.

ARTICULO 95. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio particular, las reparaciones cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad común ó a las demás propiedades de dominio particular, y responderá por los perjuicios irrogados por tal omisión.

PARÁGRAFO: Si en una unidad privada fuere necesario efectuar reparaciones de daños que estén afectando a otras unidades, el propietario de aquélla deberá permitir el acceso inmediato a la unidad bajo la supervigilancia del administrador o de la constructora si ésta aún se encuentra en desarrollo de la gestión de ventas del Conjunto. De no permitirse el ingreso, el propietario renuente deberá responder de todo perjuicio.

ARTICULO 96. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes privados o de dominio particular en ningún caso podrán hacerse modificaciones que tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades de dominio privado, ó que impliquen la remoción o merma de los muros estructurales ó el cambio, así sea leve, de la fachada y presentación externa del Conjunto, y de cada uno de los inmuebles que lo integran.

CAPITULO XX DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO.

ARTÍCULO 97. 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 número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

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

PARÁGRAFO 2o. Reconstruido un conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 98. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO. Cuando la destrucción o deterioro afecte una parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la parte afectada. 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 el conjunto, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

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 la entidad competente.

ARTÍCULO 99. SEGUROS. Será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes del conjunto, susceptibles de ser asegurados, en las cuantías que determine anualmente la asamblea, teniendo en cuenta el valor real de los bienes asegurados; si la asamblea omitiere hacer tal fijación anual, lo hará el consejo de administración. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los copropietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. En caso de destrucción total o parcial del conjunto, las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto en los casos que ésta 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.

PARÁGRAFO: Todos los propietarios de unidades privadas del conjunto deberán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto sus unidades privadas, de manera que se garantice la reconstrucción total del conjunto.

ARTÍCULO 100. REMOCIÓN DE ESCOMBROS.- Cuando la Asamblea General, de acuerdo con las normas legales y con lo establecido en este reglamento, dispusiere que la indemnización proveniente de un siniestro asegurado sea repartida entre los copropietarios, será obligatorio, antes de proceder a dicha repartición, efectuar la remoción total de los escombros.

CAPITULO XXI

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 101. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

1. La destrucción o el deterioro total de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto 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 bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto.
3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARÁGRAFO. En caso de demolición o destrucción total de las edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidas 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. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 103. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere, 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. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título 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 de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará 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 entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO XXII

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 105. INSTALACION DE REJAS.- Los propietarios de las unidades privadas que quieran dotarlos de rejas exteriores para su seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen un diseño uniforme que deberá ser aprobado por el Consejo de Administración.

PARÁGRAFO: Mientras se conforma el primer Consejo si fuere necesario instalar rejas en alguna unidad privada, el respectivo propietario deberá solicitar la previa aprobación de la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

ARTICULO 106. MODIFICACIONES AL REGLAMENTO. Si la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., o cualquier entidad pública del orden Nacional, Departamental o Municipal, como el Departamento Administrativo de Catastro Distrital o de Planeación Distrital, la

Curaduría Urbana de Bogotá, la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos etc., exigen alguna modificación al presente reglamento, como requisito ya sea para la modificación de la licencia de construcción actualmente vigente, para introducir cambios en los planos y especificaciones del Conjunto, para la obtención del permiso de ventas, o como exigencia para tramitar el desenglobe catastral del Conjunto, se entiende que los futuros propietarios autorizan desde ahora a la sociedad propietaria actual para proceder a realizar las modificaciones que fueren del caso en forma autónoma.

ARTICULO 107. MODIFICACIONES AL PROYECTO. CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. podrá introducir unilateralmente modificaciones al planteamiento general del conjunto y previa modificación a la licencia de construcción podrán efectuar la reforma correspondiente al presente reglamento de propiedad horizontal, sin disminuir el área y las especificaciones de los bienes que hayan sido enajenados a terceros. Para efectuar dicha reforma no se requerirá de la autorización de la Asamblea de Copropietarios por encontrarse expresamente establecida esta facultad en el presente reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 108. LIBRE ACCESO A LAS UNIDADES MODELO.- Tanto los copropietarios, como los órganos de administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA DE SAN CARLOS – PROPIEDAD HORIZONTAL**, permitirán a la sociedad CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., desarrollar libremente y sin ninguna restricción la gestión de comercialización de las unidades privadas que integran el Conjunto Residencial, lo cual implicará el acceso a la(s) unidad(es) modelo tanto de funcionarios de la sociedad o de sus representantes y trabajadores, como de los visitantes, el acceso a la zona de garajes, el recorrido por las zonas comunales, etc.

ARTÍCULO 109. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES.- La entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un edificio o conjunto, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes.

La entrega de los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se hará al Consejo de Administración o en su defecto al Administrador Definitivo, cuando haya culminado la construcción y CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. haya enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. Para la entrega se dará aplicación al siguiente procedimiento:

1. En la primera Asamblea de Copropietarios del conjunto se designará el Consejo de Administración, órgano que tendrá a su cargo realizar la labor de inspección de los bienes comunes a efectos de apoyar al Administrador Definitivo del conjunto en la diligencia de entrega de los bienes comunes. No obstante, si en la fecha de entrega aún continuare en su cargo el administrador provisional, y éste no hubiere sido ratificado definitivamente por la Asamblea, el Consejo de Administración tendrá a su cargo el recibo de los bienes comunes en representación de la copropiedad.
2. En dicha Asamblea se procederá a fijar fecha y hora para la diligencia, la cual no podrá superar el plazo de tres (3) meses contados a partir de la fecha de realización de la primera Asamblea de copropietarios.
3. En el día y hora de la entrega, se levantará un acta en la cual constará el estado en el que se entregan los bienes comunes. En dicha acta se registrarán las reparaciones que se hayan acordado ejecutar en los bienes comunes, así como el plazo en que deberán realizarse las obras respectivas.
4. En caso de haber lugar a reparaciones, una vez éstas se hayan concluido se procederá a firmar una constancia de culminación de los trabajos y de aceptación y conformidad.
5. Si las personas encargadas del recibo de los bienes comunes se niegan a asistir a la diligencia o a firmar el acta respectiva, sin fundamento y prueba siquiera sumaria, CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., levantarán un acta acompañada del registro fotográfico de los bienes comunes cuyo uso le corresponda a todos los copropietarios, o emplearán cualesquiera medios que consideren apropiados para acreditar que los bienes comunes se entregaron en correcto funcionamiento y de conformidad con las especificaciones aprobadas para el Conjunto Residencial.

CAPITULO XXIII

ESPECIFICACIONES Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

ARTICULO 110. CONDICIONES DE SALUBRIDAD. Tanto las unidades privadas como las zonas comunes gozan de suficiente iluminación y ventilación natural. El Conjunto está dotado de todos los servicios públicos y sistemas de distribución y

drenajes técnicamente contruidos. La construcción cumple con todas las normas legales vigentes sobre la materia.

ARTICULO 111. CONDICIONES DE SEGURIDAD. El conjunto residencial se construye de acuerdo con las normas del Código Colombiano de construcciones Sismo resistentes, de conformidad con los planos estructurales y memorias de cálculos aprobados por la Curador Urbano 4 del Distrito Capital de Bogotá.

ARTICULO 112. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN.- Las especificaciones de construcción se protocolizan en el anexo que forma parte integral del presente instrumento público.