7 700089 854121

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 043

CERO CUARENTA Y TRES

FECHA DE OTORGAMIENTO: TRECE (13) DE ENERO

DEL AÑO DOS MIL ONCE (2011).----------

OTORGADA EN LA NOTARÍA TREINTA Y DOS (32) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C. ----------

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACIÓN

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50C-1746278.----------

REGISTRO CATASTRAL: 006320500100000000.----------

UBICACION DEL PREDIO: URBANO (X) RURAL (--)

BOGOTA D.C. - DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOMBRE O DIRECCION: **Conjunto La Pradera Club Residencial** ubicado en la carrera setenta y siete (77) número diecinueve treinta y cinco (19-35).----------

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO

ESPECIFICACIÓN	VALOR DEL ACTO
0317 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL	$ - 0 -

---

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACIÓN
FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A. VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL -- FIDUBOGOTÁ S.A.	Nit. 830.055.897-7

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, ante la **NOTARIA TREINTA Y DOS (32) DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.,** cuyo **NOTARIO** TITULAR es ABELARDO DE LA ESPRIELLA JURIS se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: ----------

Compareció Carolina Lozano Ostos, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985, y manifestó:----------

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

PRIMERO. Que obra en su condición de primer suplente del presidente, y representante legal de Fiduciaria Bogotá S.A., sociedad anónima de servicios financieros legalmente constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, y permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera), mediante la Resolución número tres mil seiscientos quince (3615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación, documento que se protocoliza con el presente instrumento, sociedad que actúa en condición de vocera del patrimonio autónomo La Pradera Club Residencial – Fidubogotá S.A.----------

SEGUNDO. Que el patrimonio autónomo La Pradera Club Residencial – Fidubogotá S.A., cuya vocera es Fiduciaria Bogotá S.A., es el único propietario y ejerce el dominio y la posesión sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1746278 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, sobre el cual se desarrolla el **Conjunto La Pradera Club Residencial**, situado esta ciudad en la carrera 77 No. 19 - 35, el cual consta, en su Etapa 1, de doscientos cuarenta (240) apartamentos, distribuidos en cinco (5) interiores, doscientos setenta y nueve (279) garajes privados para residentes (de los cuales 24 son dobles), ochenta y seis (86) garajes comunes para visitantes (incluye 9 garajes para discapacitados), doscientos cuatro (204) depósitos comunes de uso exclusivo y cuenta con los correspondientes accesos y servicios comunales, conforme está aprobado en la licencia de construcción No. LC-09-3-0805 expedida por la Curaduría Urbana No. 3 el veintiocho (28) de diciembre de dos mil diez (2010). ----------

TERCERO. El **Conjunto La Pradera Club Residencial** se encuentra determinado, alindado, dividido y adquirido como aparece en el reglamento de propiedad horizontal que se eleva a escritura pública por medio del presente instrumento. ----------

CUARTO. La Curaduría Urbana 3 expidió el diecisiete (17) de diciembre de dos mil nueve (2009), ejecutoriada el treinta (30) de diciembre de dos mil nueve (2009), la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el **Conjunto La Pradera Club Residencial Etapa 1**, distinguida con el número LC 09-3-0805. ----------

Escaneado con CamScanner

QUINTO. Posteriormente, la Curaduría Urbana 3 expidió el veintiocho (28) de diciembre de dos mil diez (2010), ejecutoriada el doce (12) de enero de dos mil once (2011), una modificación a la licencia de construcción antes mencionada, en sus modalidades ampliación, modificación, cerramiento y con ésta se aprobaron los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas que contienen la información para someter la Etapa 1 del Conjunto (interiores 1, 2, 3, 4 y 5) al régimen de propiedad horizontal.

SEXTO. Es voluntad de Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo La Pradera Club Residencial – Fidubogotá S.A., someter el inmueble sobre el cual se desarrolla el **Conjunto La Pradera Club Residencial** al régimen de propiedad horizontal por etapas establecido en la ley 675 de 2001 y demás normas que en un futuro la reglamenten, y así lo establece y declara por medio del presente instrumento.

SÉPTIMO. Para el mismo efecto señalado en el punto inmediatamente anterior, la exponente, en su carácter expresado, entrega al señor Notario para su protocolización los siguientes documentos que guardan relación con el **Conjunto La Pradera Club Residencial Etapa 1**: a) Planos arquitectónicos y de localización en Setenta y Seis (76) planchas con aprobación de la Curaduría Urbana 3; b) Planos de propiedad horizontal en DIEZ (10) planchas con aprobación de la Curaduría Urbana 3; c) Licencia de construcción número LC 09-3-0805 del diecisiete (17) de diciembre de dos mil nueve (2009), expedida por la Curaduría Urbana 3; d) Modificación a la licencia de construcción número LC 09-3-0805 del veintiocho (28) de diciembre de dos mil diez (2010), expedida por la Curaduría Urbana 3; e) Cuadro general de áreas comunes y privadas; y f) Memoria Descriptiva. ----------

OCTAVO. Por este instrumento y para dar cumplimiento a lo ordenado por la ley, la exponente eleva a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del **Conjunto La Pradera Club Residencial Etapa 1**, al igual que la memoria descriptiva, las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad de la Etapa 1 del Conjunto, cuyos textos son los siguientes: ----------

Reglamento de la Propiedad Horizontal de **CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL**, situado en la ciudad de Bogotá D.C. en la Carrera 77 No. 19 – 35.

CAPÍTULO I

OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

HORIZONTAL DEL CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL – INTEGRADO POR ETAPAS----------

Artículo 1. OBJETO. El presente reglamento consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del **Conjunto La Pradera Club Residencial,** situado en la carrera 77 No. 19 – 35 de Bogotá D.C., integrado por etapas, determina la totalidad del inmueble sobre el cual se levanta el Conjunto por su ubicación, área y linderos; indica el título de adquisición y el número del respectivo folio de matrícula inmobiliaria; identifica cada uno de los bienes de dominio particular que integran la Etapa 1, de acuerdo con los planos aprobados; determina los bienes comunes localizados en la Etapa 1, con indicación de los que tienen el carácter de esenciales; señala el mecanismo para la integración de las siguientes etapas del Conjunto; fija los coeficientes de copropiedad de la Etapa 1, los cuales tendrán carácter provisional hasta que se integra la última etapa, en los términos del artículo 7°. de la ley 675 de 2001; señala la destinación de los bienes de dominio particular que conforman el Conjunto; establece las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad de la Etapa 1 del Conjunto; indica las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la ley 675 de 2001, y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del **Conjunto La Pradera Club Residencial.** ----------

Artículo 2. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7°. de la ley 675 de 2001 a continuación se señala el procedimiento a seguir para integrar la etapa subsiguiente del **Conjunto La Pradera Club Residencial**: a) La compareciente, o quien haga sus veces, sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración, podrá adicionar la etapa subsiguiente mediante una escritura de adición, en las cuales se identificarán los bienes privados, los bienes comunes localizados en la segunda etapa del Conjunto. b) En la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el Conjunto se determinarán con carácter definitivo. c) Los bienes comunes localizados en la Etapa 1 del Conjunto, así como los que se construyan en la etapa subsiguiente, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados de las distintas etapas que integrarán el Conjunto. d) La compareciente, en los términos del artículo 7°. de la ley 675 de 2001, queda facultada para que, en la medida que se aprueben las licencias de construcción

Escaneado con CamScanner

7 700089 850048

para la etapa subsiguiente del Conjunto, la integre mediante una escritura adicional y para que, en consecuencia, realice el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados del Conjunto, los cuales, según lo ordena la ley, tendrán carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo. e) Los adquirentes de las unidades de dominio privado que conforman la Etapa 1 del Conjunto autorizan de manera irrevocable a la compareciente, o a quien haga sus veces, para que, conforme lo prevé el artículo 7º. de la ley 675 de 2001, otorgue, en el momento que lo estime pertinente, la escritura pública de adición al presente reglamento de propiedad horizontal para integrar al Conjunto la etapa subsiguiente. f) Los adquirentes de las unidades de dominio privado que conforman la Etapa 1 del Conjunto autorizan de manera irrevocable a la compareciente, o a quien haga sus veces, para que defina, cuándo y cómo lo estime pertinente, el diseño arquitectónico de la etapa subsiguiente del Conjunto, según corresponda, el área y el número de las nuevas unidades privadas, y el número de edificios o interiores que las conformarán. ----------

g) Los adquirentes de las unidades de dominio privado que conforman la Etapa 1 del Conjunto, autorizan de manera irrevocable a la compareciente y le otorgan poder amplio y suficiente, para que en las escrituras por las cuales se adicionen las siguientes etapas del Conjunto o mediante una escritura pública independiente, constituyan a favor de CODENSA S.A. E.S.P. las servidumbres que se requieran para instalar dos subestaciones eléctricas y permitir el tránsito para acceder a los sectores en los cuales se instalen las mencionadas subestaciones, a título gratuito y a perpetuidad sobre las áreas que para el efecto se señalen en los respectivos planos aprobados para el Conjunto. ----------

Artículo 3. EFECTOS. Las disposiciones del presente reglamento, del cual hacen parte integrante la licencia de construcción de la Etapa 1, su modificación y ampliación, los planos aprobados de la Etapa 1, el cuadro de áreas y la memoria descriptiva de la Etapa 1, tienen fuerza obligatoria tanto para los propietarios, como en lo pertinente para los tenedores o simples ocupantes y, en general, para las personas que a cualquier título o causa usen o gocen de cualquiera de los bienes de propiedad privada en que se divide el Conjunto. En toda operación que implique traspaso o constitución

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

de cualquier otro derecho real, o mera cesión a título legítimo del uso, goce o disfrute sobre un inmueble, se entienden de derecho incorporadas las disposiciones del presente Reglamento. ----------

Artículo 4. NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones de la ley 675 de 2001 y las que en un futuro la reglamenten, las decisiones emanadas de la Asamblea General de Propietarios, suprema autoridad administradora del Conjunto, con el lleno de los requisitos que aquí mismo se estatuyen. Cuando en el presente Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se recurrirá a la ley 675 de 2001 y a los decretos que la reglamenten, y por último, a las leyes civiles que regulen casos o materias análogas, en el siguiente orden: 1. Las demás normas del presente Reglamento que regulen casos o situaciones análogas; 2. Las disposiciones del Código Civil y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía; 3. Las disposiciones de la ley 95 de 1890 y del Capítulo III del Título XXXIII, libro Cuarto del Código Civil. 4. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas. ----------

Artículo 5. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES. Las expresiones tales como "Conjunto" o "Proyecto" contenidas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal se entenderán referidas al **Conjunto La Pradera Club Residencial**, como unidad residencial, conformado por etapas, compuesto por bienes de dominio particular y por bienes comunes. La expresión "etapa" hace referencia a cada una de las etapas que integrarán el Conjunto. Las expresiones tales como "Unidades Privadas", "Unidades Jurídicas", "Bienes Privados" y "Bienes de Dominio Particular o Exclusivo", hacen referencia a cada uno de los bienes susceptibles de dominio privado que hacen parte del Conjunto. ----------

CAPÍTULO II

PROPIETARIO - TÍTULOS

Artículo 6. PROPIETARIO. El lote de terreno sobre el cual se edifica el **Conjunto La Pradera Club Residencial** es actualmente de propiedad Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo La Pradera Club Residencial – Fiduciaria Bogotá S.A., conforme se indica en el artículo siguiente. ----------

Artículo 7. TÍTULOS. Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo La Pradera Club Residencial – Fiduciaria Bogotá S.A., es actualmente propietaria del lote

Escaneado con CamScanner

de terreno sobre el cual se edifica el **Conjunto La Pradera Club Residencial**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1746278, por haberlo adquirido como a continuación se expresa: 1°. El 20% de los derechos de cuota sobre el inmueble por compraventa efectuada a Fábrica de Grasas y Productos Químicos Ltda. Grasco Ltda., por medio de la escritura pública número tres mil doscientos noventa y cuatro (3.294) otorgada el dieciséis (16) de abril de dos mil diez (2010) en la Notaría Treinta y Ocho (38) del Círculo de Bogotá. 2°. El 80% de los derechos de cuota sobre el inmueble, en virtud de la adjudicación de remanentes en la liquidación de la sociedad extranjera 7325410 Canada Inc., efectuada por medio de la escritura pública número seis mil cuatrocientos setenta (6.470) otorgada el veintidós (22) de diciembre de dos mil diez (2010) en la Notaría Treinta y Dos (32) del Círculo de Bogotá. 3°. La propiedad de las edificaciones en ejecución de los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá D.C. que accede al derecho de dominio sobre el terreno. --------

CAPÍTULO II

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

Artículo 8. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS. El **Conjunto La Pradera Club Residencial** objeto de este Reglamento, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C., cuyo acceso se encuentra situado en la carrera 77 No. 19 – 35, se está construyendo en un lote de terreno denominado Manzana 13 que hace parte de la Urbanización La Felicidad, con un área de ocho mil novecientos veintisiete metros cuadrados con cuarenta y un decímetros cuadrados (8.927.41 m2), el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos tomados del título de adquisición:----------

Partiendo del mojón doscientos diecisiete C (217C) en línea recta hasta el mojón doscientos quince C (215C), en distancia de noventa y un metros con treinta y seis centímetros (91.36mts), limitando con Parque Nº 18C Unidad de Gestión Nº 3; del mojón doscientos quince C (215C) en línea recta hasta el mojón catorce B (14B), en distancia de noventa y siete metros con ochenta centímetros (97.80mts), limitando con Parque Nº 20C Unidad de Gestión Nº 3; del mojón catorce B (14B) en línea recta hasta el mojón trece B (13B), en distancia de ochenta y cinco metros con treinta y seis centímetros (85.36mts), limitando con Carrera Nº 4 (V-7) Unidad de Gestión N° 3; del mojón trece B (13B) en línea curva hasta el mojón doscientos dieciséis C (216C), en distancia de nueve metros con cuarenta y dos

Escaneado con CamScanner

centímetros (9.42mts) limitando con Carrera Nº 4 (V-7) Futuro Desarrollo; del mojón doscientos dieciséis C (216C) en línea recta hasta el mojón doscientos diecisiete C (217C), cerrando la poligonal en distancia de noventa y un metros con ochenta centímetros (91.80mts), limitando con Calle Nº 2 (V-P) Unidad de Gestión Nº 3.A este predio le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1746278 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Bogotá. ----------

Parágrafo. La Etapa 1 del Conjunto La Pradera Club Residencial se desarrolla en un área de CINCO MIL SETECIENTOS TREINTA Y TRES METROS CUADRADOS CON TREINTA Y CINCO DECIMETROS CUADRADOS (5.733.35 m2), quedando un área para el desarrollo de la siguiente etapa de TRES MIL CIENTO NOVENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS CON SEIS DECIMETROS CUADRADOS (3.194.06 m2).----------

Artículo 9. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO. El **Conjunto La Pradera Club Residencial** comprende en tal concepto a lo largo de este reglamento, el lote de terreno y las edificaciones que en varias etapas se levantarán, y consta, en su Etapa 1, de doscientos cuarenta (240) apartamentos, distribuidos en cinco (5) interiores, doscientos setenta y nueve (279) garajes privados para residentes (de los cuales 24 son dobles), ochenta y seis (86) garajes comunes para visitantes (incluye 9 garajes para discapacitados), doscientos cuatro (204) depósitos comunes de uso exclusivo y cuenta con los correspondientes accesos y servicios comunales. ----------

CAPÍTULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO

Artículo 10. DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN. Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. La determinación de la alinderación interna de los bienes se realizó por el sistema de poligonal, partiendo del punto denominado (1) siguiendo el perímetro de la unidad en el sentido del movimiento de las manecillas del

Escaneado con CamScanner

reloj hasta encerrar nuevamente en el punto uno (1), y teniendo en cuenta que dentro de las unidades privadas pueden existir o no columnas y ductos de propiedad común cuya área no ha sido tenida en cuenta en las áreas de las unidades respectivas y por tanto no podrán ser demolidas ni en todo ni en parte. ----------

Los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con el presente instrumento muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de las unidades independientes de la Etapa 1 del Conjunto, así como las áreas y bienes de dominio o uso común.

Los apartamentos que forman parte del Conjunto sólo podrán ser utilizados para vivienda. Los garajes para parqueo de vehículos cuyo tamaño y peso esté acorde con el uso de vivienda y el depósito para almacenar enseres domésticos. Los propietarios no podrán hacer servir los apartamentos, estacionamientos y depósitos para fines distintos de los aquí establecidos. Esta restricción se extiende a los arrendatarios y demás personas a quienes se conceda el uso y goce de las unidades privadas.

En el último artículo del presente Reglamento se describen las unidades privadas que conforman la Etapa 1 (interiores 1, 2, 3, 4 y 5) del **Conjunto La Pradera Club Residencial** por su nomenclatura, ubicación, altura, áreas y linderos de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este Reglamento.

Artículo 11. IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos, tasas, tarifas y contribuciones que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Conjunto, en proporción al respectivo coeficiente de copropiedad de acuerdo con la ley 675. ----------

Artículo 12. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES PRIVADOS. El sostenimiento, reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominio privado, lo mismo que los impuestos, incluidos prediales y complementarios, valorización y las tasas por servicios públicos, serán a cargo del respectivo propietario.

Artículo 13. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar inmediatamente en su unidad privada y por su propia cuenta las reparaciones necesarias para mantener el bien en las mismas condiciones estructurales de diseño y estéticas iniciales, al igual que aquellas cuya omisión pueda llegar a ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás unidades privadas,

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

respondiendo por los daños que tal omisión pueda llegar a causar, y por el de las personas por las que deba responder, presumiéndose la culpa del infractor, quien responderá de todo perjuicio derivado de tal conducta y de las sanciones que impongan las autoridades competentes, así como de las que puedan llegar a imponer los organismos de administración de la copropiedad. ----------

La reposición de vidrios será tomada como gasto general a cargo del Conjunto, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por el administrador, y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada. ----------

Artículo 14. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado o que impliquen remoción o merma de los muros divisorios, o un cambio así sea leve de la fachada y representación externa del Conjunto. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas urbanísticas lo exigen. 2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los bienes o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. 3. Que el propietario obtenga previa autorización escrita del Consejo de Administración, el cual sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. ----------

CAPÍTULO V

DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 15. DEFINICIÓN. Se consideran bienes de uso o servicio común de todos los propietarios las partes del Conjunto pertenecientes en común y 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 domino particular, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquéllos. **Clasificación**: Los bienes comunes se clasifican para todos los efectos de

Escaneado con CamScanner

este Reglamento de la siguiente manera: a. Bienes comunes esenciales; b. Bienes comunes no esenciales, y c. Bienes comunes de uso exclusivo.----------

Parágrafo Primero. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción y su modificación para la Etapa 1 del Conjunto, los cuales se protocolizan con el presente Reglamento, y los planos que se aprobarán para las siguientes etapas del Conjunto, los cuales se protocolizarán con la escritura pública por medio de la cual se adicionará la siguiente etapa del Conjunto. ----------

Parágrafo Segundo. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, el Consejo de Administración podrá autorizar la explotación económica del salón comunal y otros bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio del mismo. La explotación autorizada se realizará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, ni afecte el Conjunto. 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 el Consejo de Administración. ----------

Parágrafo Tercero. Las áreas en metros cuadrados de los principales bienes comunes del Conjunto, son las anotadas en los planos que hacen parte integrante del presente Reglamento, los cuales pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de unidades privadas del Conjunto, independientemente de la etapa a la que pertenezcan.----------

Artículo 16. BIENES COMUNES ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales los 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. Se reputan bienes comunes esenciales el terreno sobre el cual se levanta el Conjunto y las instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubierta a las

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

edificaciones. Los demás bienes comunes tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. ----------

Artículo 17. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio privado y, en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como parqueaderos, terrazas, cubiertas, depósitos, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. ----------

Artículo 18. BIENES COMUNES QUE NO SE PUEDEN ASIGNAR AL USO EXCLUSIVO. Los parqueaderos para visitantes, los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por naturaleza o destino son de uso y goce general, como el salón comunal, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. ----------

Artículo 19. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a: ----------

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones ni transitorias ni permanentes sobre o bajo el bien. ----------
2. No cambiar su destinación. ----------
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por el paso del tiempo. ----------
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios. ----------

Parágrafo. Las mejoras necesarias no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Conjunto.

Artículo 20. PROHIBICIÓN DE MODIFICAR LOS BIENES COMUNES. Los propietarios de las unidades privadas no podrán modificar los bienes comunes, ni alterar el uso y goce de éstos, sin la decisión previa de la Asamblea General de Propietarios adoptada conforme al presente Reglamento y a la ley. ----------

Artículo 21. ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACIÓN BÁSICA PARA EL FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL. Se clasifican como tales todos aquellos elementos que aunque muebles por naturaleza se

Escaneado con CamScanner

reputan como parte esencial del Conjunto por estar destinados al servicio y funcionamiento de los mismos. A continuación se enuncian en forma no taxativa: 1. Las instalaciones generales de acueducto y los contadores de agua hasta la entrada a cada unidad privada. 2. Las bajantes de aguas lluvias y negras hasta las redes públicas. 3. Las instalaciones para servicio eléctrico, telefónico hasta el punto donde se bifurcan para cada unidad privada. 4. Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores y de los servicios comunales. 5. Las redes para el suministro de gas domiciliario. ----------

Artículo 22. RÉGIMEN LEGAL DE LOS ELEMENTOS DE DOTACIÓN. Los bienes a que se refiere el artículo anterior son del uso o servicio común e indivisible de todos los propietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Conjunto mediante la decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. ----------

Artículo 23. BIENES COMUNES. Los parqueaderos para visitantes, incluidos aquellos para minusválidos, tienen la calidad de bienes comunes. El manejo estará a cargo de la administración del Conjunto. ----------

Artículo 24. COLUMNAS Y VIGAS. Las columnas, vigas, pantallas y ductos que aparecen indicados en los planos que se protocolizan con el presente Reglamento, no pueden demolerse ni modificarse ni en todo ni en parte, ya que son bienes comunes esenciales. ----------

Artículo 25. FACHADAS. Todos los muros y ventanas que conforman las fachadas exteriores tienen la calidad de bienes de uso o servicio común, así no se trate de muros estructurales. Queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en cualquier forma su diseño.

Artículo 26. REEMPLAZO O REFORMA DE LOS BIENES COMUNES. Los bienes comunes son de uso o servicio común e indivisible de todos los propietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Conjunto mediante la decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. ----------

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Artículo 27. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad provisionales asignados a la Etapa 1 en el presente Reglamento, y los que en forma definitiva se indiquen en la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa del Conjunto, en los términos del artículo 7º de la ley 675 de 2001. ----------

Artículo 28. DESTINACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. Los propietarios y demás ocupantes del Conjunto, a cualquier título, sus trabajadores y dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes comunes siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, conforme a lo dispuesto en este Reglamento y en las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Los propietarios y las personas por las cuales estos son civilmente responsables, así como los ocupantes o usuarios a cualquier título, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, a responder hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos y no podrán realizar ningún tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios de uso común. ----------

Parágrafo. Sobre un sector del inmueble sobre el cual se desarrolla el Conjunto Residencial, Amarilo S.A., en condición de constructor del proyecto, celebró el contrato de comodato No. 05231 con la Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá S.A. E.S.P. ETB, en virtud del cual se le entregó un área de doce metros cuadrados (12 m2) para la instalación y funcionamiento de los equipos de telecomunicaciones (URBA) de propiedad de la mencionada empresa. Copia de dicho contrato de comodato se protocoliza con el presente instrumento público, para que en adelante el Conjunto Residencial La Pradera Club Residencial asuma las obligaciones derivadas de la condición de comodante. ----------

Artículo 29. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será de cargo de la totalidad de los propietarios del Conjunto, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en proporción con los coeficientes de copropiedad asignados a las unidades privadas, inicialmente con carácter provisional y con carácter definitivo una vez se adicione la última etapa del Conjunto. ----------

Artículo 30. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. El Consejo de

Escaneado con CamScanner

Administración aprobará las reparaciones de los bienes comunes de acuerdo con la propuesta que en tal sentido presente el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del Conjunto o grave amenaza para la salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata reparación sin esperar autorización del Consejo de Administración. ----------

Artículo 31. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a. Si la Asamblea General de Propietarios ya hubiere aprobado la respectiva modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación; b. Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Propietarios, el respectivo proyecto se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión. ----------

Artículo 32. MODIFICACIONES EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES. El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso o goce de los bienes comunes teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa y exigente que haga imposible el derecho de los propietarios a servirse de ella. Sin embargo, cuando se desee hacer la modificación en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada afecte la destinación de los bienes comunes o implique una sensible disminución en su uso y goce, se requerirá decisión de la Asamblea General de Propietarios adoptada con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto. ----------

Artículo 33. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades competentes, de conformidad con las normas urbanísticas y de construcción vigentes, la Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Conjunto, 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. ———————————

Parágrafo Primero. 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 de Propietarios en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. ———————————

Parágrafo Segundo. 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 de conformidad con las decisiones y directrices que al respecto imparta el Consejo de Administración. ———————————

Artículo 34. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al presente 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. Una vez otorgada esa escritura pública, 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 de los coeficientes de copropiedad como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Conjunto. En este caso, los coeficientes se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo VII del título primero de la ley 675 de 2001. ———————————

Artículo 35. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. Es función de la Asamblea General de Propietarios aprobar las reparaciones en los bienes comunes de

Escaneado con CamScanner

043

acuerdo al presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador. Como quedó dicho, en caso de reparaciones necesarias o urgentes por inminente peligro de ruina del Conjunto o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. ----------

CAPÍTULO VI

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO

Artículo 36. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO. Los coeficientes de copropiedad establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de domino particular en los bienes comunes del Conjunto. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Conjunto, en los términos del presente Reglamento. ----------

Para efectos de establecer los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular de la Etapa 1 del Conjunto (interiores 1, 2, 3, 4 y 5), los cuales tienen carácter provisional en los términos del artículo 7º de la ley 675 de 2001, se ha asignado a la totalidad del área privada de la Etapa 1 un valor convencional equivalente a CIEN (100) y dividido este valor entre cada una de las unidades privadas que la integran, teniendo en consideración el área privada de cada una, según lo dispone el artículo 26 de la ley 675 de 2001, así: ----------

Dependencia		**Área privada construida**	**Coeficiente copropiedad**
Garaje	1	11,34m2	0,0562%
Garaje	2	11,38m2	0,0564%
Garaje	3	11,11m2	0,0550%
Garaje	4	10,39m2	0,0515%
Garaje	5	11,07m2	0,0548%
Garaje	6	11,07m2	0,0548%
Garaje	7	10,39m2	0,0515%
Garaje	8	11,11m2	0,0550%

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Garaje	9	12,55m2	0,0621%
Garaje	10	22,95m2	0,1137%
Garaje	11	21,06m2	0,1043%
Garaje	12	11,38m2	0,0564%
Garaje	13	11,38m2	0,0564%
Garaje	14	11,16m2	0,0553%
Garaje	15	10,39m2	0,0515%
Garaje	16	11,20m2	0,0555%
Garaje	17	11,02m2	0,0546%
Garaje	18	11,16m2	0,0553%
Garaje	19	10,39m2	0,0515%
Garaje	20	10,66m2	0,0528%
Garaje	21	11,38m2	0,0564%
Garaje	22	11,38m2	0,0564%
Garaje	23	10,66m2	0,0528%
Garaje	24	10,66m2	0,0528%
Garaje	25	11,92m2	0,0590%
Garaje	26	11,92m2	0,0590%
Garaje	27	10,71m2	0,0530%
Garaje	28	10,93m2	0,0541%
Garaje	29	10,71m2	0,0530%
Garaje	30	11,92m2	0,0590%
Garaje	31	11,92m2	0,0590%
Garaje	32	10,66m2	0,0528%
Garaje	33	10,66m2	0,0528%
Garaje	34	11,38m2	0,0564%
Garaje	35	11,38m2	0,0564%
Garaje	36	11,11m2	0,0550%
Garaje	37	11,11m2	0,0550%
Garaje	38	10,39m2	0,0515%
Garaje	39	11,11m2	0,0550%
Garaje	40	11,11m2	0,0550%
Garaje	41	11,11m2	0,0550%

Escaneado con CamScanner

7 700089 850116

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Garaje	42	11,11m2	0,0550%
Garaje	43	10,44m2	0,0516%
Garaje	44	10,44m2	0,0516%
Garaje	45	11,92m2	0,0590%
Garaje	46	11,92m2	0,0590%
Garaje	47	10,39m2	0,0515%
Garaje	48	11,34m2	0,0562%
Garaje	49	10,44m2	0,0516%
Garaje	50	10,44m2	0,0516%
Garaje	51	11,11m2	0,0550%
Garaje	52	11,11m2	0,0550%
Garaje	53	10,35m2	0,0513%
Garaje	54	10,35m2	0,0513%
Garaje	55	10,35m2	0,0513%
Garaje	56	10,35m2	0,0513%
Garaje	57	10,84m2	0,0537%
Garaje	58	10,84m2	0,0537%
Garaje	59	12,55m2	0,0621%
Garaje	60	10,44m2	0,0516%
Garaje	61	10,44m2	0,0516%
Garaje	62	11,20m2	0,0555%
Garaje	63	11,20m2	0,0555%
Garaje	64	12,06m2	0,0597%
Garaje	65	10,35m2	0,0513%
Garaje	66	10,35m2	0,0513%

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Garaje	67	10,35m2	0,0513%
Garaje	68	10,35m2	0,0513%
Garaje	69	10,58m2	0,0524%
Garaje	70	10,58m2	0,0524%
Garaje	71	10,58m2	0,0524%
Garaje	72	10,58m2	0,0524%
Garaje	73	22,95m2	0,1137%
Garaje	74	22,95m2	0,1137%
Garaje	75	21,06m2	0,1043%
Garaje	76	10,76m2	0,0533%
Garaje	77	10,53m2	0,0521%
Garaje	78	10,53m2	0,0521%
Garaje	79	10,53m2	0,0521%
Garaje	80	10,62m2	0,0526%
Garaje	81	10,62m2	0,0526%
Garaje	82	10,62m2	0,0526%
Garaje	83	10,85m2	0,0537%
Garaje	84	10,58m2	0,0524%
Garaje	85	10,58m2	0,0524%
Garaje	86	10,58m2	0,0524%
Garaje	87	10,58m2	0,0524%
Garaje	88	12,02m2	0,0595%
Garaje	89	12,02m2	0,0595%
Garaje	90	10,35m2	0,0513%
Garaje	91	10,35m2	0,0513%
Garaje	92	10,35m2	0,0513%
Garaje	93	10,74m2	0,0532%
Garaje	94	10,74m2	0,0532%
Garaje	95	10,74m2	0,0532%
Garaje	96	10,74m2	0,0532%
Garaje	97	10,35m2	0,0513%
Garaje	98	10,35m2	0,0513%
Garaje	99	10,35m2	0,0513%

Escaneado con CamScanner

7 700089 850123

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Garaje	100	10,35m2	0,0513%
Garaje	101	10,35m2	0,0513%
Garaje	119	11,11m2	0,0550%
Garaje	120	11,11m2	0,0550%
Garaje	121	10,44m2	0,0516%
Garaje	122	10,44m2	0,0516%
Garaje	123	11,34m2	0,0562%
Garaje	124	10,39m2	0,0515%
Garaje	125	11,92m2	0,0590%
Garaje	126	11,92m2	0,0590%
Garaje	127	10,44m2	0,0516%
Garaje	128	10,44m2	0,0516%
Garaje	129	11,11m2	0,0550%
Garaje	130	11,11m2	0,0550%
Garaje	131	11,11m2	0,0550%
Garaje	132	11,11m2	0,0550%
Garaje	133	10,39m2	0,0515%
Garaje	134	11,56m2	0,0572%
Garaje	135	10,66m2	0,0528%
Garaje	136	11,38m2	0,0564%
Garaje	137	11,38m2	0,0564%
Garaje	138	10,66m2	0,0528%
Garaje	139	10,66m2	0,0528%
Garaje	140	11,92m2	0,0590%
Garaje	141	11,92m2	0,0590%

129

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Garaje	142	10,71m2	0,0530%
Garaje	143	10,93m2	0,0541%
Garaje	144	10,71m2	0,0530%
Garaje	145	11,92m2	0,0590%
Garaje	146	11,92m2	0,0590%
Garaje	147	10,66m2	0,0528%
Garaje	148	10,66m2	0,0528%
Garaje	149	11,38m2	0,0564%
Garaje	150	11,38m2	0,0564%
Garaje	151	24,30m2	0,1202%
Garaje	152	20,70m2	0,1024%
Garaje	153	20,70m2	0,1024%
Garaje	154	20,70m2	0,1024%
Garaje	155	20,70m2	0,1024%
Garaje	156	20,70m2	0,1024%
Garaje	157	20,70m2	0,1024%
Garaje	232	20,70m2	0,1024%
Garaje	233	20,70m2	0,1024%
Garaje	234	11,16m2	0,0553%
Garaje	235	11,61m2	0,0575%
Garaje	236	10,53m2	0,0521%
Garaje	237	10,75m2	0,0532%
Garaje	238	11,92m2	0,0590%
Garaje	239	11,92m2	0,0590%
Garaje	240	10,71m2	0,0530%
Garaje	241	10,93m2	0,0541%
Garaje	242	10,71m2	0,0530%
Garaje	243	11,92m2	0,0590%
Garaje	244	11,92m2	0,0590%
Garaje	245	10,66m2	0,0528%
Garaje	246	10,66m2	0,0528%
Garaje	247	11,38m2	0,0564%
Garaje	248	11,38m2	0,0564%

Escaneado con CamScanner

7 700089 850130

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Garaje	249	11,11m2	0,0550%
Garaje	250	11,11m2	0,0550%
Garaje	251	10,39m2	0,0515%
Garaje	252	11,20m2	0,0555%
Garaje	253	11,02m2	0,0546%
Garaje	254	11,11m2	0,0550%
Garaje	255	11,11m2	0,0550%
Garaje	256	10,44m2	0,0516%
Garaje	257	10,44m2	0,0516%
Garaje	258	11,92m2	0,0590%
Garaje	259	11,92m2	0,0590%
Garaje	260	10,39m2	0,0515%
Garaje	261	10,66m2	0,0528%
Garaje	262	10,44m2	0,0516%
Garaje	263	10,44m2	0,0516%
Garaje	264	11,11m2	0,0550%
Garaje	265	11,11m2	0,0550%
Garaje	266	10,35m2	0,0513%
Garaje	267	10,35m2	0,0513%
Garaje	268	10,35m2	0,0513%
Garaje	269	10,35m2	0,0513%
Garaje	270	10,84m2	0,0537%
Garaje	271	10,84m2	0,0537%
Garaje	272	12,55m2	0,0621%
Garaje	273	10,44m2	0,0516%

182

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Garaje		274	10,44m2	0,0516%
Garaje		275	11,20m2	0,0555%
Garaje		276	11,20m2	0,0555%
Garaje		277	11,20m2	0,0555%
Garaje		278	11,20m2	0,0555%
Garaje		279	10,35m2	0,0513%
Garaje		280	10,35m2	0,0513%
Garaje		281	10,35m2	0,0513%
Garaje		282	10,58m2	0,0524%
Garaje		283	10,58m2	0,0524%
Garaje		284	10,58m2	0,0524%
Garaje		285	10,58m2	0,0524%
Garaje		286	22,95m2	0,1137%
Garaje		287	22,95m2	0,1137%
Garaje		288	21,06m2	0,1043%
Garaje		289	10,76m2	0,0533%
Garaje		290	10,53m2	0,0521%
Garaje	209	291	10,53m2	0,0521%
Garaje		292	10,53m2	0,0521%
Garaje		293	10,62m2	0,0526%
Garaje		294	10,62m2	0,0526%
Garaje		295	10,62m2	0,0526%
Garaje		296	10,85m2	0,0537%
Garaje		297	10,58m2	0,0524%
Garaje		298	10,58m2	0,0524%
Garaje		299	10,58m2	0,0524%
Garaje		300	10,58m2	0,0524%
Garaje		301	11,15m2	0,0552%
Garaje		302	11,15m2	0,0552%
Garaje		303	11,15m2	0,0552%
Garaje		304	11,15m2	0,0552%
Garaje		305	11,15m2	0,0552%
Garaje	215	306	11,15m2	0,0552%

Escaneado con CamScanner

7 700089 850147

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Garaje	307	11,15m2	0,0552%
Garaje	308	11,15m2	0,0552%
Garaje	309	11,15m2	0,0552%
Garaje	310	10,35m2	0,0513%
Garaje	311	10,35m2	0,0513%
Garaje	312	10,35m2	0,0513%
Garaje	313	10,35m2	0,0513%
Garaje	314	21,50m2	0,1064%
Garaje	315	21,50m2	0,1064%
Garaje	316	21,50m2	0,1064%
Garaje	317	21,50m2	0,1064%
Garaje	318	21,50m2	0,1064%
Garaje	319	21,50m2	0,1064%
Garaje	320	21,50m2	0,1064%
Garaje	321	21,50m2	0,1064%
Garaje	322	10,35m2	0,0513%
Garaje	323	10,35m2	0,0513%
Garaje	324	10,35m2	0,0513%
Garaje	325	10,35m2	0,0513%
Garaje	326	10,35m2	0,0513%
Garaje	342	10,35m2	0,0513%
Garaje	343	10,35m2	0,0513%
Garaje	361	11,11m2	0,0550%
Garaje	362	11,11m2	0,0550%
Garaje	363	10,44m2	0,0516%

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Garaje	364	10,44m2	0,0516%
Garaje	365	11,11m2	0,0550%
Garaje	366	10,39m2	0,0515%
Garaje	367	11,92m2	0,0590%
Garaje	368	11,92m2	0,0590%
Garaje	369	10,44m2	0,0516%
Garaje	370	10,44m2	0,0516%
Garaje	371	11,11m2	0,0550%
Garaje	372	11,11m2	0,0550%
Garaje	373	11,11m2	0,0550%
Garaje	374	11,11m2	0,0550%
Garaje	375	10,39m2	0,0515%
Garaje	376	11,11m2	0,0550%
Garaje	377	11,11m2	0,0550%
Garaje	378	11,38m2	0,0564%
Garaje	379	11,38m2	0,0564%
Garaje	380	10,66m2	0,0528%
Garaje	381	10,66m2	0,0528%
Garaje	382	11,92m2	0,0590%
Garaje	383	11,92m2	0,0590%
Garaje	384	10,71m2	0,0530%
Garaje	385	10,93m2	0,0541%
Garaje	386	10,71m2	0,0530%
Garaje	387	11,92m2	0,0590%
Garaje	388	11,92m2	0,0590%
Garaje	389	10,66m2	0,0528%
Garaje	390	10,66m2	0,0528%
Garaje	391	11,38m2	0,0564%
Garaje	392	11,38m2	0,0564%
Garaje	468	10,35m2	0,0513%
Garaje	469	10,35m2	0,0513%
Garaje	470	10,35m2	0,0513%
Garaje	471	10,35m2	0,0513%

Escaneado con CamScanner

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Garaje	472	10,35m2	0,0513%
Garaje	473	10,35m2	0,0513%
Garaje	474	10,35m2	0,0513%
Garaje	475	10,35m2	0,0513%
Garaje	476	10,35m2	0,0513%
Garaje 279	477	10,35m2	0,0513%
Interior 1			
Apartamento	101	56,28m2	0,2787%
Apartamento	102	62,90m2	0,3115%
Apartamento	103	81,86m2	0,4054%
Apartamento	104	69,45m2	0,3439%
Apartamento	201	62,90m2	0,3115%
Apartamento	202	62,90m2	0,3115%
Apartamento	203	81,86m2	0,4054%
Apartamento	204	74,68m2	0,3698%
Apartamento	301	62,90m2	0,3115%
Apartamento	302	62,90m2	0,3115%
Apartamento	303	81,86m2	0,4054%
Apartamento	304	74,68m2	0,3698%
Apartamento	401	62,90m2	0,3115%
Apartamento	402	62,90m2	0,3115%
Apartamento	403	81,86m2	0,4054%
Apartamento	404	74,68m2	0,3698%
Apartamento 17	501	62,90m2	0,3115%

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Apartamento	502	62,90m2	0,3115%
Apartamento	503	81,86m2	0,4054%
Apartamento	504	74,68m2	0,3698%
Apartamento	601	62,90m2	0,3115%
Apartamento	602	62,90m2	0,3115%
Apartamento	603	81,86m2	0,4054%
Apartamento	604	74,68m2	0,3698%
Apartamento	701	62,90m2	0,3115%
Apartamento	702	62,90m2	0,3115%
Apartamento	703	81,86m2	0,4054%
Apartamento	704	74,68m2	0,3698%
Apartamento	801	62,90m2	0,3115%
Apartamento	802	62,90m2	0,3115%
Apartamento	803	81,86m2	0,4054%
Apartamento	804	74,68m2	0,3698%
Apartamento	901	62,90m2	0,3115%
Apartamento	902	62,90m2	0,3115%
Apartamento	903	81,86m2	0,4054%
Apartamento	904	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1001	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1002	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1003	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1004	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1101	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1102	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1103	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1104	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1201	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1202	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1203	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1204	74,68m2	0,3698%

Interior 2

Escaneado con CamScanner

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Apartamento	101	69,45m2	0,3439%
Apartamento	102	81,86m2	0,4054%
Apartamento	103	62,90m2	0,3115%
Apartamento	104	56,28m2	0,2787%
Apartamento	201	74,68m2	0,3698%
Apartamento	202	81,86m2	0,4054%
Apartamento	203	62,90m2	0,3115%
Apartamento	204	62,90m2	0,3115%
Apartamento	301	74,68m2	0,3698%
Apartamento	302	81,86m2	0,4054%
Apartamento	303	62,90m2	0,3115%
Apartamento	304	62,90m2	0,3115%
Apartamento	401	74,68m2	0,3698%
Apartamento	402	81,86m2	0,4054%
Apartamento	403	62,90m2	0,3115%
Apartamento	404	62,90m2	0,3115%
Apartamento	501	74,68m2	0,3698%
Apartamento	502	81,86m2	0,4054%
Apartamento	503	62,90m2	0,3115%
Apartamento	504	62,90m2	0,3115%
Apartamento	601	74,68m2	0,3698%
Apartamento	602	81,86m2	0,4054%
Apartamento	603	62,90m2	0,3115%
Apartamento	604	62,90m2	0,3115%
Apartamento	701	74,68m2	0,3698%

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Apartamento	702	81,86m2	0,4054%
Apartamento	703	62,90m2	0,3115%
Apartamento	704	62,90m2	0,3115%
Apartamento	801	74,68m2	0,3698%
Apartamento	802	81,86m2	0,4054%
Apartamento	803	62,90m2	0,3115%
Apartamento	804	62,90m2	0,3115%
Apartamento	901	74,68m2	0,3698%
Apartamento	902	81,86m2	0,4054%
Apartamento	903	62,90m2	0,3115%
Apartamento	904	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1001	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1002	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1003	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1004	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1101	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1102	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1103	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1104	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1201	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1202	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1203	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1204	62,90m2	0,3115%
Interior 3			
Apartamento	101	80,11m2	0,3967%
Apartamento	102	74,68m2	0,3698%
Apartamento	103	62,90m2	0,3115%
Apartamento	104	56,28m2	0,2787%
Apartamento	201	81,86m2	0,4054%
Apartamento	202	74,68m2	0,3698%
Apartamento	203	62,90m2	0,3115%
Apartamento	204	62,90m2	0,3115%
Apartamento	301	81,86m2	0,4054%

Escaneado con CamScanner

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Apartamento	302	74,68m2	0,3698%
Apartamento	303	62,90m2	0,3115%
Apartamento	304	62,90m2	0,3115%
Apartamento	401	81,86m2	0,4054%
Apartamento	402	74,68m2	0,3698%
Apartamento	403	62,90m2	0,3115%
Apartamento	404	62,90m2	0,3115%
Apartamento	501	81,86m2	0,4054%
Apartamento	502	74,68m2	0,3698%
Apartamento	503	62,90m2	0,3115%
Apartamento	504	62,90m2	0,3115%
Apartamento	601	81,86m2	0,4054%
Apartamento	602	74,68m2	0,3698%
Apartamento	603	62,90m2	0,3115%
Apartamento	604	62,90m2	0,3115%
Apartamento	701	81,86m2	0,4054%
Apartamento	702	74,68m2	0,3698%
Apartamento	703	62,90m2	0,3115%
Apartamento	704	62,90m2	0,3115%
Apartamento	801	81,86m2	0,4054%
Apartamento	802	74,68m2	0,3698%
Apartamento	803	62,90m2	0,3115%
Apartamento	804	62,90m2	0,3115%
Apartamento	901	81,86m2	0,4054%
Apartamento	902	74,68m2	0,3698%

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Apartamento	903	62,90m2	0,3115%
Apartamento	904	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1001	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1002	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1003	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1004	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1101	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1102	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1103	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1104	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1201	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1202	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1203	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1204	62,90m2	0,3115%
Interior 4			
Apartamento	101	56,28m2	0,2787%
Apartamento	102	62,90m2	0,3115%
Apartamento	103	81,86m2	0,4054%
Apartamento	104	69,45m2	0,3439%
Apartamento	201	62,90m2	0,3115%
Apartamento	202	62,90m2	0,3115%
Apartamento	203	81,86m2	0,4054%
Apartamento	204	74,68m2	0,3698%
Apartamento	301	62,90m2	0,3115%
Apartamento	302	62,90m2	0,3115%
Apartamento	303	81,86m2	0,4054%
Apartamento	304	74,68m2	0,3698%
Apartamento	401	62,90m2	0,3115%
Apartamento	402	62,90m2	0,3115%
Apartamento	403	81,86m2	0,4054%
Apartamento	404	74,68m2	0,3698%
Apartamento	501	62,90m2	0,3115%
Apartamento 162	502	62,90m2	0,3115%

Escaneado con CamScanner

7 700089 850185

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Apartamento	503	81,86m2	0,4054%
Apartamento	504	74,68m2	0,3698%
Apartamento	601	62,90m2	0,3115%
Apartamento	602	62,90m2	0,3115%
Apartamento	603	81,86m2	0,4054%
Apartamento	604	74,68m2	0,3698%
Apartamento	701	62,90m2	0,3115%
Apartamento	702	62,90m2	0,3115%
Apartamento	703	81,86m2	0,4054%
Apartamento	704	74,68m2	0,3698%
Apartamento	801	62,90m2	0,3115%
Apartamento	802	62,90m2	0,3115%
Apartamento	803	81,86m2	0,4054%
Apartamento	804	74,68m2	0,3698%
Apartamento	901	62,90m2	0,3115%
Apartamento	902	62,90m2	0,3115%
Apartamento	903	81,86m2	0,4054%
Apartamento	904	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1001	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1002	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1003	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1004	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1101	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1102	62,90m2	0,3115%
Apartamento 187	1103	81,86m2	0,4054%

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Apartamento	1104	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1201	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1202	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1203	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1204	74,68m2	0,3698%
Interior 5			
Apartamento	101	69,45m2	0,3439%
Apartamento	102	81,86m2	0,4054%
Apartamento	103	62,90m2	0,3115%
Apartamento	104	56,28m2	0,2787%
Apartamento	201	74,68m2	0,3698%
Apartamento	202	81,86m2	0,4054%
Apartamento	203	62,90m2	0,3115%
Apartamento 200	204	62,90m2	0,3115%
Apartamento	301	74,68m2	0,3698%
Apartamento	302	81,86m2	0,4054%
Apartamento	303	62,90m2	0,3115%
Apartamento	304	62,90m2	0,3115%
Apartamento	401	74,68m2	0,3698%
Apartamento	402	81,86m2	0,4054%
Apartamento	403	62,90m2	0,3115%
Apartamento	404	62,90m2	0,3115%
Apartamento	501	74,68m2	0,3698%
Apartamento	502	81,86m2	0,4054%
Apartamento	503	62,90m2	0,3115%
Apartamento	504	62,90m2	0,3115%
Apartamento	601	74,68m2	0,3698%
Apartamento	602	81,86m2	0,4054%
Apartamento	603	62,90m2	0,3115%
Apartamento	604	62,90m2	0,3115%
Apartamento	701	74,68m2	0,3698%
Apartamento	702	81,86m2	0,4054%
Apartamento 219	703	62,90m2	0,3115%

Escaneado con CamScanner

Dependencia		Área privada construida	Coeficiente copropiedad
Apartamento	704	62,90m2	0,3115%
Apartamento	801	74,68m2	0,3698%
Apartamento	802	81,86m2	0,4054%
Apartamento	803	62,90m2	0,3115%
Apartamento	804	62,90m2	0,3115%
Apartamento	901	74,68m2	0,3698%
Apartamento	902	81,86m2	0,4054%
Apartamento	903	62,90m2	0,3115%
Apartamento	904	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1001	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1002	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1003	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1004	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1101	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1102	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1103	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1104	62,90m2	0,3115%
Apartamento	1201	74,68m2	0,3698%
Apartamento	1202	81,86m2	0,4054%
Apartamento	1203	62,90m2	0,3115%
Apartamento 240	1204	62,90m2	0,3115%
		20.193,46m2	100,0000%

Parágrafo. Conforme lo indica el artículo 7º. de la ley 675 de 2001, la subsiguiente etapa la integrará la compareciente mediante escritura adicional, en la cual se identificará el nuevo cálculo de los coeficientes de la totalidad de los bienes privados

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

del Conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el Conjunto se determinarán con carácter definitivo.----------

Artículo 37. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general de propietarios, 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 presente Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos.

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. ----------

2. Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.

3. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. ----------

Artículo 38. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, funcionamiento, sostenimiento, reposición y reparación de los bienes comunes, y el pago de las primas de seguros obligatorios, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en el Artículo 36 para la Etapa 1 del Conjunto, y los que en un futuro se establezcan para la etapa o etapas subsiguientes hasta contar con los coeficientes definitivos que se señalaran en la escritura pública en virtud de la cual se adicione la última etapa del Conjunto. ----------

CAPÍTULO VII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 39. DERECHOS. Son derechos de los propietarios: 1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la ley 675 de 2001. 2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su bien de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y el presente Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. 3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso

Escaneado con CamScanner

7 700089 850208

legítimo de los demás propietarios y usuarios. 4. Disfrutar de los servicios de uso común aprobados por la asamblea. 5. Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo estatuido por la asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. 6 Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Propietarios con derecho a voz y voto. 7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de los bienes comunes del Conjunto cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de lo que le correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados. 8. Solicitar al Administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento. 9. Solicitar al administrador la expedición de un paz y salvo cuando se realice el cambio o transferencia de tenedor o propietario de un bien privado. 10. Elegir y ser elegido en la Asamblea General como miembro del Consejo de Administración, o para cualquier otro cargo dentro del Conjunto, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto por cuotas de administración y demás contribuciones aprobadas por la Asamblea General. 11. Examinar los libros de contabilidad del Conjunto, siempre y cuando lo solicite en los plazos y términos previstos en el presente Reglamento y en la ley. 12. Exigir que se le respete el descanso nocturno. 13. Solicitar la imposición de las sanciones aquí consignadas para los infractores del Reglamento. ----------

Artículo 40. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. Son obligaciones de los propietarios y, en lo pertinente, de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes: 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3. Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL - NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento. 4. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados. 5. Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio privado, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. 6. Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto correspondientes, de acuerdo con lo establecido por la asamblea general de propietarios. 7. Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción. 8. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio privado conforme las exigencias de las autoridades de higiene. 9. Solicitar autorización escrita del Administrador cuando vayan a efectuar trasteo o mudanza, indicando el día y hora del trasteo, para lo cual deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración. 10. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. 11. Cerciorarse que las personas a quienes dé el uso o goce de su bien de dominio privado conozcan y se obliguen a respetar y cumplir el presente Reglamento. 12. Asistir y participar en las Asambleas Generales. Una vez citada la Asamblea con el lleno de los requisitos, la no asistencia o participación en ellas, o el retiro sin delegación escrita, podrán ser objeto de sanción con multas impuestas a criterio de la Asamblea General. 13. Respetar al Administrador y a los miembros de Consejos y Comités cuando en cumplimiento de sus funciones le hagan reparos a su conducta o le notifiquen decisiones que le recuerden el cumplimiento de sus obligaciones. 14. La tenencia de animales domésticos se sujetará a las normas que en este sentido dicte el Consejo de Administración y a las normas que regulan la materia. En todo caso, el propietario, poseedor o tenedor de unidades privadas que tenga animales domésticos habitando en la copropiedad deberá procurar que estos no causen daños a las personas o bienes de la copropiedad, respondiendo por todo daño causado. Deberá pasearlos con los elementos de seguridad que indique el reglamento que expediría el Consejo de Administración para evitar que ocasionen daños a la integridad física de las personas o de otros animales. Además, deberá mantener las

Escaneado con CamScanner

zonas comunes aseadas y libres de excrementos que produzcan los animales que estén bajo su custodia, debiendo recogerlos de inmediato si tal situación acaece. ----------

Parágrafo Primero. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o del presente Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. ----------

Parágrafo Segundo. Para que una persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier bien privado, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el presente Reglamento. ----------

Artículo 41. PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas 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 o seguridad del Conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: **A.** En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: 1. Enajenar o conceder el uso de su bien de dominio privado para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta, la cual será calificada por el Consejo de Administración. 2. Destinar el bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. 3. Sostener en los muros medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. 4. Colocar avisos o letreros en las ventanas, fachadas o paredes comunes del Conjunto, con excepción de los avisos en las ventanas que anuncien la venta o arriendo de la respectiva unidad privada. El Consejo de Administración podrá reglamentar el tamaño y las características de los avisos o letreros en los que se anuncie la venta o arriendo de las

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

unidades privadas. 5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, cocinol, gasolina, gas propano o sustancias similares, con excepción del gas natural; sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de estas estufas de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio. 6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Conjunto o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. 7 Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc. 8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías y desagües de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. 9. Tener en su unidad privada cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes, a juicio del Consejo de Administración. 10. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones o que molesten a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión, etc. 11. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. 12. 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 o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en las viviendas, salvo que el Consejo de Administración regule la materia. 13. Los propietarios no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura del Conjunto con nuevas construcciones. 14. Destinar los bienes privados a fines distintos a los previstos en el presente reglamento de propiedad horizontal. 15. Alterar las fachadas del Conjunto o introducir reformas en ella que perjudiquen la estética o la estabilidad del Conjunto o su distribución arquitectónica. 16. Colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común. 17. Instalar películas en las ventanas sin la

Escaneado con CamScanner

autorización previa del Consejo de Administración. 18. Los propietarios y/o tendedores de las viviendas no podrán, por razones de orden técnico y de seguridad de sus habitantes, instalar duchas eléctricas. B. C on relación con los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: 1. Obstaculizar el acceso a las entradas del Conjunto y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. 2. Instalar avisos, letreros o pendones en las fachadas del Conjunto. 3. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. 4. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a los otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas ya que estas deberán ser evacuadas en la forma, sitio y oportunidad que señale la administración. 5. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. 6. Variar en alguna forma las fachadas del Conjunto quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos. 7. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieren las comunicaciones de las unidades de dominio privadas. 8. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que indique el administrador provisional, o el Consejo de Administración, según corresponda. 9. Sacudir alfombras o ropas por las ventanas o en las zonas comunes del Conjunto.

Parágrafo Primero. Los derechos, obligaciones y prohibiciones previstas en este Reglamento tendrán fuerza obligatoria para los propietarios de los bienes privados así como para todas las personas a quienes estos concedan su uso y/o goce a cualquier título. ----------

Parágrafo Segundo. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sin la autorización de la asamblea general de propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. ----------

Artículo 42. NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS, DEL SALÓN COMUNAL Y OTROS BIENES DEL CONJUNTO. La utilización de los parqueaderos

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Parqueo

para residentes y visitantes y el salón comunal, estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer. En primer lugar, se establecerán las reglas con relación a los cupos de parqueo; posteriormente, las que guardan relación con la utilización del salón comunal. **A.** Para la utilización de los cupos de parqueo para residentes y visitantes: 1) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el respectivo espacio. 2) Aún cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. 3) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. 4) Queda expresamente prohibido estacionar buses o busetas y, en general, vehículos cuyo tamaño y peso no esté acorde con el uso de vivienda. 5) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. 6) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. 7) Todo propietario o usuario de vehículos cuando se le avise que su vehículo está botando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. 8) La circulación en los cupos de parqueo se hará siempre conservando la derecha y a velocidad moderada; siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. 9) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, que según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.

Mientras se reúne el Consejo de Administración, el administrador provisional podrá reglamentar transitoriamente el uso de los estacionamientos de vehículos comunes para visitantes cuya reglamentación definitiva deberá dictarla el Consejo de Administración. Igualmente el Consejo de Administración establecerá los horarios de utilización, posible arrendamiento por horas, la forma de mantenimiento y las normas de circulación de vehículos dentro del parqueadero. ----------

B. Para la utilización del salón comunal y demás bienes comunes del Conjunto: el salón comunal y demás bienes comunes del Conjunto se han construido para la utilización y disfrute de los propietarios. La reglamentación del uso es privativo del Consejo de Administración, delegado por la Asamblea, el cual deberá adoptar, entre

Escaneado con CamScanner

7 700089 850239

otras determinaciones, el posible canon de arrendamiento, horarios y fechas de utilización en forma equitativa para todos los propietarios; el mantenimiento será ejercido y supervisado por el Administrador. Igualmente el Consejo de Administración reglamentará el posible arrendamiento del salón comunal y otros bienes comunes a terceros, si fuere procedente.

Artículo 43. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto respecto al uso de los bienes de dominio privado como de los bienes comunes, regirá igualmente con relación a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de su bien de dominio particular. ----------

CAPÍTULO VIII

LA PERSONA JURÍDICA

Artículo 44. DE LA PERSONA JURÍDICA. A. Constitución: con la elevación a escritura pública y su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., queda constituido legalmente el **Conjunto La Pradera Club Residencial** como persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, cuya existencia y representación legal serán certificados por el Alcalde Distrital, o por la persona o entidad en quien éste delegue tal facultad, previo el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 8º. de la ley 675 de 2001. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es 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. **B. Representación Legal:** para todos los efectos, el administrador nombrado en debida forma tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes y servicios de uso común. **C. Funciones:** la persona jurídica deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, administrará correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercerá la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de las viviendas con relación al mismo. **D. Domicilio:** la persona jurídica tendrá como domicilio la ciudad de Bogotá D.C. **E. Patrimonio:** los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

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.----------

En los términos del artículo 33 de la ley 675 de 2001, la persona jurídica así constituida tiene 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, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del decreto 1333 de 1986. ----------

Conforme se expresa en el parágrafo del citado artículo 33 de la ley 675 de 2001, la destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. ----------

CAPÍTULO IX

DE LOS RECURSOS PATRIMONIALES DE LA PERSONA JURÍDICA

Artículo 45. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. La elaboración del presupuesto de ingresos y gastos deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos: 1. Cada año, antes del 31 de enero, el Administrador y el Consejo de Administración del Conjunto elaborarán un proyecto de presupuesto de ingresos y de gastos que fueren necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso común y harán la distribución entre los propietarios de conformidad con los coeficientes de copropiedad establecidos en el presente Reglamento, teniendo en cuenta el superávit o déficit del presupuesto inmediatamente anterior y la constitución o incremento de las reservas que se le consideren convenientes, según lo hubiere establecido la asamblea general de propietarios. Copia de este presupuesto estará a disposición de los propietarios durante el término de convocación a la asamblea ordinaria. En el presupuesto deberán aparecer claramente diferenciados, en capítulos distintos, los ingresos y los gastos correspondientes. 2. El Consejo de Administración deberá presentar a la asamblea ordinaria el presupuesto elaborado para la vigencia anual correspondiente, que se inicia el primero (1o.) de enero del año respectivo y hasta el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año. La aprobación del presupuesto, por parte de la asamblea, requerirá el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión, siempre que haya quórum. 3. El presupuesto aprobado tendrá vigencia anual.

Artículo 46. MÉRITO EJECUTIVO. El procedimiento para el cobro ejecutivo de las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias,

Escaneado con CamScanner

7 700089 850246

se sujetará a lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 675 de 2001. Por lo tanto, la certificación del administrador del Conjunto sobre la existencia y monto de la obligación prestará mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. ----------

Lo mismo se aplicará en relación con las sanciones pecuniarias o multas que se apliquen en razón del incumplimiento de las disposiciones legales o de este reglamento. ----------

Artículo 47. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica demandante y demanda en caso de que el deudor ostente esta calidad, el titulo ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. ----------

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley 675 de 2001. ----------

Parágrafo. Cuando se trate del presupuesto provisional a que se refiere el artículo siguiente del presente Reglamento, el título que preste mérito ejecutivo será la certificación que expida el administrador provisional sobre el monto de la deuda a cargo del propietario deudor. ----------

Artículo 48. PRESUPUESTO PROVISIONAL. Si transcurre el término fijado en el presente Reglamento para la reunión de la Asamblea ordinaria y ésta no se hubiere celebrado, o si celebrada no se aprueba el presupuesto, regirá provisionalmente el mismo presupuesto del año anterior, hasta tanto se celebre la Asamblea y se apruebe el nuevo presupuesto. ----------

Artículo 49. DÉFICIT PRESUPUESTAL. Si los ingresos presupuestados resultaren insuficientes, el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, si lo hubiere, y el Administrador, o un número plural de propietarios de bienes privados que represente

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, conjunta o separadamente, convocarán a la Asamblea General de Propietarios a reunión extraordinaria con el fin de proponer los reajustes correspondientes y la distribución de ellos entre los propietarios. La asamblea determinará la forma y oportunidad de pago.

Artículo 50. EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, y cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere 4 veces el valor de las expensas necesarias mensuales, la Asamblea General de Propietarios podrá decretar, para cubrirlas, expensas extraordinarias, para lo cual se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto. ———————————————————

Artículo 51. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en lugares de amplia circulación del Conjunto. El acta de la asamblea incluirá los nombres de los propietarios que se encuentren en mora. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. ———————————————————

Artículo 52. DE LA CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES. 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 lo previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. ———————————————————

Las expensas comunes ordinarias se deberán pagar en la oportunidad que en cada caso indique la Asamblea General de Propietarios. Si la Asamblea guarda silencio, deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes. Las expensas extraordinarias se deberán pagar en la oportunidad que en cada caso indique la Asamblea General de Propietarios. ———————————————————

Escaneado con CamScanner

Cuando el bien de dominio 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 dichos bienes, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. ----------

Artículo 53. OBLIGATORIEDAD. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Conjunto se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. ----------

Artículo 54. CUOTAS VOLUNTARIAS. Sin perjuicio del pago de las expensas comunes a que se refieren los artículos anteriores, los propietarios podrán acordar expensas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular al Conjunto. ----------

Artículo 55. SEGUROS. El Conjunto deberá constituir pólizas de seguros que lo cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, garantizando la reconstrucción del mismo, respecto de las áreas comunes asegurables; sobre cada unidad privada la constitución de tales seguros es responsabilidad de cada propietario. ----------

Artículo 56. SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO. En el evento de que el seguro contratado por el Administrador no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, el administrador hará sus mejores esfuerzos para que cada propietario contrate y mantenga vigente un seguro contra incendio y terremoto de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiere sido asegurada por el mismo riesgo por exigencias de una entidad financiera. ----------

Parágrafo. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectas en primer término a la reconstrucción del Conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el Conjunto 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. ----------

Artículo 57. SOLIDARIDAD. Conforme lo establece el artículo 29 de la ley 675 de 2001, 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

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

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.

CAPÍTULO X

ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 58. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Conjunto. ----------

Artículo 59. ORDEN JERÁRQUICO. Cada uno de los órganos de administración del Conjunto objeto de este Reglamento tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, en las disposiciones de la Asamblea de Propietarios o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. La Asamblea General es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la persona jurídica.

CAPÍTULO XI

DE LA ASAMBLEA GENERAL

Artículo 60. CONFORMACIÓN. La Asamblea General de Propietarios la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 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, aún los que se encuentren en situación de morosidad con el Conjunto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, sólo para decisiones de contenido económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. 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. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita dirigida al Administrador. ----------

Toda vez que el **Conjunto La Pradera Club Residencial** es un desarrollo por etapas, la Asamblea General de Propietarios se constituirá, inicialmente, con los propietarios

Escaneado con CamScanner

de bienes privados, o sus representantes o delegados de la Etapa 1 y, después, con los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados de la etapa subsiguiente en la medida en que la compareciente, o quien haga sus veces, la integre al Conjunto. ----------

Parágrafo Primero. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de propietarios. En caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará conforme a lo dispuesto en la Ley 95 de 1890. ----------

Parágrafo Segundo. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, los administradores, el revisor fiscal, si lo hubiere y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos.

Parágrafo Tercero. Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la asamblea cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. ----------

Artículo 61. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en el salón comunal del Conjunto, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, en la fecha y lugar que señale la convocatoria que haga el administrador, 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. Esta citación se hará con antelación no inferior a quince (15) días calendario de la fecha señalada para la reunión. El aviso de convocatoria contendrá, además de una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los estados financieros a disposición de los propietarios para su examen en las oficinas de la administración durante ocho (8) horas hábiles cada día. En su reunión ordinaria anual, la asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones indicadas en el artículo 38 de la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Artículo 62. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General de Propietarios ésta no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer dia hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las 7:00 p.m., en el salón comunal del Conjunto, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este Reglamento para efectos de mayorias calificadas. En la convocatoria se dejará constancia de que en la reunión motivada por la primera convocatoria no se presentó el quórum para deliberar válidamente. ———————————————————

Artículo 63. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del Consejo de Administración, del revisor fiscal, si lo hubiere, o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. ———————————————————

Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de bienes de dominio privado del Conjunto, a la dirección registrada por los mismos. La convocatoria a reuniones extraordinarias deberá hacerse con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso de convocatoria se insertará el orden del día y en las mismas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. ———————————————

Artículo 64. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si el administrador no convocare a la asamblea, máximo durante el mes de marzo, ella deberá reunirse en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 7:00 p.m. en el salón comunal del Conjunto. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier dia, hora o lugar, sin necesidad de convocatoria previa, 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 65. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General de Propietarios cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados, sus representantes o delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum

Escaneado con CamScanner

requerido para el respectivo caso. En este último evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad, si lo hubiere, o, en su defecto, el Administrador del Conjunto. ----------

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 la hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los propietarios. ----------

Artículo 66. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando, convocada la totalidad de los 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. ----------

Parágrafo. En los casos de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, 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 del los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. ----------

Artículo 67. QUÓRUM DELIBERATORIO Y DECISORIO. Con excepción de los casos en que la ley o el presente Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior, y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General de Propietarios sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

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 de copropiedad que integran el Conjunto. Las mayorías superiores al setenta por ciento (70%) 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. En todo caso, las decisiones que no representen una erogación económica o no tengan un contenido económico, se adoptarán siguiendo la regla de un voto por cada unidad privada. ----------

Artículo 68. VOTOS. Cada propietario tendrá derecho a votar por cada unidad privada que posea y votará en proporción al coeficiente de copropiedad de la respectiva unidad o unidades privadas, en los términos del presente Reglamento. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado. -------

Artículo 69. QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra 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. Toda reforma al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------
6. Desafectación de un bien común no esencial.----------
7. Reconstrucción del Conjunto destruido en una 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 de la persona jurídica----------

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último

Escaneado con CamScanner

caso se obtenga la mayoría exigida por la ley 675 de 2001.

Artículo 70. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL. 1. Establecido el quórum, la Asamblea General de Propietarios 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 del Consejo de Administración y como Secretario el Administrador. 2. La asamblea tiene arbitrio para aprobar un orden del día o para seguir el propuesto por el Administrador, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias, reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita. 3. Toda proposición o constancia de los miembros de la asamblea se consignará por escrito. 4. El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de las asambleas de accionistas de sociedades. ----------

Artículo 71. ACTAS DE LA ASAMBLEA. 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 de 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. La asamblea general encargará a dos (2) asistentes a la reunión para que verifiquen la redacción del acta, quienes realizarán dicha labor en un plazo no superior a diez (10) días hábiles siguientes a 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 deberá poner a disposición de los propietarios del Conjunto copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informará 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 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. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada, so pena de sanción de carácter policivo. ----------

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

Artículo 72. OBLIGATORIEDAD. Las decisiones de la asamblea, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este Reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los usuarios y ocupantes del Conjunto.

Artículo 73. NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. La Asamblea General de Propietarios es el órgano máximo de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675 de 2001, y tendrá, además de las funciones que establece el artículo 38 de la ley en mención, las que a continuación se indican:

1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador. ----------

2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año. ----------

3. Aprobar el presupuesto anual del Conjunto 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 y, cuando exista, al revisor fiscal y a su suplente, para períodos de un (1) año. ----------

5. Aprobar las reformas al presente 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 675 de 2001 y en el presente Reglamento.----------

8. Delegar en el Consejo de Administración todas aquellas decisiones relativas imposición de sancicnes por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias previstas en la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. con observancia del debido proceso y del derecho de defensa. ----------

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 de que trata la ley 675 de 2001. ----------

11. Revisar las decisiones del Consejo de Administración encaminadas a imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, como autoridad de

Escaneado con CamScanner

segunda instancia, pudiendo confirmarlas o revocarlas.

12. Las demás funciones consagradas en la ley 675 de 2001, en los decretos que la reglamenten y en presente Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

Artículo 74. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el revisor fiscal, si lo hubiere, y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación 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. Se exceptúa de la disposición contenida en el artículo anterior, las decisiones de la Asamblea General de Propietarios por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la ley 675 de 2001. ----------

CAPÍTULO XII

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 75. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. Anualmente la Asamblea General de Propietarios elegirá por aclamación o votación oral el Consejo de Administración, el cual estará integrado por nueve (9) miembros principales nueve (9) suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios de unidades privadas, o delegados de éstos. ----------

Parágrafo. Los miembros del Consejo de Administración 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. ----------

Artículo 76. SESIONES Y QUÓRUM. Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de cinco (5) de sus miembros, principales o suplentes. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo; las sesiones serán presididas por el Presidente designado por el mismo Consejo y actuará como

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

secretario el Administrador, quien en tal cargo se ocupará de las citaciones al Consejo. Las decisiones serán tomadas por mayoría de los asistentes, salvo que en este Reglamento se establezca un quórum especial para asuntos determinados. ------

Artículo 77. ACTAS DEL CONSEJO. De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados, acuerdos y decisiones a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo. ----------

Artículo 78. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. El Consejo de Administración deberá aprobar previamente los actos o contratos que pretenda celebrar el Administrador cuando su cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales. Adicionalmente, le corresponde al Consejo de Administración desempeñar las siguientes funciones: ----------

1. Asistir a las reuniones programadas para conocer la evolución de la administración, los programas que se deben adelantar, los problemas que se están presentando en el Conjunto y revisar la ejecución presupuestal. ----------
2. Llevar a las reuniones, junto con la posible solución, las iniciativas e inquietudes que les hayan formulado los copropietarios. ----------
3. Autorizar o negar las modificaciones, reformas o reparaciones de carácter urgente y que no estuvieren previstas en el presupuesto general de gastos. ----------
4. Elegir al Administrador de la copropiedad. ----------
5. Vigilar la administración del Conjunto y dictar los reglamentos internos para propender por la buena marcha del Conjunto. ----------
6. Proponer a la asamblea programas viables y sustentados para mejoras o reparaciones en la zona común. ----------
7. Autorizar al Administrador para la contratación de empresas o profesionales cuando se requiera su participación, sin que ello implique sustituirlo en sus funciones y responsabilidades. ----------
8. Autorizar al Administrador para la convocatoria a las distintas formas de asamblea o

Escaneado con CamScanner

043

a reuniones extraordinarias. ----------

9. Poner en consideración de la Asamblea General de Propietarios el presupuesto presentado por el administrador.

10. Examinar y aprobar en primera instancia los informes de ingresos y egresos que presente el Administrador y las cuentas y balances que se han de presentar a consideración de la Asamblea General de Propietarios. ----------

11. Rendir anualmente a la asamblea un informe de sus actividades. ----------

12. Autorizar en casos de urgencia manifiesta o emergencia debidamente demostrada, previo visto bueno del revisor fiscal, las modificaciones, reformas o reparaciones que no estuvieren previstas en el presupuesto general de gastos con la obligación de informar a la Asamblea General de Propietarios en su siguiente reunión. ----------

13. Acompañar y colaborar con el Administrador en los requerimientos que se hagan a los copropietarios o tenedores morosos por el incumplimiento de sus obligaciones.

14. Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las decisiones de ésta. ----------

15. Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las decisiones de ésta. ----------

16. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa, función que la asamblea de propietarios delega de manera permanente en el Consejo de Administración----------

17. Impedir que se instalen en las fachadas del Conjunto cualquier clase de aviso, letrero o pendón. ----------

18. En general, ejercer todas aquellas funciones que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos. ----------

Parágrafo Primero. El Consejo de Administración podrá dictar manuales de convivencia que serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes del Conjunto, sin perjuicio de las demás facultades que el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley le confieren. ----------

Parágrafo Segundo. La inobservancia de los manuales de convivencia que dicte el Consejo de Administración hará responsable al propietario o residente que lo incumpla

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que consagra el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley. ----------

CAPÍTULO XIII

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 79. FACULTADES BÁSICAS. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderá a un administrador designado por el Consejo de Administración para periodos de un año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radicarán en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. ----------

Artículo 80. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR. El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento de sus funciones, violación de la ley o al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Conjunto. ----------

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 Primero. 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 de los reglamentos que sobre el particular expida el Gobierno Nacional. ----------

Parágrafo Segundo. El Consejo de Administración del Conjunto podrá disponer que el Administrador constituya una póliza que asegure el buen manejo de los dineros del Conjunto, en los términos del parágrafo 3º del artículo 50 de la ley 675 de 2001, y de las normas que lo reglamenten. ----------

Artículo 81. 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 General de Propietarios 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.

Escaneado con CamScanner

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 de Propietarios y del Consejo de Administración.---------- ----------

4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General 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 de Propietarios en el acto de desafectación, de conformidad con el presente 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 particular 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 presente 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 para tales fines, cuando las necesidades lo exijan. ----------

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

por la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias consignadas en la ley en el presente Reglamento. ----------

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración, 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 domino particular.

14. Solicitar previamente autorización al Consejo de Administración para celebrar actos o contratos cuya cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales.

15. Las demás funciones previstas en la ley, en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y las que defina la Asamblea General de Propietarios. ----------

Artículo 82. REMUNERACIÓN. Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Este cargo puede también no ser remunerado. ----------

Artículo 83. TRANSMISIÓN Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la persona jurídica, con una completa rendición de cuentas. Al efecto, se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá en receso de la asamblea de propietarios dar el finiquito al Administrador saliente. ----------

CAPÍTULO XIV

DEL REVISOR FISCAL

Artículo 84. NOMBRAMIENTO. El Conjunto podrá contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de Propietarios. El Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Conjunto.----------

Artículo 85. INCOMPATIBILIDAD. El Revisor Fiscal no podrá ser socio del Administrador ni de los miembros del Consejo de Administración ni pariente de éstos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado en

Escaneado con CamScanner

7 700089 850321

los negocios del Administrador. ----------

Artículo 86. 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 2001. ----------

CAPÍTULO XV

FONDO DE IMPREVISTOS

Artículo 87. CREACIÓN Y FINALIDAD. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 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 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. ----------

Artículo 88. DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y de acuerdo a la necesidad y a la ejecución de tales recursos.

Artículo 89. COBRO DE EXPENSAS EXTRAORDINARIAS PARA FORMAR EL FONDO DE IMPREVISTOS. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. ----------

CAPÍTULO XVI

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

Artículo 90. 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, o el Consejo de Administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación del presente 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 el Conjunto, su solución

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité de convivencia se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité. La participación en él será *ad honorem*. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. Las gestiones conducentes a la resolución del conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados. 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. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, 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. ----------

Parágrafo. Conforme quedó dicho, de acuerdo con la ley 675 los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. ----------

CAPÍTULO XVII

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 91. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley y en el presente 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 sanciones que en el presente artículo se indican ----------

Por vía de ejemplo, el incumplimiento de las siguientes obligaciones no pecuniarias dará lugar a imposición de sanciones: ----------

1. Desobedecer o incumplir las sanciones, normas o reglamentos. ----------
2. Dar un mal manejo de las mascotas y sus excrementos, perjudicando la tranquilidad de los vecinos y afectando la higiene del Conjunto. ----------

Escaneado con CamScanner

3. Irrespetar y dar mal trato al Administrador, a los miembros de Consejos y Comités, a sus vecinos y a los trabajadores al servicio de la comunidad. ———————

4. Dañar los bienes de particulares o de la copropiedad.

5. Depositar las basuras o desperdicios en lugares distintos a los que señale el Administrador. ———————

6. Impedir las reparaciones y las mejoras que beneficien al Conjunto. ———

7. Realizar actos que atenten contra los derechos y la salud de los demás residentes del Conjunto. ———————————————

8. Alterar o cambiar el color y la forma exterior de la fachada. ———————

9. Lavar vehículos en el parqueadero del Conjunto, a menos que, mediante reglamento interno, el Consejo de Administración lo autorice. ———————

10. Instalar avisos, pancartas, pendones o letreros en las fechadas del Conjunto

Las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, son las siguientes: ———————————————

1. Publicación en lugares de amplia circulación del 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 imposición, 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 el salón comunal, zonas de recreación y deporte, entre otros. ———————————

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

Parágrafo Segundo. Cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo al Conjunto, en la comunicación se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo.

Parágrafo Tercero. Las sanciones previstas en el presente artículo serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho a la defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

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. ----------

Parágrafo Cuarto. El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente, si fuere el caso. ----------

Parágrafo Quinto. El propietario de un bien privado podrá 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. ----------

CAPÍTULO XVIII

EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 92. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. La extinción de la propiedad horizontal, su procedimiento, la división de la copropiedad y la liquidación de la persona jurídica, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de la ley 675 de 2001.----------

Artículo 93. 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 del Conjunto en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), 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 del Conjunto, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. ----------

Artículo 94. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o

Escaneado con CamScanner

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 95. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción total o parcial de la propiedad horizontal, según sea el caso, 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 podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de su coeficiente 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 96. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en los artículos anteriores, 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 de Propietarios o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrase ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.———

Artículo 97. RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO. De acuerdo a lo previsto en los artículos 13, 14 y 15 de la ley 675 de 2001, se procederá a la reconstrucción obligatoria 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, y 2°. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

(75%) del Conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. Reconstruido el Conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación hipotecaria haya sido satisfecha. ----------

Parágrafo. Cuando la destrucción o deterioro afecte un sector del Conjunto, corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Conjunto serán de cargo de la totalidad de los propietarios en proporción a sus coeficientes de copropiedad. ----------

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 98. REMOCIÓN DE ESCOMBROS. Cuando la Asamblea General de Propietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros fueren repartidas entre los propietarios, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros. ----------

CAPÍTULO XIX

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 99. ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS. Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, éstas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como de cuerpos ciertos. ----------

Artículo 100. INCORPORACIÓN. Este Reglamento queda incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley pertenezcan al Régimen de Propiedad Horizontal. ----------

Artículo 101. INSTALACIÓN DE REJAS. Los propietarios de unidades privadas que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo siempre y cuando utilicen el diseño uniforme aprobado por el administrador provisional o, en su caso, por el

Escaneado con CamScanner

Consejo de Administración, según corresponda. ----------

Artículo 102. CLÁUSULA TRANSITORIA ESPECIAL. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del Conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial directamente o por conducto de quien éste indique, que, en esa condición, podrá elaborar un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional. Una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial, o su delegado, deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del Conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar al administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo, el propietario inicial, o su delegado, nombrará al administrador definitivo, que a partir de este nombramiento queda desligado de toda responsabilidad con la Administración del Conjunto. Para el período comprendido entre la fecha de esta escritura pública y aquella en que la asamblea general de propietarios haga de acuerdo a este reglamento el nombramiento respectivo, se designa como administrador provisional a Amarilo S.A., sociedad que podrá contratar con un tercero tal gestión. ----------

Parágrafo Primero. Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere el presente artículo tendrá fuerza obligatoria para los futuros adquirientes de unidades privadas del Conjunto, a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles, o de la fecha fijada para ello. ----------

Parágrafo Segundo. Para la etapa o etapas por desarrollar y para los sectores del Conjunto no terminados, no se incluirá en el presupuesto ningún gasto. No podrán decretarse por la asamblea expensas extraordinarias para mejoras en el Conjunto hasta tanto el propietario inicial no haya hecho entrega del ciento por ciento (100%) de los inmuebles que lo conforman. ----------

Parágrafo Tercero. El administrador provisional está autorizado para cobrar una sanción por demora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias a cargo de los propietarios, que se causen durante su administración provisional y hasta

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

tanto se reúna la primera asamblea de propietarios. El valor de la sanción no deberá sobrepasar una y media veces del interés bancario corriente sobre la suma en mora.

Parágrafo Cuarto. Para el cobro judicial de las expensas ordinarias y extraordinarias y de la sanción por demora en su pago durante este período de transición, constituirá título ejecutivo la copia auténtica de los presupuestos de gastos e ingresos necesarios elaborados por el administrador provisional del Conjunto, y copia de la parte pertinente del Reglamento en donde aparezca el coeficiente de copropiedad de cada unidad privada y el certificado del Administrador Provisional sobre el monto de la deuda. ----------

Artículo 103. CORRECCIONES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La compareciente, o quien represente sus derechos, se reserva el derecho a corregir errores del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, de hacer las aclaraciones que considere necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, lo cual incluye, sin limitarse, la autorización plena para acudir ante la respectiva curaduría urbana con el fin de solicitar las correcciones, modificaciones o aclaraciones del caso ya sea a licencias, aprobaciones de propiedad horizontal, planos y/o cuadros de áreas, así como el otorgamiento de escrituras públicas adicionales con el fin de formalizar las aclaraciones, correcciones o modificaciones al presente Reglamento de Propiedad Horizontal o a las adiciones al mismo, si a ello hubiere lugar. ----------

Asimismo, la compareciente, o quienes represente sus derechos, se encuentra plenamente autorizada para gestionar y tramitar ante las respectivas autoridades Distritales, o ante las curadurías urbanas, las respectivas aprobaciones, autorizaciones y licencias que las circunstancias aconsejen para formalizar las correcciones al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. ----------

Parágrafo Primero. El Conjunto autoriza desde ahora a la promotora del proyecto para que al apartamento modelo con el cual promueve el Conjunto La Pradera Club Residencial puedan acceder los posibles compradores y/o visitantes de la siguiente etapa del Conjunto, quienes podrán tener libre acceso con las debidas medidas de seguridad. Asimismo lo autoriza para que, si lo estima conveniente, instale vallas anunciando el producto e instale las barreras necesarias que independicen en un momento determinado la obra de las viviendas ya habitadas y entregadas a sus propietarios. ----------

Escaneado con CamScanner

Parágrafo Segundo. Los propietarios no intervendrán en el desarrollo de las actividades de la promotora del proyecto referidos específicamente a la libre entrega de las unidades privadas (trasteos, mudanzas de nuevos copropietarios y otras actividades similares). Teniendo en cuenta que el Conjunto estará integrado por etapas, los propietarios autorizan desde ahora el libre desarrollo de la obra sin ninguna intervención en estas actividades. ----------

Artículo 104. SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES. Las empresas de servicios públicos de Bogotá D. C. tendrán libre acceso a los bienes de uso común y privados del Conjunto para la revisión, modificación o reparación de sus ductos o redes y quedan autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos. Los propietarios y/o usuarios de las unidades privadas están obligados a soportar las servidumbres que las afecten y se deriven de la conformación física del inmueble o de su construcción. ----------

Artículo 105. CONSTITUCIÓN SERVIDUMBRES A FAVOR DE CODENSA S.A. E.S.P. Por la presente escritura pública, conforme se expresó en el literal g) del artículo 2, los adquirentes de las unidades de dominio privado que conforman la Etapa 1 del Conjunto La Pradera Club Residencial, otorgan poder especial, amplio y suficiente a la compareciente o a quien represente sus derechos para que suscriba la escritura pública por la cual se constituyan a favor de CODENSA S.A. E.S.P. las servidumbres que se requieran para instalar dos subestaciones eléctricas en el Conjunto y permitir el tránsito para acceder a los sectores en los cuales se instalen las mencionadas subestaciones, a título gratuito y a perpetuidad sobre las áreas comunes señaladas en los planos aprobados que se protocolizan con el presente instrumento público, así como para modificar y/o reformar el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto para incluir los artículos por los cuales se reglamente el uso de la infraestructura eléctrica y los derechos y obligaciones de las partes en relación con las servidumbres que se constituirán. ----------

Artículo 106. Debido a las exigencias de Gas Natural ESP no está permitido taponar u obstruir de alguna manera las entradas disponibles para la circulación del aire, ni en las zonas comunes del Conjunto ni en las áreas privadas. ----------

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner

De acuerdo con el diseño arquitectónico, los apartamentos se entregarán dotados con un calentador de paso a gas de tiro natural de 12lts/min. No está prevista técnicamente la instalación de otro tipo de calentadores. ——————————

Parágrafo. Los propietarios y/o tendedores de las viviendas no podrán, por razones de orden técnico y de seguridad de sus habitantes, instalar duchas eléctricas. ——————

Artículo 107. RECOMENDACIONES PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD DE LOS USUARIOS Y EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE GAS NATURAL E.S.P. Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas Natural E.S.P. en el Conjunto, los propietarios y ocupantes a cualquier título se obligan, en relación con la operación y el mantenimiento de los artefactos de gas (calentadores de paso de tiro natural y estufas), a cumplir las recomendaciones que a continuación se expresan: ——————

1. No se podrán obstruir, tapar, eliminar o afectar las rejillas para renovaciones de aire diseñadas e instaladas en los apartamentos. ——————————

2. Cuando el usuario con posterioridad al recibo de su apartamento tenga interés en modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la constructora, deberá obtener previamente de Gas Natural E.S.P. y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente. ——————————

3. Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Gas Natural E.S.P. la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de las instalaciones de gas. ——————————

4. Las conexiones de gasodomesticos en caso de mantenimiento deberán ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Gas Natural E.S.P., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes. ——————————

5. Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomésticos. ——————————

Parágrafo. En caso de que el usuario no siga las recomendaciones mencionadas en el presente artículo, el promotor, el vendedor y el constructor del Conjunto quedarán exonerados de cualquier responsabilidad derivada de un mal funcionamiento de los artefactos de gas. ——————————

Artículo 108. SISTEMA DE VENTILACIÓN PARA EVITAR CONDENSACIONES EN LOS APARTAMENTOS. RECOMENDACIONES. En consideración a que la humedad relativa del aire en Bogotá puede llegar a ser moderadamente alta, se

Escaneado con CamScanner

7 700089 850376

recomienda que se generen hábitos adecuados para la ventilación de las viviendas y se prevenga la aparición de mohos y hongos, particularmente en aquellos sitios oscuros que alberguen elementos que puedan contener algo de humedad, tales como zapatos, ropa recién lavada, paraguas, frutas, verduras, entre otros. A manera de ejemplo, algunas acciones preventivas muy fáciles de seguir son: a) Mantener frecuentemente las ventanas abiertas para facilitar la circulación del aire a través de su vivienda. b) Mantener la rutina de abrir y cerrar las puertas de closets y muebles para permitir su ventilación. c) Impedir que se sellen las rejillas de ventilación de gas instaladas en las zonas de cocina o ropas. d) Ventilar los espacios generadores de humedad como la cocina, el cuarto de ropas y los baños. e) Evitar la utilización excesiva de agua durante la limpieza de baños, cocinas y terrazas. f) Ventilar en un sitio apropiado las prendas o zapatos recién usados o lavados, y g) Permitir la entrada de luz natural a las viviendas para prevenir la formación de hongos en lugares oscuros. ----------

Artículo 109. **URBANIZACIÓN LA FELICIDAD.** Considerando que el Conjunto La Pradera Club Residencial hace parte integral de la Urbanización La Felicidad y que los parques zonales de dicho proyecto urbanístico, señalados en el artículo 5 del Decreto 147 del 19 de mayo de 2008 por el cual se aprobó el plan parcial La Felicidad, si bien son de carácter público, servirán a los copropietarios del Conjunto Residencial y harán parte de su entorno, y teniendo en cuenta que su adecuada administración y mantenimiento redundará en beneficio de sus residentes y propietarios, el Conjunto podrá hacer parte de las organizaciones que se creen para cumplir dicho objetivo y si la Asamblea de Copropietarios así lo decide, sus copropietarios contribuirán con los costos y gastos que requiera esta administración, de manera proporcional al área de cada Conjunto Residencial respecto de la Urbanización, o según se acuerde en tales organizaciones. ----------

Artículo 110. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO LA PRADERA CLUB RESIDENCIAL EN SU ETAPA 1. A continuación se describen, por su ubicación, cabida y linderos las unidades privadas que conforman la Etapa 1 del Conjunto La Pradera Club Residencial: ----------

----------GARAJES SÓTANO----------

PAPEL DE USO EXCLUSIVO DEL PROTOCOLO NOTARIAL . NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Escaneado con CamScanner