ESCRITURA Nº:

**DE FECHA:** 2.018.---------------------------------------------------------------------------

**ACTOS O CONTRATOS:**

**1.- DECLARACION DE CONSTRUCCION** ----------------------------------------------------

**2.- CONSTITUCION DE REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL.**----------------

**OTORGANTES**:

**MUNICIPIO DEL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** en su calidad de **PROPIETARIO DEL INMUEBLE-------------------------- Y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**en su calidad de **URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**---------------------------------------------

---------------------------- FORMULARIO DE CALIFICACIÓN ----------------------------------

--------------------- SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO. -------------

**MATRICULA INMOBILIARIA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** de la oficina de Instrumentos Publico de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. ---------------------------------------------------------

**REFERENCIA CATASTRAL: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**UBICACION DEL PREDIO: Municipio: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**. ------------

**TIPO DE PREDIO:** Urbano ( ) Rural ( ).----------------------------------------------

**NOMBRE O DIRECCION:** URBANIZACION \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ubicada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. -----------------------------------------

**DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA:** -------------------------------------------------------

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| NUMERO DE LA ESCRITURA | DIA | MES | AÑO |
|  |  |  | 2.018 |

**NOTARIA DE ORIGEN:** XXXXXXXXXXXXXXXXX.-----------------------------------

**NATURALEZA DEL ACTO VALOR DEL ACTO**

|  |  |
| --- | --- |
| 0911 –DECLARACION DE CONSTRUCCION | ACTO SIN CUANTIA |
| 0317 – CONSTITUCION DE REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL  | ACTO SIN CUANTIA |

**PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO IDENTIFICACION No.**

|  |  |
| --- | --- |
| **MUNICIPIO DEL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** en su calidad de **PROPIETARIO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** I | NIT |
| **CONSTRUCTOR** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_En su calidad de **URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE.** | NIT |

En la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_, capital del Departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_, República de Colombia, a los días del mes de \_\_\_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_\_\_ (2.01\_\_), ante mí, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** Notario \_\_\_\_\_\_\_\_ del Círculo Notarial de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

Compareció **NOMBRE DEL ALCALDE COMPLETO**, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía XXXXX expedida en XXXXX, quien actúa en nombre y representación del **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, entidad territorial identificada con el **Nit XXXXXX** en su condición de ALCALDE MUNICIPAL, POSESIONADO COMO TAL EL DIA XX DE \_\_\_\_\_\_\_\_ DE 201\_\_\_ ANTE (AUTORIDAD) XXXXX SEGÚN CONSTA EN ACTA QUE SE ADJUNTA PARA QUE FORME PARTE DE LA PRESENTE ESCRITURA Y SE PROTOCOLICE CON ELLA, quien para efecto de este documento de denomina **PROPIETARIO**, por otra parte el señor: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ expedida en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, actuando en su calidad de Representante Legal de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_sociedad legalmente constituida mediante \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, domiciliada en \_\_\_\_\_\_\_\_\_, identificada con el NIT. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, todo lo cual se consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, documento que se adjunta para su debida protocolización y su tenor se inserte en las copias que de esta misma escritura se expidan; sociedad que en adelante y para los efectos de este documento se denominará **EL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.** -------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Manifestaron que comparecen para elevar mediante la presente escritura pública el presente acto jurídico correspondiente a la constitución del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ denominada “**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**” previo los siguientes: ---------------------

**ANTECENDENTES Y CONSIDERACIONES:**

**PRIMERO**: Que mediante documento privado “**CONVENIO INTERADMINISTRATIVO DE COOPERACIÓN N° \_\_\_\_ DE 201\_ CELEBRADO ENTRE EL FONDO NACIONAL DE VIVIENDA – FONVIVIENDA, EL MUNICIPIO\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ DEL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** suscrito el día \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_) de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_\_ (20\_\_\_), cuyo objeto es: “*\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.”-------------------*

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**SEGUNDO:** Que con fundamento en el artículo 6° de la Ley 1537 de 2012, el once (11) de febrero de dos mil quince (2015), se suscribió el contrato de fiducia Mercantil N°325 entre el Fondo Nacional de Vivienda – **FONVIVIENDA** y el **CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA**, con el objeto de “*Construir un patrimonio autónomo por medio del cual se realizara la administración de los recursos que transfiera el fideicomiso o que, en general, se transfieran al fideicomiso matriz constituido, para la ejecución de las actividades en materia de vivienda de interés social prioritaria urbana, destinadas a la atención de los hogares a los que se refiere la ley 1537 de 2012 y las normas que modifiquen, adiciones, subroguen o reglamenten, conforme a las instrucciones impartidas por el fideicomitente, A TRAVES de los órganos contractuales del patrimonio autónomo matriz”.-----------------------------------------------*

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**TERCERO:** Mediante documento privado de fecha el día trece (13) de enero de dos mil diecisiete (2017), **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad representante legal del **CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA**, actuando como vocera del **FIDEICOMISO PROGRAMA GRATUITA II -PVG II-** en calidad de CONTRATANTE y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en calidad de CONTRATISTA, celebraron un **CONTRATO DE DISEÑO Y CONSTRUCCION** cuyo objeto es: “*el DISEÑO y la CONSTRUCCIÓN incluida la obtención y/o de las licencias de urbanización y construcción así como el desarrollo de todas las obras relacionadas con la ejecución de \_\_\_\_ (\_\_\_) viviendas de interés prioritario en el proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ubicado en el Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_, bajo la tipología de vivienda unifamiliar en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, bajo la modalidad de contratación* ***PRECIO GLOBAL FIJO****, de acuerdo con las especificaciones técnicas contenidas en el presente documento, en la propuesta, en los términos de referencia y sus anexos, y en los anexos del presente contrato”*.----------------------------------------------------------

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**CUARTO:** Que en virtud del anterior contrato, **EL CONSTRUCTOR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,comparece en el presente acto en su calidad de urbanizador y constructor responsable del proyecto *\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_*.---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**QUINTO. PROPIEDAD DEL PREDIO.** El inmueble identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, es actualmente propiedad del **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** identificado con NIT. **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.------------------

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**SEXTO. DESCRIPCIÓN DEL LOTE DONDE SE CONSTITUYE EL PROYECTO “\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_”. -** El predio en el cual se constituye la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, es el siguiente: ---------------------------------------------------------------------------------------------

**LOTE (NOMBRE DEL PROYECTO)**: lote de terreno denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ situado en jurisdicción del Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con una extensión \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cuyas medidas y linderos son: NORTE: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ESTE: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ SUR: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ OESTE: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. ----------------------------------------------------------

Los linderos antes señalados se encuentran contenidos en la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_ (20\_\_\_) de la Notaria Primera de \_\_\_\_\_\_\_\_, registrada ante la Oficina de Registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.----------------------------------------------------------------------------

Que el inmueble descrito anteriormente se encuentra libre de gravámenes, derechos de usufructo, uso y habitación, limitaciones y condiciones y embargos o litigios pendientes, servidumbres, hipotecas, arrendamientos por escritura pública, pleitos pendientes, que su derecho de dominio no está sujeto a condiciones resolutorias, no tiene limitaciones, ni ha sido desmembrado, ni constituido en patrimonio de familia, ni afectado a vivienda familiar, ni movilizado.----------------------

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**SÉPTIMO: TRADICION DEL INMUEBLE:** El inmueble anteriormente descrito fue adquirido por el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mediante la Escritura Pública No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del \_\_\_\_\_\_ (\_\_\_) de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ (20\_\_) de la Notaria \_\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_, registrada ante la Oficina de Registro de instrumentos públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.-------------------------------------------------------------------------------------

**-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**OCTAVA. RESPONSABILIDAD DE LA FIDUCIARIA:** Ni **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.** sociedad representante legal del **CONSORCIO ALIANZA COLPATRIA**, ni EL **FIDEICOMISO PROGRAMA DE VIVIENDA GRATUITA II -PVG II-**, son constructores, comercializadores, promotores, veedores, interventores, supervisores,  vendedores del **PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, ni partícipes de manera alguna en el desarrollo del **PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** y en consecuencia no son responsables ni deben serlo por la calidad, estabilidad y/o desarrollo de las obras de urbanismo.------------------------------------------------------------

**--------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

**NOVENA. CONSTITUCIÓN DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Que por medio de este instrumento público se procede a elevar a escritura pública, el Reglamento de propiedad horizontal del proyecto denominado **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** Unidad residencial que está conformada por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ La construcción del proyecto fue autorizada por medio de la Licencia de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_: Resolución No. \_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_ de \_\_\_\_\_\_\_ de 201\_, expedida por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la cual se adjunta a la presente escritura y a las copias que de ésta se expidan. ----------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA.** Que mediante la presente Escritura pública el **MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** en su calidad de **PROPIETARIO DEL INMUEBLE-------------------------- Y \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**en su calidad de **URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, constituyen en el régimen de propiedad horizontal de conformidad con lo regulado por la Ley 675 de 2001, al proyecto denominado\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** ubicado en el municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.------------------------

**DÉCIMA PRIMERA: PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS:** Con este acto se presenta para su protocolización, Copia en reducción de los planos arquitectónicos aprobados del proyecto los cuales quedan integrados con los documentos, proyecto de división, licencia de construcción.

1. Copia de la licencia de construcción contenida en la Resolución número \_\_\_\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de 201\_ expedida por el Curador Urbano \_\_\_\_\_\_ (SI LA LICENCIA TIENE MODIFICACIONES SE DEBENMENCIONAR E INCLUIR)
2. Planos arquitectónicos del Proyecto aprobados por el Curador Urbano \_\_\_\_\_
3. Copia de la Resolución número \_\_ del \_\_ de \_\_de 2013 expedida por el Curador Urbano o Secretario de Planeación \_\_\_\_\_ mediante la cual se aprueba el cuadro de áreas y los planos de propiedad horizontal del Proyecto.
4. Cuadro de áreas del Proyecto aprobado por el Curador Urbano \_\_\_ o Secretario de Planeación.

5.) Folio de Matricula Inmobiliaria del predio objeto de reglamento de propiedad horizontal actualizado (no más de un mes de expedición)

6) Documentos que acrediten la existencia y representación legal de los comparecientes (certificados de existencia y representación legal expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia, Cámara de Comercio según aplique, y tratándose de consorcios, y uniones temporales, el documento de constitución junto con sus modificaciones y certificados de existencia y representación legal de cada uno de los consorciados (personas jurídicas) y actas de los órganos sociales que otorgan facultades cuando estas se requieran por limitantes en sus facultades.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**DÉCIMA SEGUNDA. SOLICITUD A LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**. Que se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, inscribir la constitución al régimen de propiedad horizontal del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en el Folio de Matricula Inmobiliaria No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que corresponde al lote de terreno donde se construye el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y abrir las respectivas matrículas inmobiliarias a cada una de las unidades privadas que lo conforman.

Que de acuerdo con lo anteriormente expuesto y con lo establecido en la Ley 675 de 2001, el Compareciente por medio de este instrumento público, procede a elevar a Escritura Pública el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto denominado\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que en adelante será del siguiente tenor:

**INDICE**

# REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

# PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CAPITULO I**

**PRINCIPIOS ORIENTADORES Y DEFINICIONES**

ARTÍCULO 1.- PRINCIPIOS ORIENTADORES

ARTÍCULO 2.- DEFINICIONES

**CAPITULO II**

**OBJETO, ALCANCE Y NORMATIVADAD APLICABLE**

ARTICULO 3.- OBJETO

ARTÍCULO 4.- ALCANCE

ARTÍCULO 5.- NORMATIVIDAD APLICABLE

**CAPITULO III**

**DEL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_ COMO PERSONA JURIDICA**

ARTÍCULO 6.- OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 7.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS

ARTÍCULO 8.- NOMBRE Y DOMICILIO

ARTÍCULO 9.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 10.- REPRESENTACION LEGAL Y CERTIFICACION SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA PERSONA JURIDICA

ARTICULO 11. RECURSOS PATRIMONIALES

ARTICULO 12. FONDO DE IMPREVISTOS

ARTICULO 13. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA

**CAPITULO IV**

**DETERMINACION Y DESCRIPCION DEL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

ARTÍCULO 14.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

ARTÍCULO 15.- PROPIEDAD Y TITULOS

ARTÍCULO 16.- SERVIDUMBRES

ARTÍCULO 17.- DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ARTÍCULO 18.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

ARTÍCULO 19.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

**CAPITULO V**

**BIENES PRIVADOS Y COMUNES**

ARTÍCULO 20.- BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES

ARTÍCULO 21.- INTERPRETACIÓN EN CASO DE DUDA

**CAPITULO VI**

**BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA**

ARTÍCULO 22.- BIENES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR

ARTÍCULO 23.- DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTICULO 24.- CUERPO CIERTO

ARTÍCULO 25.- IMPUESTO PREDIAL

ARTÍCULO 26.- DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTÍCULO 27.- SANCIONES POR CAMBIO DE DESTINO

ARTÍCULO 28.- HIPOTECAS

ARTÍCULO 29.- ACTOS JURIDICOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTICULO 30.- REGISTRO INDIVIDUAL DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA Y SUS PROPIETARIOS

**CAPITULO VII**

**BIENES DE PROPIEDAD COMÚN**

ARTÍCULO 31.- NOCIÓN

ARTÍCULO 32.- CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD COMÚN

ARTÍCULO 33.- BIENES COMUNES ESENCIALES

ARTÍCULO 34.- BIENES COMUNES NO ESENCIALES

ARTÍCULO 35.- ENAJENACIÓN

ARTICULO 36.- EXPLOTACION ECONOMICA DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES

ARTÍCULO 37.- CUSTODIA DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 38.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

ARTÍCULO 39.- DESTINACIÓN, USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 40.- DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES

ARTÍCULO 41.- MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES:

ARTICULO 42.- USO NATURAL DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 43.- MUROS DIVISORIOS

ARTÍCULO 44.- FACHADAS

ARTICULO 45.- AVISOS, PLACAS Y LETREROS

ARTICULO 46.- MUDANZAS

**CAPITULO VIII**

**MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES**

**DE BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES**

ARTÍCULO 47.- MODIFICACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTÍCULO 48.- TIPOS DE MODIFICACIONES

ARTÍCULO 49.- TRÁMITE DE LAS MODIFICACIONES

ARTÍCULO 50.- RESPONSABILIDAD POR DAÑOS

ARTÍCULO 51.- REPARACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 52.- MODIFICACIONES EN BIENES COMUNES

ARTÍCULO 53.- REPARACIONES EN BIENES COMUNES

ARTICULO 54.- REPARACIONES NECESARIAS A LOS BIENES COMUNES

**CAPITULO IX**

**DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

ARTICULO 55.- DERECHO A ELEGIR Y SER ELEGIDO

ARTÍCULO 56.- DERECHO A DELIBERAR Y VOTAR

ARTICULO 57.- DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS Y BIENES COMUNES

ARTÍCULO 58.- OBLIGACIONES RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO

ARTÍCULO 59.- PROHIBICIONES

ARTÍCULO 60.- SOLIDARIDAD

**CAPITULO X**

**NORMAS PARA EL USO DE PARQUEADEROS**

ARTÍCULO 61. NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS

**CAPÍTULO XI**

**COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**

ARTÍCULO 62.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 63.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTICULO 64. LISTA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTICULO 65.- MODIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEAD

**CAPÍTULO XII**

**ASPECTOS ECONOMICOS**

ARTÍCULO 66.- PERIODO PRESUPUESTAL CUENTAS Y BALANCE

ARTICULO 67.- PRESUPUESTO

ARTÍCULO 68.- PRESUPUESTO SUBSIDIARIO

ARTÍCULO 69.- RESERVA PRESUPUESTAL

ARTÍCULO 70.- EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 71.- PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 72.- DÉFICIT PRESUPUESTAL

ARTÍCULO 73.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS

ARTÍCULO 74.- FORMACIÓN E INCREMENTO DEL FONDO DE IMPREVISTOS

ARTÍCULO 75.- MANEJO E INVERSIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS

ARTÍCULO 76.- NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO

ARTICULO 77.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS

ARTÍCULO 78.- COBRO EJECUTIVO

**CAPÍTULO XIII**

**ORGANOS DE ADMINISTRACION**

ARTÍCULO 79.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN

**CAPITULO XIV**

**DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**

ARTÍCULO 80.- NATURALEZA Y CONFORMACIÓN

ARTÍCULO 81.- REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS

ARTICULO 82.- CONVOCATORIA

ARTÍCULO 83.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO

ARTÍCULO 84.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA

ARTÍCULO 85.- REUNIONES NO PRESENCIALES

ARTÍCULO 86.- DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA

ARTÍCULO 87.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES

ARTÍCULO 88- EXHIBICIÓN DE LIBROS

ARTÍCULO 89.- REPRESENTACIÓN

ARTÍCULO 90.- QUÓRUM Y MAYORÍAS

ARTICULO 91.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA

ARTÍCULO 92.- FUNCIONES

ARTÍCULO 93.- PRESIDENTE Y SECRETARIO

ARTÍCULO 94.- ACTAS

ARTÍCULO 95.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES

**CAPITULO XV**

**DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**

ARTÍCULO 96.- CONFORMACIÓN

ARTÍCULO 97.- REUNIONES

ARTÍCULO 98.- CITACIONES

ARTÍCULO 99.- QUÓRUM Y MAYORÍAS

ARTÍCULO 100.- PRESIDENTE Y SECRETARIO

ARTÍCULO 101.- ACTAS

ARTÍCULO 102.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

**CAPITULO XVI**

**DEL ADMINISTRADOR**

ARTÍCULO 103.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 104.- ADMINISTRADOR PROVISIONAL

ARTÍCULO 105.- RESPONSABILIDAD

ARTÍCULO 106.- CONTRATO Y REPRESENTACIÓN LEGAL PARA ESTOS EFECTOS

ARTÍCULO 107.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

**CAPÍTULO XVII**

**REVISOR FISCAL**

ARTÍCULO 108.- DESIGNACIÓN

ARTÍCULO 109.- FUNCIONES

**CAPITULO XVIII**

**EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

ARTICULO 110.- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 111.- PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 112.- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD

ARTÍCULO 113.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA

**CAPITULO XIX**

**RECONSTRUCCION DE LA COPROPIEDAD Y SEGUROS**

ARTÍCULO 114.- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA

ARTÍCULO 115.- RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL PROYECTO XXXXXXXXXXXXX

ARTÍCULO 116.- SEGUROS

**CAPITULO XX**

**REGIMEN SANCIONATORIO POR INCUMPLIMIENTO DE**

**OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

ARTÍCULO 117.- INFRACCIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 118.- COMPETENCIA

ARTÍCULO 119.- PROCEDIMIENTO

ARTÍCULO 120.- OBLIGACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION EN LA IMPOSICION DE SANCIONES

ARTÍCULO 121.- RECURSOS

ARTÍCULO 122.- TERMINO PARA INTERPOSICIÓN DE RECURSOS

ARTÍCULO 123.- NOTIFICACIÓN DE RECURSOS

ARTÍCULO 124.- JUSTIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO

ARTÍCULO 125.- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTÍCULO 126**.-** EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 127.- IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE SANCIONES

ARTÍCULO 128.- PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD

**CAPITULO XXI**

**SOLUCION DE CONFLICTOS**

ARTÍCULO 129.- PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 130.- COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 131.- INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

ARTÍCULO 132.- QUORUM Y MAYORIAS

ARTÍCULO 133.- ACTAS

ARTÍCULO 134.- OPORTUNIDAD PARA ACUDIR AL COMITÉ

ARTÍCULO 135.- INASISTENCIA

ARTÍCULO 136.- FUNCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

**CAPITULO XXII**

**DISPOSICIONES VARIAS**

ARTÍCULO 137.- NORMAS APLICADAS AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES INTERNAS.

ARTÍCULO 138.- DEL MANEJO DE FONDOS DE LA PERSONA JURÍDICA.

ARTÍCULO 139. SERVICIO DE VIGILANCIA

ARTÍCULO 140.- ASEO Y MANEJO DE BASURAS

ARTICULO 141. PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR

ARTICULO 142. CLAUSULA TRANSITORIA - ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 143.- CLAUSULA TRANSITORIA – GASTOS

**CAPITULO XXIII**

**DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS**

ARTÍCULO 144.- DESCRIPCION Y LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTÍCULO 145.- CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANÍSTICAS.

ARTÍCULO 146.- INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS.

**CAPITULO I**

**PRINCIPIOS ORIENTADORES Y DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 1.-** **PRINCIPIOS ORIENTADORES:** Constituyen Principios Orientadores del presente Reglamento, los siguientes:

**1.)** Función social y ecológica de la propiedad. Con arreglo a lo dispuesto por el artículo 58 de la Constitución Política Colombiana, la propiedad es una función social que implica obligaciones, a la cual le es inherente una función ecológica. El Reglamento del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, reconoce y respeta el derecho sobre la propiedad privada y la función social y ecológica que le asigna la Constitución Política. En ejercicio del derecho de propiedad, sus titulares y los tenedores se ceñirán a lo dispuesto por la normativa urbanística vigente.

**2.)** Convivencia pacífica y solidaridad social. Con arreglo a lo dispuesto por el artículo 2 de la Constitución Política constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Con base en lo anterior, el Reglamento del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se inspira en el principio de la convivencia pacífica y la solidaridad social, garantizando a través de mecanismos democráticos precisos, la fijación de derechos y obligaciones para los titulares de los derechos de propiedad sobre las unidades privadas que conforman el proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la convivencia y cooperación de propietarios y tenedores y el fomento de la solidaridad.

**3.)** Respeto a la dignidad humana. Conforme a lo prescrito por el artículo 1 de la Constitución Política, constituyen fundamentos del Estado Colombiano entre otros, el respeto a la dignidad humana, el trabajo y la prevalencia del interés general. El Reglamento del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ promueve, a través de sus normas, estos principios fundamentales y en general, todos aquellos que garanticen el respeto por la persona.

**4.)** Derecho al debido proceso. El artículo 29 de la Constitución Política establece el principio del debido proceso para toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. El Reglamento del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ dentro de los procedimientos que se establezcan se encargará de proteger y respetar el principio del debido proceso, así como el derecho de defensa.

**ARTICULO 2.- DEFINICIONES:** Se tendrán como definiciones fundamentales para el presente reglamento, las siguientes:

***Administración Provisional:*** Corresponde ejercerla a **EL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, o al tercero a quien éste designe.

***Bienes Privados o de Dominio Particular***: Para el caso del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ corresponde a las unidades de apartamentos que lo conforman, las cuales se encuentran en los planos aprobados dentro linderos particulares.

***Bienes Comunes***: Son aquellos bienes que son comunes a toda el proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Estos bienes son de propiedad común y proindiviso de los copropietarios de unidades privadas y su dominio es inalienable e indivisible.

***Bienes Comunes Esenciales***: Son aquellos bienes comunes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, siendo imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes comunes no esenciales y para el uso y disfrute de los bienes privados. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, y los demás definidos en el presente reglamento y en la ley.

***Bienes Muebles Comunes***: Son los bienes que corresponden al mobiliario, máquinas y accesorios que se encuentran ubicados en las áreas de propiedad común y que sirven para el funcionamiento y ornato del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Los bienes muebles comunes que se deterioren o que no presten un servicio adecuado podrán reemplazarse o enajenarse con la autorización del Consejo de Administración.

***Bienes Comunes De Uso Exclusivo***: Son aquellos bienes de propiedad común, no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, los cuales serán asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

***Coeficientes de copropiedad:*** En el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, en el que se constituye el proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se establecen los índices que representen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes de la copropiedad. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

***EL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:*** Se somete a propiedad horizontal, la cual se desarrolla en el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ubicado en la \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Todas las expresiones del presente reglamento referidas a “PROYECTO” o “PROYECTO Residencial” o “Copropiedad” o “Proyecto” o “Urbanización”, se entenderán referidas al proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ que se somete a propiedad horizontal, como unidad residencial conformada por bienes de dominio particular o exclusivo y por bienes de propiedad común.

**CAPITULO II.**

**DEL OBJETO, ALCANCE Y NORMATIVIDAD APLICABLE.**

**ARTICULO 3º: OBJETO:** El objeto del presente reglamento es el de regular los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** en los términos de la Ley 675 de 2001, en el cual concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de sus ocupantes, la función social de la propiedad, estableciendo relaciones de cooperación y solidaridad entre los copropietarios y tenedores, respeto a la dignidad humana y a la normatividad urbanística vigente; determina este reglamento, además, los derechos y obligaciones recíprocas de cada uno de los propietarios actuales y futuros de unidades de dominio privado, o sus tenedores a cualquier título, que conforman la **URBANIZACIÓN,** y de ellos para con la persona jurídica denominada \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**.** Igualmente, determina el inmueble globalmente considerado con sus bienes de domino particular bajo el régimen de propiedad horizontal, los bienes comunes propiamente dichos, los bienes comunes esenciales y establece los coeficientes de copropiedad de cada uno de los bienes de dominio particular. Para tal efecto determina la totalidad del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, los bienes privados o de dominio particular que lo conforman, los bienes comunes esenciales, los no esenciales o de uso y goce general y los de uso exclusivo; determina igualmente la existencia y liquidación de la persona jurídica, las previsiones sobre la extinción y reconstrucción de la propiedad horizontal; establece las normas sobre expensas comunes necesarias, solución de conflictos y las relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración y de convivencia pacífica del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y en lo concerniente al Revisor Fiscal si lo hubiere; dispone los procedimientos para la imposición de sanciones aplicando el principio constitucional del debido proceso, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores; igualmente regula la administración, dirección y control de la persona jurídica que surge por ministerio de la ley 675 de 2001, determinando su patrimonio, el fondo de imprevistos y su representación legal; prescribe la forma de nombramiento del Administrador, la elección del Revisor Fiscal si lo hubiere, elección de los miembros del Consejo de Administración, y del Comité de Convivencia. **PARAGRAFO:** Las decisiones que se tomen contrariando lo estipulado en la ley 675 de 2001, en sus decretos reglamentarios y en el presente reglamento, serán ineficaces. ------------------------------------

**ARTICULO 4º. ALCANCE:** Las disposiciones de este reglamento y las contenidas en el Manual de Convivencia, tienen fuerza obligatoria para los propietarios de unidades privadas y adquirentes futuros de las unidades privadas que conforman la **URBANIZACIÓN,** a los nudos propietarios, a los usufructuarios, y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualquiera de dichos bienes privados o de dominio particular. En consecuencia, en todo acto o contrato que implique transferencia de dominio de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso o goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento. -------------------------------------------------------------------------------------------

**ARTICULO 5o. NORMATIVIDAD APLICABLE:** Es voluntad del propietario inicial, someter al proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_al sistema jurídico especial dispuesto en la Ley 675 de 2001, para lo cual regula los derechos y obligaciones de los copropietarios con el presente estatuto. Cuando en el reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden:

Las demás normas del mismo reglamento o estatuto que regulen casos o situaciones análogas. ----------------------------------------------------------------------------------------------------------

Las disposiciones de la ley 95 de 1890 y del Capítulo III Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil, acerca del régimen de Comunidad. Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía. Las disposiciones del Código de Comercio. ------------------------------------------------

Las previsiones del Código Nacional de Policía y las normas vigentes sobre los Métodos Alternos de Solución de Conflictos. -------------------------------------------------------------------------

Las Jurisprudencia y Doctrina Nacionales. ----------------------------------------------------------------

**CAPITULO III**

**DEL PROYECTO DENOMINADO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ COMO PERSONA JURÍDICA**

**ARTICULO 6º. OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA:** La Persona Jurídica deberá administrar correcta y eficazmente los bienes y servicio comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal y el Manual de Convivencia. –-------------------------------

**ARTÍCULO 7.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.** La persona jurídica originada en la constitución de la presente propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

**ARTÍCULO 8.- NOMBRE Y DOMICILIO.** La persona jurídica originada en virtud del presente reglamento de propiedad horizontal se denomina \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con domicilio en el Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en Carrera \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ número \_\_\_\_\_\_ de la ciudad de\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.-----------------------------------------------------------------------------

**ARTÌCULO 9.- ORGANOS DE DIRECCIÒN Y ADMINISTRACCIÒN:** La dirección y administración de la persona jurídica \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, y al Administrador de URBANIZACIÒN. La integración, funciones y demás de los órganos de administración, serán determinadas más adelante en el presente reglamento.-------------------------------------

**ARTÌCULO 10.- REPRESENTACIÒN LEGAL Y CERTIFICACIÒN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÒN LEGAL DE LA PERSONA JURÌDICA:** La inscripción de la persona jurídica \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_se realizará de acuerdo con lo previsto en el Artículo Octavo (8º.) de la Ley 675 de 2001 ante el Alcalde del Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Para tal efecto, se presentará ante el citado funcionario la presente escritura pública debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y será él mismo el encargado de certificar sobre la existencia y representación legal de la Persona Jurídica. La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y del Revisor Fiscal, si lo hubiere. La representación legal de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_la tendrá el Administrador de LA URBANIZACIÒN y su respectivo suplente, si lo hubiere. **PARÀGRAFO:** La persona jurídica, podrá tenerse como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios prestados a sus zonas comunes, los cuales se cobrarán únicamente según la lectura del medidor que exista para tal efecto. **ARTÍCULO 11.- RECURSOS PATRIMONIALES:** Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos prevenientes: 1) De las expensas comunes ordinarias y extraordinarias. 2) De la explotación económica de los bienes de uso común permitida por la ley y este reglamento. 3) De los rendimientos que produzcan las inversiones que la copropiedad realice. 4) De las demás fuentes que resulten de la aplicación del presente reglamento, tales como multas, intereses e indemnizaciones. 5) De las donaciones que en nombre de la copropiedad acepte el Consejo de Administración si existiere. 6) Del fondo de imprevistos. 7) De los demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto social.

**ARTÍCULO 12.- FONDO DE IMPREVISTOS:** Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria 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 uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO**: El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este Artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**ARTÍCULO 13.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURIDICA:** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto por la ley 675 de dos mil uno (2001), 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. La liquidación de la persona jurídica se llevará a cabo de acuerdo con el procedimiento establecido en la ley y en el presente reglamento.

**CAPITULO IV.**

**DETERMINACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO DENOMINADO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ARTÍCULO 14.- DETERMINACION DEL INMUEBLE:** El proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ está localizado en un predio denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se ubica en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del Municipio de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, departamento de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cuenta con un área de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ metros cuadrados y sus linderos son: **NORTE**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **SUR:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **ESTE:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **OESTE:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Folio de matrícula inmobiliaria No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.- **PARAGRAFO:** El área y la longitud de los linderos del lote común, sobre el cual se levanta el proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** objeto del presente reglamento, han sido tomadas en concordancia con lo expresado en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, debidamente inscrita en la anotación \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ del folio de matrícula inmobiliaria número \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y sus planos anexos**.** En consecuencia cualquier eventual diferencia que pueda surgir con respecto a la cabida del lote común, o con respecto a la longitud de los linderos del mismo, no dará lugar a reclamación alguna por parte de los adquirientes de unidades privadas, como tampoco por parte de los órganos de administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; de manera que la entrega del lote común que ocupa el edificio materia de este reglamento será hecha por la sociedad propietaria inicial como **CUERPO CIERTO** y no con relación a su cabida. --------------------------------------

**ARTÍCULO 15.- PROPIEDAD Y TITULOS**. El terreno y las construcciones que actualmente conforman el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, son propiedad del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** identificado con NIT. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.. Dicha propiedad fue adquirida así: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ARTICULO 16.- SERVIDUMBRES:** La persona jurídica \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, así como sus copropietarios y usuarios a cualquier título, se encuentran obligados a respetar y cumplir con las servidumbres que soportan los bienes privados y se deriven de la conformación física y estructural de la Copropiedad, así como de las instalaciones de servicios públicos y demás instalaciones especiales.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En especial, el tanque de reserva de agua y del sistema contra incendio, se encuentra gravado con servidumbre de agua, tránsito y acceso a favor del PROYECTO\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dado que dicho tanque y sus equipos sirven para las \_\_\_\_\_ etapas. En este sentido el proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se encuentra obligada a asumir todos los costos y gastos que implican el mantenimiento, cuidado, reparaciones, limpieza y eventual reposición de este tanque de agua y sus respectivos equipos y servicios. Para estos efectos, considerando el número de unidades de vivienda del proyecto denominado, todos los copropietarios se obligan a cubrir estos costos y gastos.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a los bienes comunales y privados del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para la revisión, reparación o modificación 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.

**PARÁGRAFO TERCERO: PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS.** La infraestructura eléctricaconformada por las redes internas que van desde el punto de derivación autorizado por LA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ S.A. ESP, incluidos transformadores y equipos asociados, hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en los armarios de medidores (excluidos los armarios) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad del CONSTRUCTOR.-----------------------------------------------Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, no están en vía pública, el CONSTRUCTOR podrán con posterioridad enajenarlos a favor de LA \_\_\_\_\_\_\_\_\_ S.A. ESP o a la empresa que haga sus veces, sin que para el efecto se requiera la autorización de los órganos de administración del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. En todo caso, el terreno sobre el cual se ubica la infraestructura eléctrica es parte de los bienes comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y conservará la misma condición aunque se transfiera la infraestructura eléctrica a favor de LA \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ S.A. ESP. Si el CONSTRUCTOR transfiere a LA \_\_\_\_\_\_\_\_\_ S.A. ESP la infraestructura eléctrica y las obras civiles asociadas, LA \_\_\_\_\_\_\_\_ S.A. ESP, en condición de propietaria de la infraestructura eléctrica, será la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos, y por autorización que se entiende impartida por el presente instrumento público, queda facultada irrevocablemente, a título gratuito y a perpetuidad para ingresar a las áreas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en dónde esté ubicada la infraestructura eléctrica, y efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados **(SI APLICA)**

**ARTÍCULO 17.- DESCRIPCION GENERAL DEL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**: El inmueble denominado convencionalmente \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, consta \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ARTÍCULO 18.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN:** La ejecución de las obras del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, esto es las unidades privadas y bienes comunes se adelantará por EL CONSTRUCTOR \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** o la entidad a la cual esta ceda sus derechos, en la siguiente forma: Se comenzó por la cimentación y luego la estructura progresiva de cada piso del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y que se conformarán por unidades privadas multifamiliares de viviendas, así como por bienes comunes de propiedad de todo el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ que se definirán con posterioridad por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** o la persona natural o jurídica a quien se le transfirieran los derechos de que esta es titular y los derechos consagrados en este reglamento. Todos los bienes privados y comunes que pertenecen a LA URBANIZACION se describen gráficamente en los planos de propiedad horizontal y se determinan literalmente en el cuadro de áreas y en el presente reglamento. ----------------------------

**ARTICULO 19.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD DEL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, está construida de conformidad con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, los estudios de suelos y los cálculos estructurales, debidamente aprobados por la precitada Licencia de Construcción y sus respectivas modificaciones, ejecutados por profesionales especializados en la materia. Este proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ tiene las redes de servicios de alcantarillado, acueducto, gas y energía, servicios estos últimos, que serán suministrados por las respectivas Empresas, mediante pagos respectivos efectuados por los nuevos propietarios. La edificación se halla debidamente cimentada; cuenta con estructura, accesos y puertas que permiten su fácil acceso y evacuación. Igualmente las zonas de circulación y accesos vehiculares y peatonales, las áreas de parqueaderos y las dependencias comunales del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ son las adecuadas, de acuerdo con las Normas vigentes de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. De lo anterior se permite garantizar que las Unidades Privadas del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cumplen en debida forma con las condiciones de SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

**CAPITULO V**

**BIENES PRIVADOS Y COMUNES**

**ARTICULO 20 BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES: EL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** objeto de este reglamento, está dividida en bienes privados o de dominio particular y bienes comunes. Dentro de estos últimos se encuentran adicionalmente la clasificación de bienes comunes esenciales, bienes comunes no esenciales y bienes comunes de uso exclusivo, tal y como se encuentra establecido en el presente reglamento y/o en los planos de propiedad horizontal debidamente aprobados por la respectiva Curaduría Urbana.

**ARTÍCULO 21.- INTERPRETACIÓN EN CASO DE DUDA:** En caso de duda acerca de si un área determinada es de dominio común o de propiedad particular, los propietarios deberán sujetarse a lo previsto en este reglamento, en los planos de propiedad horizontal con él protocolizados, en lo indicado en el presente reglamento y en lo que se guardare silencio, a lo dispuesto por el capítulo VI de la Ley 675 de 2.001, atendiéndose siempre al principio de que son bienes de uso común aquellos que siendo indispensables para el uso, goce y servicio común de los propietarios de las unidades privadas, no pueden ser de propiedad exclusiva de ninguno de ellos.

**CAPITULO VI**

**BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA**

**ARTÍCULO 22.- BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: ----------------------**

Son Bienes Privados o de Dominio Particular o exclusivo los inmuebles, espacios o volúmenes comprendidos dentro de cada uno de ellos, debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, de libre enajenación integrantes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. La propiedad sobre los bienes privados bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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 con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. El proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ objeto del presente Reglamento, está integrada por un total de \_\_\_\_\_\_\_\_\_ apartamentos o \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ privados.

**ARTÍCULO 23.- DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** Los bienes privados o de dominio particular, que conforman LA URBANIZACIÓN VILLA ANA I se identifican por sus especificaciones de áreas, medidas y linderos consignados en los planos que hacen parte de este Reglamento y según descripción que se consigna en el último artículo de este reglamento.

**ARTICULO 24.- CUERPO CIERTO:** A pesar de las áreas y linderos de cada una de las unidades privadas expresadas en este reglamento, las unidades privadas se consideran como cuerpo cierto e individualizado, comprendidas dentro de sus respectivos linderos, de conformidad con los planos del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y en tal carácter se efectuarán sus enajenaciones. No obstante la determinación aproximada de las áreas y los linderos pueden presentarse ligeras variaciones de los mismos como consecuencia de la obra y así lo aceptan los adquirentes de bienes privados.

**ARTÍCULO 25.- IMPUESTO PREDIAL:** El impuesto predial y valorización sobre cada bien privado, incorpora el coeficiente de copropiedad respectivo sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. -------------------------------

**ARTICULO 26. DESTINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS:** De conformidad con la normatividad urbanística vigente el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** tiene el carácter de uso RESIDENCIAL. Los apartamentos que conforman el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_estarán destinados exclusivamente para vivienda familiar, los locales comerciales para uso comercial compatible con el uso residencial del sector; los parqueaderos estarán destinados para el estacionamiento de vehículos adecuados, por su tamaño y peso a las condiciones que estos ofrecen. ----------------------------------------------------------------------------------------------

**BIENES PRIVADOS QUE CONFORMAN EL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:** Los bienes privados o de dominio particular que conforman el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ objeto de este reglamento, se identifican y determinan en este reglamento de propiedad horizontal, cuyas áreas privadas construidas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se describen así:

|  |  |
| --- | --- |
| **DESCRIPCION.** | **AREA PRIVADA CONSTRUIDA M2** |

**TOTAL VIVIENDAS: \_\_\_\_\_\_\_ VIVIENDAS.**

**ARTÍCULO 27.- SANCIONES POR CAMBIO DE DESTINO:** El propietario o usuario que cambiare el destino de su unidad privada en forma inconsulta, incurrirá en las sanciones previstas en este reglamento y en la ley. En caso que las unidades privadas se destinen para actividades diferentes a su naturaleza o atenten contra la tranquilidad, seguridad, salubridad o buen nombre del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el Administrador o cualquiera de los demás propietarios podrá iniciar las acciones policivas pertinentes.

**ARTÍCULO 28.- HIPOTECAS:** La hipoteca constituida sobre una unidad privada, se extiende a los bienes comunes en proporción al Coeficiente de Copropiedad. En caso de demolición o destrucción total del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, el terreno en 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 29.- ACTOS JURIDICOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS:** Cada propietario podrá enajenar, hipotecar, dar en anticresis, dar en usufructo, arrendar y celebrar actos jurídicos respecto de su unidad privada sin necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades y dentro de las limitaciones que impone la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal. En cualquiera de estos casos, así como también en el embargo de una unidad privada, se entenderán comprendidos los coeficientes de copropiedad que correspondan al titular de dominio y no podrá ejecutarse ninguno de estos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad privada a que acceden.

**ARTICULO 30.- REGISTRO INDIVIDUAL DE LAS UNIDADES DE PROPIEDAD PRIVADA Y SUS PROPIETARIOS:** En la Administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se abrirá un libro para el registro individual a cada una de las Unidades Privadas, en donde se hará su descripción física y jurídica. Al abrirse el registro, cada propiedad debe ser claramente identificada por su nomenclatura, ubicación por piso, área superficiaria, porcentajes de Copropiedad, y matrícula inmobiliaria. Posterior a la identificación, se harán las anotaciones correspondientes al propietario, al tenedor o poseedor y a la calidad del tenedor esto es, si lo es en virtud de contrato de arrendamiento, comodato, uso etc., y demás anotaciones correspondientes a documentos privados. Así mismo se incluirá un registro de la dirección, domicilio y teléfonos de contacto del propietario, para efectos de las notificaciones a que haya lugar. El Administrador tiene la función de llevar el libro de registro individual de cada Propiedad Privada por el sistema que considere conveniente, como en libro de gran formato, en tarjetas kardex o fólderes separados para cada Unidad o registros electrónicos. Cualquier sistema que se adopte, debe permitir el conocimiento inmediato de la descripción física, histórica, jurídica y de documentos que interesen dentro de la Copropiedad.

**CAPITULO VII**

**BIENES DE PROPIEDAD COMÚN**

**ARTICULO 31.- NOCIÓN:** Como se indica en los planos para la Propiedad Horizontal, en línea achurada a 45 grados y se expresa en el Proyecto de División, son aquellos bienes, elementos y zonas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular; pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de los bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables, indivisibles e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos . El derecho sobre estos bienes será ejercido por los titulares del derecho de dominio sobre las unidades privadas en la forma prevista en este reglamento. Se denominan bienes comunes o de propiedad común en la propiedad horizontal, los necesarios para la existencia, mantenimiento, seguridad y conservación de la misma y en general, los que permiten a todos los propietarios y tenedores el uso y goce de su unidad privada en los términos de la Ley y del presente reglamento.

**ARTÍCULO 32.- CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD COMÚN:** La propiedad común del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se divide y clasifica de la siguiente manera: **1.)** Bienes Comunes Esenciales; **2.)** Bienes Comunes no esenciales; y **3.)** Bienes comunes de uso exclusivo.

**ARTÍCULO 33.- BIENES COMUNES ESENCIALES:** Son bienes comunes esenciales del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, los necesarios e indispensables para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y en general, los que permiten a los titulares del derecho de dominio, de manera imprescindible, el uso y goce de su unidad privada en los términos de la Ley y de este reglamento. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. -------------------------

Son bienes comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:

1) El lote de terreno sobre el cual se levantará el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de acuerdo con la ubicación, área, linderos y dimensiones, que se detallan en los respectivos títulos.

2) El subsuelo correspondiente al indicado terreno, con todos los cimientos y fundaciones en él existentes y todas las instalaciones ubicadas en el subsuelo, tales como desagües, redes de acueducto, canalizaciones eléctricas y telefónicas.

3) La cimentación, la estructura de contención, la estructura de concreto del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, vigas y columnas, en toda su altura, su contorno y su integridad, ya que en ellas se sostiene la estructura del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4) Las losas o placas de concreto reforzado que forman cada uno de los pisos de la edificación, que son parte sustancial de su estructura y que sirven simultáneamente de piso a unas plantas, y a otras de techo.

5) Las cubiertas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6) Las terrazas, garajes, depósitos o patios comunes de uso exclusivo cuando los hubiere.

7) Los muros perimetrales y de fachada del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en toda su altura y los muros entre unidades privadas y comunes.

8) Las partes del sistema eléctrico y electrónico del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en cuanto estén localizados en bienes de propiedad común y en cuanto conduzcan el servicio a otras unidades privadas.

9) Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas lluvias, como canales, tubos y accesorios.

10) Todo el sistema general de redes de acueducto, red de incendio, tuberías, desagües, alcantarillados o sumideros, hasta la entrada de cada unidad privada y los respectivos buitrones de conducción, cuando los hubiere, de acuerdo con los planos del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Además es de propiedad común todo el sistema de bajantes y conducción de aguas negras del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

11) Los sistemas comunes de circulación vertical: ascensores, con sus cuartos de máquinas si los hubiere; las escaleras con sus barandas, ductos, y demás implementos.

12) Las puertas de acceso público a la URBANIZACIÓN.

13) Los espacios o vacíos que dan a las áreas comunes.

14) Los equipos y ductos de ventilación, para áreas comunes; los ductos que sirven a las unidades privadas.

15) Los tanques de agua de consumo y de reserva de emergencia, con sus cuartos de bombas y equipos de presión si los hubiere.

16) Los pozos eyectores con sus respectivas bombas si los hubiere.

17) Las instalaciones de gas externas a las unidades privadas.

18) Las zonas de circulación.

19) El mobiliario de la recepción.

20) Las plazoletas.

21) Las baterías de baños de uso común.

22) Las zonas destinadas para invernaderos, jardines, jardineras y antejardín.

23) Los shuts y cuartos de basuras si los hubiere.

24) Las porterías o controles de acceso al EDIFICIO.

25) Los garajes para visitantes.

26) Las circulaciones vehiculares y peatonales.

27) Las oficinas de la administración si lo hubiere.

28) El strip telefónico si lo hubiere.

29) Los equipos de seguridad, monitoreo y control, citófonos, iluminación y detección de incendios si los hubiere.

30) La señalización interior y exterior.

31) Los cielorrasos y acabados de las zonas comunes.

32) Los dinteles de las unidades privadas y sus fachadas.

33) Salones comunales y su dotación si lo hubiere.

34) Los bienes muebles que constituyen la dotación general indispensable para el funcionamiento del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**PARÁGRAFO 1:** Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes anteriormente indicados sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **PARAGRAFO 2:** Los bienes comunes no pueden ser gravados independientemente de los bienes de dominio particular, presumiéndose de derecho que en todo acto de disposición o gravamen de un bien privado está incluido el porcentaje de participación que su propietario tiene sobre los bienes comunes. **PARAGRAFO 3.** Mientras exista el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, ninguno de los copropietarios podrá pedir la división del suelo y de los demás bienes comunes. --------------------------

**ARTÍCULO 31.- BIENES COMUNES NO ESENCIALES:** Son concebidos para mejorar el uso y disfrute de las Unidades Privadas y benefician y dan mayor bienestar a los usuarios de dichas Unidades. Su uso puede ser limitado a través de servidumbres de uso preferencial y/o exclusivo en los términos del Título XI Libro II del Código Civil a favor de Unidades Privadas o, adjudicarse mediante asignaciones personales de uso exclusivo o preferencial por parte de la Asamblea General de Copropietarios en favor de propietarios de Bienes Privados que por su localización pueden disfrutarlos. También pueden ser materia explotación económica y de desafectación de su carácter de Bien común con los procedimientos y limitaciones establecidos más adelante en el presente reglamento. Tendrán la calidad de bienes comunes no esenciales todos aquellos que no se encuentren dentro de la categoría anteriormente descrita, tales como los siguientes:

1. El área de los kioscos comunales.
2. Los parqueaderos comunes de residentes y los parqueaderos comunes de visitantes.
3. Equipo de bombas.
4. Muebles de dotación y equipos que adquiera la copropiedad que puedan ser dados de baja por defectos, envejecimiento, sustitución por ampliación.

**ARTÍCULO 35.- ENAJENACIÓN**: Los bienes comunes que conforman la dotación básica y en general los bienes muebles e inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, son enajenables por naturaleza. La enajenación de estos bienes será dispuesta por el Consejo de Administración dentro del ámbito de sus atribuciones y de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento. No obstante que el Parqueadero de visitantes por considerarse Bienes Inmuebles Comunes no esenciales pueden ser objeto de desafectación, la aprobación para su Desafectación está condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamiento con la misma destinación.

**ARTÍCULO 36. EXPLOTACION ECONOMICA DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES:** Los bienes comunes no esenciales pueden ser objeto de explotación económica. La contraprestación o el producto de la renta o alquiler, ingresará a los recursos patrimoniales de la persona Jurídica para atender gastos de mantenimiento y conservación de los Bienes Comunes y, será la Asamblea General de Copropietarios quien decida las condiciones generales para ceder la tenencia, esto es, la clase de contrato, destinación del área y la cuantía o la exoneración de la contraprestación. Corresponde al Consejo de Administración del PROYECTO Y/O URBANIZACIÓN Residencial, escoger y estudiar la capacidad económica de la persona o personas interesadas en alquilar o explotar los Bienes de carácter rentable y supervisar la celebración del respectivo contrato, buscando siempre que su uso corresponda al destino original del bien, atendiendo los parámetros que al efecto establezca la Asamblea General de Copropietarios. **PARÁGRAFO: E**sta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada no podrá impedir la circulación por las zonas comunes, no afectará la estructura de la edificación, ni contravendrá las disposiciones urbanísticas ambientales. Las autorizaciones expedidas para este efecto deben constar siempre por escrito y en ningún caso transfieren tenencia o posesión.

**ARTÍCULO 37.- CUSTODIA DE LOS BIENES COMUNES:** La custodia de estos bienes estará a cargo del Administrador, quien una vez recibidos, los mantendrá bajo riguroso inventario, el cual deberá ser actualizado conforme se surtan modificaciones que disminuyan o aumenten el número de bienes que tengan ésta categoría.

**ARTICULO 38.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Se clasifican dentro de éste grupo los bienes o zonas comunes cuyo uso, por razones de diseño y de acuerdo a su ubicación y funcionamiento se le asignan a determinados propietarios o tenedores por acceder directamente o beneficiar específicamente a su unidad privada, quedando a cargo del respectivo propietario o tenedor su mantenimiento, reparaciones y aseo. **PARÁGRAFO:** Las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en la ley y en este reglamento, quedarán obligados a: a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien asignado. b) No cambiar su destinación, ni ceder su uso y goce a terceros por ningún concepto. c) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. d) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo apruebe la asamblea general. El uso exclusivo así asignado como derecho accesorio, se cederá junto con el respectivo bien privado, cada vez que se traspase el dominio de los mismos; por ninguna razón se podrá ceder el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes, en forma separada del respectivo bien privado. Sus beneficiarios responderán por los daños causados a ellas hasta en la culpa leve.

**ARTÍCULO 39.- DESTINACIÓN, USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES:** La destinación uso y goce de los bienes comunes se establece por su naturaleza, por lo dispuesto en el presente reglamento y por las decisiones adoptadas por los órganos de la administración del PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de conformidad con sus respectivas atribuciones. La desafectación del uso o servicio común de los bienes reputados como bienes comunes no esenciales en este reglamento se regirá por lo dispuesto en el siguiente reglamento.

**ARTÍCULO 40. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:** Previa autorización de las autoridades competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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. La desafectación constituirá reforma estatutaria que una vez elevada a escritura pública deberá inscribirse en la oficina de instrumentos públicos con el objeto que se genere el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. Para efectos de la eventual enajenación del bien privado generado como consecuencia de la desafectación se requerirá la aprobación de un número plural de copropietarios que representen no menos del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

 En todo caso la desafectación de garajes de residentes, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el Distrito de \_\_\_\_\_\_\_\_.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En el acta de la asamblea que decida desafectar un bien común no esencial se deberán establecer los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación del respectivo nuevo bien privado al PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ para lo cual se aplicarán los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de la ley 675 de 2001 y en el presente reglamento. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, en este reglamento se autoriza la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando dicha explotación no se encuentre prohibida ni por las normas urbanísticas vigentes, ni se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos.

**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 será dispuesta por el Consejo de Administración dentro del ámbito de sus atribuciones. En todo caso, estos bienes deberán permanecer inventariados por parte del Administrador del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ARTÍCULO 41.- MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES:** El mantenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes estará a cargo de la copropiedad, con cargo a los ingresos de la misma. Los propietarios o tenedores están obligados de manera expresa a contribuir con las expensas correspondientes de acuerdo con el coeficiente de copropiedad asignado a cada unidad en el presente reglamento.

**PARÁGRAFO:** Respecto al mantenimiento de las áreas comunes de uso exclusivo asignadas a algunos de los apartamentos, como contraprestación por su uso, los costos y gastos que dicho mantenimiento demande, serán asumidos por el propietario del respetivo apartamento a cuyo uso se encuentren asignadas.

**ARTICULO 42.- USO NATURAL DE LOS BIENES COMUNES:** El Consejo de Administración expedirá los reglamentos internos que se requieran para definir la forma de uso de los bienes comunes. Los propietarios, dependientes, tenedores a cualquier título, responderán hasta por culpa leve en el ejercicio de este derecho.

**ARTICULO 43. MUROS DIVISORIOS - ESTRUCTURALES:** Toda vez que los muros estructurales tienen la calidad de comunes, no podrán ser demolidos ni alterados, pero podrán ser utilizados en su parte interna en forma tal que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de la construcción. Respecto de los muros no estructurales, para su demolición parcial o total, deberá solicitarse el visto bueno del Consejo de Administración o al administrador.

**ARTICULO 44. FACHADAS:** Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores tienen la calidad de comunes. Las ventanas exteriores de los bienes privados tienen la calidad de privadas pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario para su modificación. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada bien privado, salvo cuando en ambos casos, medie decisión de los copropietarios que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO 45.- AVISOS, PLACAS Y LETREROS:** Todo propietario de una Unidad de Propiedad Privada que haga parte del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ que esté interesado en anunciar la venta o arrendamiento de su respectiva unidad privada, podrá hacerlo mediante la instalación del correspondiente aviso colocado en los vidrios de las ventanas ubicadas al interior de la respectiva unidad privada.

**ARTICULO 46. MUDANZAS:** Para proceder a ocupar o desocupar una unidad privada debe mediar solicitud escrita, en el sentido del caso, del propietario al Administrador, a la cual se debe acompañar siempre el paz y salvo de cuentas con la administración, del que trata el numeral 13 del artículo 51o de la Ley 675 de 2001 y un depósito por valor de diez (10) salarios mínimos legales diarios vigentes que resarza eventuales daños. Cuando el propósito sea la ocupación de la unidad privada por parte de un tenedor, esta solicitud debe contener el nombre o razón social del tenedor, su teléfono y dirección, y adjuntar copia autenticada del acto o contrato que transfiere la tenencia, en los cuales debe constar que los tenedores se obligan expresamente a cumplir el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y el Manual de convivencia.

**CAPITULO VIII**

**MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES DE BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES**

**ARTICULO 47. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS:** En los bienes privados o de dominio particular en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando, y que como consecuencia de su realización, surjan o puedan surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes de las anteriores podrán ser realizadas previo cumplimento de los siguientes requisitos: 1) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de una entidad urbanística competente, si la naturaleza de la obra lo exige. 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad, estética y salubridad de la edificación; y que no afecte los servicios o bienes comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. 3) Que el propietario obtenga anticipadamente la autorización escrita del Consejo de Administración, si existiere o de la administración que sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. Todo lo anterior con el fin de mantener y garantizar el cumplimiento de las normas y límites que definen la propiedad privada y la común, así como mantener la uniformidad arquitectónica del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. –

**PARAGRAFO:** El Administrador se encuentra autorizado para solicitar la previa constitución de depósitos de dinero en garantía de manera previa a la ejecución de reformas, obras o mejoras en las unidades privadas o de manera previa a los trasteos por parte de los residentes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ARTÍCULO 48.- TIPOS DE MODIFICACIONES:** Las modificaciones de bienes privados pueden comprender las siguientes modalidades:

1. La instalación de pisos con un máximo de 3 centímetros en el espesor entre la placa y la superficie del piso, para toda el área del apartamento.
2. Remodelaciones, arreglos y adecuaciones, que no afecten las placas de pisos, ni los techos ni los muros estructurales.

**ARTÍCULO 49.- TRÁMITE DE LAS MODIFICACIONES:** El interesado en realizar modificaciones a los bienes privados que impliquen una obra civil, debe someter el proyecto respectivo para estudio del Consejo de Administración, previo el lleno de los requisitos que se citan a continuación presentados al Administrador y en todo caso deberán cumplirse las siguientes reglas:

1. El copropietario solicitará permiso para realizar obras físicas en su unidad, indicando el alcance, la duración, horarios de trabajo y época en que se realizarían.
2. A la solicitud adjuntará los planos y diseños correspondientes y las especificaciones técnicas de las obras que proyecta realizar.
3. El Administrador podrá ordenar una revisión de orden técnico, verificando que las modificaciones no afecten elementos comunes tales como muros estructurales y que no comprometan la seguridad y solidez de la edificación. Los costos asociados con estas revisiones estarán a cargo del solicitante.
4. El propietario de la respectiva unidad privada deberá estar a Paz y Salvo por todo concepto con la Administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
5. Una vez revisados los planos y las especificaciones el Administrador someterá al Consejo de Administración la solicitud con las recomendaciones pertinentes.
6. El Consejo de Administración podrá aprobar o improbar el proyecto o precisar las observaciones con relación a los asuntos técnicos que considere pertinentes. El Consejo de Administración deberá sustentar razonadamente la falta de aprobación del proyecto o modificación. El copropietario estará obligado a acoger las observaciones hechas por el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
7. El permiso otorgado por el Consejo de Administración será expedido mediante comunicación escrita. En el texto de la comunicación si fuere aprobatoria, deberá describirse la obra a acometer, el espacio de ocupación permitido, la fecha y los horarios permitidos para adelantar las obras o modificaciones y se determinará si el interesado deberá o no obtener Licencia de Construcción; si la requiere, el solicitante acudirá ante la Autoridad Urbanística municipal competente para la obtención de la Licencia anotada con la aceptación en principio de la obra por parte del Consejo de Administración, quien certificará con destino a dicha Entidad, que la obra no afecta áreas de propiedad Común de el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
8. En las obras de adecuación o remodelación de las unidades privadas, el Consejo de Administración establecerá los horarios para la llegada e ingreso de elementos muebles y el uso controlado de las escaleras.
9. Negada la aprobación, el peticionario dentro del mes siguiente podrá solicitar reconsideración ante el Consejo, o apelar, a su costa, ante la Asamblea General de Propietarios.
10. Mientras la Asamblea general de Copropietarios o el Consejo de Administración, según corresponda, no autoricen la reforma o modificación solicitada o se encuentran pendientes de resolver los recursos sobre la decisión del Consejo de Administración, el solicitante deberá abstenerse de efectuar la reforma, so pena de incurrir en las sanciones previstas más adelante en este Reglamento.
11. El interesado en las modificaciones a las unidades privadas se obliga a dar un adecuado manejo a los escombros y basuras como lo determine la Administración.
12. **PARAGRAFO:** Aquellas adecuaciones consistentes en remodelaciones como cambios de piso, cambios de enchapes, cambios de cocina, y demás elementos que no impliquen una modificación mayor, deberán ser informadas previamente al Administrador del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. y no estarán sometidas a su aprobación.

**ARTÍCULO 50.- RESPONSABILIDAD POR DAÑOS:** Se entiende que todas las obras de modificación en las áreas Privadas deberán ejecutarse dentro de los linderos respectivos, sin afectar o dañar los Bienes Comunes que las atraviesan y en ningún momento se podrán ocupar las Áreas Comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ sin previa autorización de la Administración. Todo daño ocurrido en la Unidad Privada o en zonas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ocasionado por obras de reformas, reparaciones, accidentes de cualquier naturaleza, negligencia, abandono o imprudencia del usuario o sus dependientes de una Unidad Privada, deberá ser reparado de inmediato por el Propietario o usuario de la Unidad en que hubiere causado el accidente o hecho que motivó el desperfecto o deterioro. El Administrador se encuentra autorizado para solicitar la previa constitución de depósitos de dinero en garantía de manera previa a la ejecución de reformas, obras o mejoras en las unidades privadas o de manera previa a los trasteos por parte de los residentes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ARTICULO 51. REPARACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS:** Cada propietario se obliga a ejecutar inmediatamente en su unidad privada, y por su propia cuenta, las reparaciones cuya omisión puedan ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas, y responderá por los daños causados por la omisión, presumiéndose siempre la culpa del infractor, quien responderá de todo perjuicio que se derive y de las sanciones que impongan las autoridades competentes, sin perjuicio de las sanciones o multas que de conformidad con el presente reglamento le sean impuestas por el Consejo de Administración. Las reparaciones de que da cuenta el presente artículo y las demás autorizadas, deberán ejecutarse aun contando con la colaboración de la Administración cuando fuere necesario. Asimismo, deberán ejecutarse en los días y en los horarios autorizados por la Administración.

**ARTICULO 52 MODIFICACIONES EN BIENES COMUNES:** Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

 a) La modificación a llevarse a cabo debe ser presentada por el Consejo de Administración a la Asamblea General de Copropietarios para su aprobación. Con la presentación de la propuesta, el consejo de Administración adjuntará los planos modificatorios incluyendo cortes y fachadas, presupuesto de la obra, organización interna, espacio a utilizar y época de la obra. La anterior información será distribuida a los propietarios de Unidades de Propiedad Privada del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ como anexos de la convocatoria a fin de que los asistentes tengan suficiente tiempo de estudio de la propuesta. Si la asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el Administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de administración si existiere para su estudio y aprobación, estrictamente en los términos ordenados por la Asamblea General, previa autorización Distrital. b) Si la reforma a presentar afecta áreas de Propiedad Privada o Bienes Comunes no esenciales gravados con servidumbres pasivas de uso exclusivo o preferencial en los términos del título XI Libro II del Código Civil a favor de Unidades Privadas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ o cuyo uso exclusivo haya sido asignado como derecho personal al propietario de una Unidad Privada, adicionalmente a la documentación presentada por el Consejo de Administración deberá incluirse la aprobación expresa del propietario afectado, en el sentido de aceptar un área compensatoria o una indemnización por los perjuicios que se le ocasionaren con la modificación. Dicha indemnización deberá tomarse en cuenta por el Consejo de Administración en el momento de elaborar el presupuesto de obra a presentar. Para efectos de acordar el valor de la indemnización de o los propietarios de Unidades Privadas lesionados, se tendrá como base el peritazgo que al efecto elabore el profesional que de común acuerdo establezcan el Consejo de Administración y el o los propietarios lesionados. c) Cuando se trate de mejoras o de modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General si existiere, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. d) Si no se llegare a un acuerdo sobre el profesional a elegir, cada parte elegirá a su costa su perito y el valor a determinar será el punto promedio entre los dos avalúos.- La renuencia en acordar el valor de la indemnización por los propietarios afectados supone la negativa para la acometida de la obra.

PARÁGRAFO: La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes; la aprobación requerirá como mínimo el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. Cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los propietarios de unidades privadas, caso en el cual, además de la mayoría prevista, se requiere el voto favorable del respectivo afectado. -----------------------------------------

**ARTICULO 53. REPARACIONES EN BIENES COMUNES:** Es función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentar el Administrador o el Consejo de Administración. Las reparaciones en los bienes comunes estarán sujetas a las siguientes reglas:

1. Las reparaciones en los bienes comunes no esenciales del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cuyo uso exclusivo o preferencial sea asignado como derecho personal a uno o varios propietarios de Unidades Privadas por la Asamblea General de Copropietarios o a través de las limitaciones del uso colectivo que se hicieron a dichos bienes en beneficio de Unidades Privadas mediante el presente reglamento, son a cargo del propietario de la Unidad Privada que se beneficia o del propietario de la Unidad Privada que opera como predio dominante de la servidumbre Activa. En especial, corresponde a los propietarios de los apartamentos que tienen asignada a su uso exclusivo áreas comunes de terraza, asumir los costos y gastos de las reparaciones y mantenimiento de las mismas, en los términos del parágrafo del artículo 41 del presente reglamento.
2. Las reparaciones que competen a los bienes comunes esenciales y a los bienes comunes no esenciales cuyo uso corresponde colectivamente a todos los propietarios de Unidades Privadas son responsabilidad del Administrador, quien debe acometerlas en lo posible con recursos del presupuesto anual pero si no se previó la partida o su costo excede las partidas previstas, corresponde a la Asamblea General de Copropietarios facultar el Administrador para hacer uso de los dineros recaudados para el Fondo de Imprevistos. Solo en el evento de que los dineros del fondo de Imprevistos no sean suficientes para cubrir el valor de la reparación necesaria, la Asamblea determinará la cuantía a cobrar a los propietarios de Unidades Privadas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en calidad de expensas extraordinarias, las cuales tendrán esa destinación específica.
3. En el presupuesto anual del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deberá proyectarse una partida para mantenimientos y reparaciones de los Bienes Comunes de uso colectivo de propietarios de Unidades privadas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y corresponde al Consejo de Administración cuando las necesidades lo requieran, ordenar la realización del respectivo gasto.
4. En todo caso, los propietarios de Unidades Privadas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ están obligados cuando las necesidades lo requieran, a permitir el acceso del personal encargado de la obras de reparación de zonas comunes, quienes serán notificados por el Administrador con la debida anticipación fijando el día y la hora en que los obreros harán el ingreso al área privada, el cual se realizará bajo la supervisión y responsabilidad del Administrador.
5. Corresponde a la Administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ , velar por el mantenimiento de las redes de servicios públicos para lo cual solicitará la intervención de las respectivas empresas prestadoras del servicio. Este mantenimiento se efectuará con una periodicidad de cada seis (6) meses.

**ARTICULO 54.- REPARACIONES NECESARIAS A LOS BIENES COMUNES**. En caso de reparaciones necesarias de los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de las personas, el Administrador General o Representante Legal deberá proceder a su inmediata realización.

**CAPITULO IX**

**DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**

**ARTÍCULO 55.- DERECHO A ELEGIR Y SER ELEGIDO:** Cada Propietario, o quien represente sus derechos y los acredite oportunamente, tendrá derecho a participar con voz en la Asamblea General y a elegir y ser elegido para los cargos que corresponda proveer a dicha Asamblea o para los demás cargos o comisiones que se relacionen con la administración de la Propiedad Horizontal. En el caso de las personas jurídicas que ostentan la calidad de propietarios, este derecho será ejercido por el representante legal de la misma o en su defecto, por la persona en quien ésta delegue su derecho.

**ARTÍCULO 56.- DERECHO A DELIBERAR Y VOTAR:** Cada Propietario o quien lo represente, tendrá derecho a intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de propietarios y a votar en las mismas, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad atribuido en el presente reglamento a las unidades privadas.

**ARTÍCULO 57.- DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS Y BIENES COMUNES:** Son derechos de los propietarios sobre las unidades privadas y bienes comunes del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:

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 unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley, en los contratos de transferencia del dominio 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 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. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento y en la ley.
7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de la Edificación cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados.
8. Pedir a la Asamblea General o al Consejo de Administración si existiere, la sanción para aquellas personas que incumplan las normas de este reglamento.
9. Solicitar al Comité de convivencia, su intervención en los términos de este reglamento para solucionar conflictos.
10. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en la ley y en este reglamento
11. Los demás derechos que les corresponda a los propietarios de acuerdo con la ley y el presente reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO:** Los arrendatarios o tenedores legales a cualquier título de bienes de dominio privado, tienen derecho a utilizar los bienes y servicios comunes en igual forma que lo hacen los propietarios, igualmente pueden participar con voz en la asamblea en aquellos casos que esta última adopte decisiones que los pueda afectar. De igual forma corresponde a los arrendatarios o tenedores que usen los bienes comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cuidar de estos y hacer las reparaciones necesarias en caso de daño o deterioro distintos al derivado del uso normal o de la acción del tiempo y que fueren imputables al mismo.

**ARTICULO 58. OBLIGACIONES 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. 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación, reposición, existencia y seguridad de los bienes comunes, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, y en la forma y términos que se establecen en este reglamento. 3) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ o a los bienes que lo integran resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 4) Ejecutar bajo su cuenta y riesgo si la urgencia así lo exigiere, en ausencia del Administrador, aquellas reparaciones necesarias sobre Bienes Comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ ubicados dentro de su Unidad Privada, presentando posteriormente para su cancelación, los recibos de pago de las obras ejecutadas a la Administración o, permitir aún en su ausencia a través de sus dependientes, el acceso del Administrador o de las personas por él designadas, para ejecutar aquellas reparaciones urgentes e imprevistas para la conservación de los Bienes Comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 5) Permitir la entrada en la unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados. 6) Notificar por escrito al administrador dentro de los diez (10) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. 7) Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Propietarios. 8) Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. 9) Solicitar autorización escrita del administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando el día y hora del trasteo. 10) Presentar a consideración del Consejo de Administración o de la Asamblea o reunión de Copropietarios del PROYECTO Y/O URBANIZACIÓN Residencial, las modificaciones proyectadas en las Unidades privadas, de conformidad con las disposiciones que sobre modificaciones se establece en el presente reglamento. 11) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. 12) Suscribir contratos con las personas a quienes de el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente en ellos que el ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento. 13) Tomar las medidas de precaución que sean necesarios para evitar que las Unidades Privadas se contaminen de olores desagradables o malos olores o, presenten mal aspecto. 14) Permitir la realización de las fumigaciones que fueren necesarias para exterminar plagas de animales o desechos orgánicos o infecciosos. Si el Administrador solicitare al propietario de una Unidad Privada, la realización de una fumigación especial para exterminar alguna plaga animal o bacteria que hubiere tenido origen en su propiedad y éste no la llevará a cabo oportunamente, podrá el Administrador ordenar la fumigación y cargar su costo al estado de cuenta mensual del usuario de la Unidad Privada, con el fin de evitar la propagación de la plaga o la bacteria por las demás Unidades Privadas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 15) Solicitar al Consejo de Administración autorización para instalar o colocar dentro de las Unidades Privadas, máquinas o elementos que por su peso presente dudas respecto a las condiciones estructurales de la edificación, e instalaciones de antenas de radio y/o televisión, en los bienes comunes. 16) Respetar, so pena de indemnizar los perjuicios que ocasionen, las servidumbres constituidas sobre los bienes comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.. 17) Solicitar autorización a la administración para realizar la instalación de avisos dentro del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.. 18) Acatar el programa de depósito de basuras dispuesto por las empresas prestadoras del servicio de aseo y la administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 19) Autorizar el ingreso a las unidades privadas de terceras personas previo depósito de un documento de identidad con foto. 20) Autorizar por escrito el retiro de paquetes, elementos, y enseres de las unidades privadas so pena del impedimento respectivo. 21) Instruir a las terceras personas a quienes se les autoriza el ingreso para utilizar debidamente los bienes comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 22) Responder por los actos indebidos realizados por las terceras personas autorizadas a ingresar al proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 23) Usar debidamente el shut de basuras si lo hubiere y evitar su taponamiento con elementos sueltos como botellas, cartones, cajas, icopor, vidrios y objetos metálicos. 24) Dar cumplimiento a las normas que sobre tenencia de animales previene la ley y este reglamento. 25) Asistir a las reuniones de asamblea general debidamente convocadas. En caso de no poder asistir, hacerse representar idóneamente. 26) Las demás previstas en la ley y en este reglamento.

**PARAGRAFO**: La no utilización de algún o algunos Bienes Comunes que hacen parte del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ por parte del propietario o tenedor de Unidades Privadas por razones personales o desocupación del inmueble, no pueden alegarse como excusa para el no pago o retardo en las cuotas ordinarias o extraordinarias liquidadas por la Administración con cargo a los coeficientes establecidos en el presente reglamento.

**ARTÍCULO 59.- PROHIBICIONES:** Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 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. Modificar o intervenir en manera alguna los muros estructurales de los apartamentos.
2. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta.
3. 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.
4. Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.
5. Realizar excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes medianeros, o introducir objetos pesados, que atenten contra la solidez, salubridad y seguridad del PROYECTO Residencial. Se exceptúa las autorizaciones para realizar adecuaciones en los términos del presente reglamento.
6. Colocar avisos o letreros en las ventanas, fachadas o cerramientos comunes del PROYECTO Residencial, con excepción de los avisos en las ventanas que anuncien la venta o arriendo de la respectiva unidad privada.
7. Introducir o mantener, 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.
8. Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del PROYECTO Residencial.
9. Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, entre otros objetos.
10. Mantener abiertos los suministros de agua, gas y energía eléctrica cuando no estén siendo utilizados.
11. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaderos, 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.
12. El Consejo de Administración deberá velar por establecer los reglamentos internos para las mascotas domésticas de los residentes con el fin de que las mismas no ocasionen molestias a los residentes del mismo, no perturben la tranquilidad y no originen situaciones antihigiénicas y/o de peligro.
13. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión, entre otros.
14. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes.
15. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios.
16. Los propietarios no podrán recargar la estructura de las edificaciones con nuevas construcciones, a menos que cuenten con Licencia expedida por las autoridades competentes y la correspondiente modificación del presente reglamento.
17. Destinar el inmueble a fines distintos a su destino.
18. Mantener en estado de ostensible abandono las unidades privadas.
19. Permitir que el uso legítimo de las unidades privadas degenere en formas perjudiciales y molestas, como lo es, por ejemplo, no controlar el humo proveniente del cocimiento de alimentos.
20. Producir de cualquier forma ruidos que superen los 70 decibeles durante el día y 60 decibeles en la noche. Colocar parlantes de cara a las zonas comunes.
21. Construir o sostener en las estructuras, muros divisorios o techos, cargas o pesos mayores a los previstos en los diseños estructurales.
22. Variar en alguna forma las fachadas de las unidades privadas.
23. Introducir materiales de construcción al EDIFICIO o a las unidades privadas, o sacarlos, sin previa autorización del Administrador.
24. Estacionar más de un vehículo en los parqueaderos de residentes.
25. Las demás consagradas en la ley y en el presente reglamento.
26. Todo otro acto que sea contrario a la Ley o a este Reglamento.

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

1. Dificultar de cualquier forma el paso u obstaculizar el acceso a las entradas de URBANIZACIÓN, escaleras, rampas, halles, áreas de circulación, zonas de descargue, y demás áreas destinadas a permitir la locomoción o desplazamiento de vehículos, personas o cosas.
2. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
3. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada, ya que estas deberán ser evacuadas en la forma, sitio y oportunidad que señale la administración.
4. Usar los bienes comunes como lugares de juegos infantiles, reuniones o para actividades similares, o hacerlos lugar de depósitos o darles cualquier otro uso que, a juicio de la administración cause ruido incomodidad, desorden o molestia,
5. Variar en alguna forma las fachadas del PROYECTO Residencial.
6. Sacudir alfombras o ropas o elementos de aseo en las ventanas o zonas comunes.
7. Instalar antenas de radio, televisión, radio-aficionado, radares, etc., que no hayan sido expresamente autorizadas por la Administración o no se sujeten a la autorización onerosa para ocupación de espacio común expedida por la Administración.
8. Ingresar a las áreas comunes restringidas, tales como, cubiertas, azoteas, cuartos técnicos, y depósitos.
9. Colocar avisos, banderas, o pancartas, en áreas comunes o repartir volantes en ellas sin autorización.
10. Ocupar las áreas comunes con muebles, utensilios, carros, cajas, empaques, ropas, tapetes, alfombras, cortinas o cualquier otra clase de elemento.

**ARTÍCULO 60.- SOLIDARIDAD:** Habrá solidaridad entre el tenedor o poseedor o usuario a cualquier título de cualquier unidad privada y el propietario de la misma Unidad Privada donde se originaron los daños, para el pago de las reparaciones a que haya lugar en una Unidad Privada del PROYECTO Residencial o en los Bienes Comunes. Si dicha Unidad Privada pertenece en común y proindiviso a dos o más personas, la solidaridad se dará entre uno de los comuneros por el pago total del daño o, por uno de ellos y el tenedor, sin perjuicio de que el comunero que respondió, pueda repetir contra los demás comuneros en la proporción que les corresponda.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Todo propietario será solidariamente responsable con el arrendatario, poseedor a cualquier título, en el pago de las expensas comunes ordinarias necesarias para el mantenimiento y conservación de los Bienes Comunes, en el pago de las multas e indemnizaciones previstas en éste Reglamento o decretadas por el Consejo de Administración o por la Asamblea General de Copropietarios del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. El propietario y el tenedor a cualquier título, de Unidades de Propiedad Privada del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ son solidarios respecto al pago de las Expensas Comunes Necesarias u Ordinarias pero no para el pago de las Expensas Comunes Extraordinarias que se liquiden a las Unidades Privadas, en el entendido de que éstas últimas corresponden únicamente al propietario, por tratarse de gastos que benefician o valorizan la Unidad Privada.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las disposiciones de este artículo y sus parágrafos, se entienden sin perjuicio de la cláusula de permanencia mínima para los beneficiarios de las viviendas, dispuesta por el Art. 21 de la ley 1537 de 2012 que regula el desarrollo y ejecución de los proyectos de viviendas de interés prioritario y viviendas de interés social existe solidaridad para el pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias que le correspondan a una Unidad Privada entre el propietario anterior y el nuevo propietario respecto de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del dominio.

**PARAGRAFO TERCERO:** El efecto de la transmisibilidad a que hace referencia este artículo se hace extensivo de manera expresa a las obligaciones que por concepto de expensas comunes necesarias, extraordinarias, multas y/o sanciones, intereses y demás adeude una unidad privada que resultare adjudicada en un remate judicial. El adjudicatario del remate como titular del derecho de propiedad no podrá alegar el desconocimiento de dichas obligaciones ni escudarse en su condición para eludir su pago. En caso de resultar necesaria la iniciación de un proceso judicial en su contra dicho adjudicatario no podrá excepcionar esta condición.

**PARAGRAFO CUARTO:** Los beneficiarios de las unidades privadas resultantes de la constitución del presente reglamento de propiedad horizontal deberán conservar la titularidad sobre los derechos reales que tengan sobre los inmuebles y residir en ellos por un término de diez (10) años contados a partir de la fecha en que les haya sido transferido en el inmueble.

De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley, en los contratos de transferencia del dominio y el presente Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. En razón a que las unidades privadas que resultan de la constitución del presente reglamento de propiedad horizontal son viviendas de interés prioritario, los beneficiarios de dichas viviendas no podrán transferir ningún derecho real sobre ellas, ni dejar de residir en ellas por un término de diez (10) años contados desde la fecha de transferencia. En caso de incumplimiento se aplicará lo dispuesto en el parágrafo primero del artículo 21 de la ley 1537 de 2012 que manifiesta lo siguiente: **Artículo 21*:” El Subsidio Familiar de Vivienda será restituible al estado cuando los beneficiarios transfieran cualquier derecho real sobre la solución de vivienda o dejen de residir en ella antes de haber transcurrido diez (10) años desde la fecha de su transferencia , sin mediar permiso específico fundamentado en razones de fuerza mayor definidas por el reglamento”*** Esta prohibición de transferencia se inscribirá en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo tres del mencionado artículo.

**CAPITULO X**

**NORMAS PARA EL USO DE PARQUEADEROS**

**ARTÍCULO 61. NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS:** La utilización de estos bienes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer con relación a los cupos de parqueo:

1. Aun cuando los usuarios del PROYECTO Residencial tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para circulación, esto no los faculta para limitar u obstruir el libre movimiento de los demás vehículos.
2. Todo usuario deberá estacionar su vehículo personalmente o por medio de recomendado.
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 vehículos que su tamaño exceda las líneas de demarcación, o estacionar vehículos varados o dañados que obstruyan el uso de las zonas de circulación.
5. Se encuentra prohibido realizar el lavado de vehículos automotores en los Parqueaderos, zonas de circulación vehicular y demás áreas Comunes del PROYECTO Residencial.
6. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.
7. 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.
8. Todo propietario o usuario de vehículos al ser avisado de que su vehículo está botando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.
9. Los vehículos solo se podrán hacer circular en las vías destinadas para tal fin, quedando expresamente prohibido conducir o estacionar los vehículos en zonas destinadas a usos distintos.
10. Los copropietarios, residentes y visitantes deberán dejar sus vehículos debidamente cerrados, y apagadas las luces.
11. Los residentes o visitantes no podrán parquear sus vehículos sobre las zonas que hayan sido asignadas exclusivamente a otros residentes, salvo que exista autorización previa del propietario respectivo, situación que en todo caso deberá ser informada a la administración del PROYECTO Residencial.
12. El parqueadero de visitantes solamente podrá ser utilizado por los vehículos de las personas visitantes autorizadas por el propietario y/o residente y previamente identificadas por la empresa de seguridad y vigilancia contratada. Si el vehículo visitante permanece más de seis (6) horas consecutivas en un parqueadero perderá la calidad de visitante ocasional y el propietario deberá aclarar la situación con la administración.
13. Se encuentra prohibido estacionar en los parqueaderos de visitantes vehículos de residentes. No se podrá dejar vehículos en los parqueaderos de visitantes de un día para otro, a excepción de los autorizados por la administración.
14. Queda prohibido el uso del parqueadero de visitantes diaria y permanentemente por un mismo conductor y vehículo, pues es evidente que no se trata de un visitante ocasional.
15. Cuando un propietario y/o residente tenga previsto recibir la visita de un visitante temporal, deberá hacer la solicitud escrita a la administración registrando el nombre del visitante y las placas del vehículo. En este caso la administración autorizará el parqueadero de visitantes por un lapso no mayor al autorizado por el Consejo de Administración si existiere.
16. Todo conductor de vehículo visitante sin excepción deberá recibir al ingresar una ficha vehicular y a cambio dejará en la portería un documento de identificación diferente a la cédula de ciudadanía. Al salir entregará la ficha y solicitará su documento.
17. No está permitido utilizar el parqueadero de visitantes para la actividad comercial de compra y venta de vehículos.
18. No podrán ingresar a los parqueaderos de residentes automotores de más de una y media (1.5) toneladas y dos metros con diez centímetros (2.10mts) metros de altura.
19. Los vehículos de acarreos sólo podrán permanecer en la zona de descargue exterior del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ durante el tiempo necesario para esta labor. Los camiones de trasteo no podrán ingresar al edificio. Pueden realizar trasteos con la respectiva autorización de la administración en el siguiente horario, de lunes a viernes de 07:00 a 13:00 y de 14:00 a 16:00 horas y los sábados de 08:00 a 12:00 horas. No se aceptarán autorizaciones telefónicas, ni se permite el ingreso de camiones en dominicales ni festivos.
20. 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.
21. No podrán realizarse cerramientos, o colocar cajas, entrepaños, armarios o cualquier otro mueble o alacena y cambiar su destinación.
22. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad máxima de cinco (5) kilómetros por hora. 10) Siempre tendrá prelación para estacionar su vehículo quien haya ingresado primero.
23. No se podrá dejar vehículos en los parqueaderos de visitantes de un día para otro, a excepción de los autorizados por la administración.
24. No se admitirá el parqueo de vehículos con emanaciones excesivas de gases.
25. Todo vehículo que ingrese o salga de los parqueaderos debe hacerlo con las luces encendidas.
26. El parqueo de vehículos debe ceñirse al espacio correspondiente sin invadir ni obstaculizar el espacio aledaño.
27. Todo vehículo para ser retirado por personas diferentes a los autorizados deberá contar con el permiso correspondiente.
28. Las bicicletas deberán ubicarse solamente en los sitios determinados para tal efecto.
29. Las ambulancias, servicios médicos de emergencia y unidades de bomberos tendrán prioridad de ingreso previa verificación de la contingencia y preferiblemente deben parquear en la parte exterior del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
30. El ingreso de empleados y vehículos de entidades de servicios públicos y de mantenimiento debe ser autorizado por la administración y los trabajos realizados, controlados por la empresa de seguridad y vigilancia.

**PARAGRAFO**: En la medida en que el PROYECTO Residencial cuenta con menos parqueaderos que unidades de vivienda, según la aprobación de la Curaduría Urbana y las normas vigentes correspondientes, el uso y goce de parqueaderos comunes será regulado en orden a lograr la mayor equidad posible entre los usuarios. Por lo tanto los propietarios o tenedores legítimos de apartamentos podrán solicitar al administrador que les asigne el uso de un parqueo comunal de acuerdo con las reglas contenidas en el presente reglamento y lo que establezca el Consejo de Administración. El administrador llevará un libro donde registrará en orden cronológico los propietarios o tenedores que soliciten y se les conceda el uso y goce de un parqueo, y en orden de inscripción irá adjudicando el uso de un determinado estacionamiento por un término de doce (12) meses. El copropietario o usuario al que se le adjudique el uso de un parqueo comunal pagará como contraprestación la cantidad que determine el Consejo de Administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dinero que entrará a formar parte del fondo de reserva. Las cuotas se pagarán en un solo contado o por mensualidades según lo determine el Consejo de Administración. En todo caso es claro que si se paga de un solo contado éste será por anticipado. En el evento en que el usuario entre en mora en el pago de dos mensualidades, el administrador podrá suspenderle de inmediato el uso del parqueo comunal y asignarlo al copropietario o morador del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ que tenga prioridad según la lista de espera. Vencido el plazo de uso de doce (12) meses el usuario del parqueo podrá solicitar renovación del derecho al uso que sólo podrá concederse en la medida en que no haya otros copropietarios o tenedores legítimos en la lista de espera para hacer uso del mismo derecho. En el evento de no poder renovar el derecho, podrá anotarse en la lista de espera para que en otro periodo pueda hacer uso al derecho de estacionamiento. La lista de espera constará en lugar visible de la oficina de administración para evitar que se originen irregularidades o inequidades en la adjudicación de parqueos. El Consejo de Administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ residencial establecerá los horarios de utilización de los Parqueaderos comunes de visitantes.

**CAPÍTULO XI**

**COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**

**ARTICULO 62. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Los coeficientes de copropiedad asignados a las unidades privadas localizadas en la Copropiedad definen el porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios de la Copropiedad, la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes generales de la Copropiedad y la proporción en que deben pagar las expensas comunes generales. Así mismo, de acuerdo con estos coeficientes se conformarán las mayorías requeridas para lograr el quórum en asambleas, para solicitar la convocatoria con carácter extraordinario y tomar las decisiones legales y reglamentarias.

**ARTÍCULO 63.- CRITERIOS DE CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Para efectos del artículo 25 de la Ley 675 de 2001 se ha asignado a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a cien (100). Este coeficiente de copropiedad será el calculado con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Con la aproximación a la centésima superior.

**ARTICULO 64. LISTA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Los coeficientes de copropiedad para el cobro de las expensas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, son los que aparecen a continuación:

**ARTÍCULO 65.- MODIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEAD:** La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, podrá autorizar la 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 al inmueble se adicionen nuevos bienes privados, producto de la división material de alguna unidad privada, o la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

**PARÁGRAFO:** Lo anterior sin perjuicio de la renuncia sobre los derechos adquiridos que expresamente deberán manifestar los propietarios de dichas unidades privadas.

**CAPÍTULO XII**

**ASPECTOS ECONOMICOS**

**ARTÍCULO 66.- PERIODO PRESUPUESTAL CUENTAS Y BALANCE:** El periodo presupuestal de la administración es anual, del 1° de enero al 31 diciembre de cada año. Las cuentas se cortarán en 31 de diciembre de cada año y el administrador hará el inventario y balance general antes de la reunión ordinaria de la asamblea.

**ARTICULO 67.- PRESUPUESTO:** Las expensas Comunes necesarias u ordinarias deben ser presupuestadas por la Administración para el periodo presupuestal, incluyendo en él los rubros equivalentes a la totalidad de los gastos fijos causados como consecuencia de la Administración de la copropiedad. Totalizados los gastos ordinarios, se prevén los ingresos necesarios para su cubrimiento, los cuales se dividen entre las Unidades Privadas de acuerdo con los índices de participación de los gastos, establecidos en los coeficientes de copropiedad que se establecen en el presente reglamento. En la elaboración y aprobación del presupuesto, adicionalmente se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. El Administrador será la persona que elaborará en primera instancia cada año, el presupuesto de gastos o expensas comunes necesarias u ordinarias y de los ingresos de la Copropiedad. Dicho presupuesto deberá ser presentado por el Administrador para revisión y aprobación previa del Consejo de Administración y posteriormente, para aprobación definitiva de la Asamblea General de Copropietarios con el voto favorable de los propietarios que representen la mayoría de los votos presentes en dicha Asamblea General de Copropietarios, computándose los votos de acuerdo con el Coeficiente de Copropiedad.
2. En la organización inicial de la Administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se elaborará el presupuesto para la fracción del año comprendido entre la fecha de iniciación de la Administración y el treinta y uno (31) Diciembre del mismo año y, durante este período se proyectará el presupuesto de ingresos provenientes de las contribuciones de los propietarios de Unidades Privadas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, así como de los egresos o gastos para el año siguiente.
3. Copia del proyecto de presupuesto será enviada a cada uno de los propietarios, por lo menos con quince (15) días calendario de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea General de Copropietarios del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. La Asamblea General de Copropietarios, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto.
5. El presupuesto así aprobado será entregado a la Administración y los propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los periodos que para cada ejercicio anual fije la Asamblea General de Copropietarios.
6. Siempre y cuando la situación financiera del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ lo demande, a juicio del Consejo de Administración, y con el fin de atender adecuadamente y oportunamente a las necesidades y gastos del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en los tres primeros meses de cada año, mientras se aprueba el nuevo presupuesto por parte de la Asamblea General, las cuotas de Administración se incrementarán automáticamente a partir del primero de enero con base en el índice de precios al consumidor (I.P.C.) establecido por el Gobierno Nacional. En todos los casos le corresponderá a la Asamblea General en su sesión ordinaria, avalar o revocar tal incremento de acuerdo al nuevo presupuesto aprobado con los correspondientes ajustes a las cuotas de Administración retroactivas a partir del primero de enero anterior a la fecha de la reunión.

**ARTÍCULO 68.- PRESUPUESTO SUBSIDIARIO:** Si por cualquier causa la asamblea no aprobare el presupuesto para el año respectivo o no acordare las contribuciones a cargo de los propietarios, el administrador queda autorizado para expedir el presupuesto y liquidar las Expensas Comunes Necesarias que deban pagar éstos hasta cuando la asamblea decida al respecto. Si la asamblea no hace oportunamente cualquiera de los nombramientos que le corresponden continuará en el cargo la persona anteriormente designada. Antes de la primera reunión de la asamblea o mientras ésta resuelva sobre el particular el administrador liquidará las cuotas de administración para gastos comunes que deban pagar los propietarios de las unidades privadas.

**ARTÍCULO 69.- RESERVA PRESUPUESTAL:** Parte del presupuesto generado por el pago de las expensas de cada uno de los propietarios de las unidades privadas que conforman el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, si así se establece en la Asamblea de Copropietarios, se destinará a crear una reserva en dinero para soportar eventuales gastos de la copropiedad.

**ARTÍCULO 70.- EXPENSAS COMUNES:** Los gastos comunes se determinarán proporcionalmente de conformidad con los coeficientes de copropiedad asignados a cada una de las unidades privadas que conforman el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, los cuales contribuirán a la administración, conservación, reparación de los bienes comunes, a las mejoras, vigilancia, prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, mantenimiento, servicios públicos y en general cualquier gasto o expensa autorizado o decretado por la Asamblea de Copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad.

**ARTÍCULO 71.- PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES:** Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, prestación de servicios comunes esenciales, funcionamiento, sostenimiento, reparación, reconstrucción, vigilancia y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de los seguros de incendio y terremoto para los mismos, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en este reglamento. Para efecto de las expensas comunes ordinarias necesarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado; igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. **PARAGRAFO 1:** En atención a que el presente reglamento obliga tanto a los propietarios, nudos propietarios, usufructuarios, propietarios fiduciarios y usuarios o tenedores a cualquier título de la unidad privada, queda entendido que existe solidaridad entre todos ellos para el pago de las obligaciones relacionadas con las expensas comunes ordinarias o extraordinarias e intereses que se causen a favor del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. En consecuencia, dicha persona jurídica podrá exigir indistintamente el pago de tales obligaciones a ellos. **PARAGRAFO 2:** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. **PARAGRAFO 3:** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se aplicará aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. **PARAGRAFO 4:** Las expensas comunes ordinarias, extraordinarias, y sanciones pecuniarias se causarán así: 1. Las expensas comunes ordinarias por mensualidades anticipadas, a partir del primer día hábil de cada mes y se deben pagar dentro de los diez (10) primeros días hábiles de cada periodo. 2. Las expensas comunes extraordinarias se causarán a partir de la fecha que decida la asamblea general y su pago se realizará por el copropietario hasta la fecha máxima establecida en la asamblea en la cual se aprobó. 3. Los intereses de mora se causarán a partir de las fechas límite exigible para el pago de las expensas comunes ordinarias o extraordinarias. 4. Las multas se causarán a partir del día en que quede en firme la resolución que las impone y deberán ser canceladas hasta la fecha máxima indicada para ello en la misma disposición. **PARÁGRAFO 5: EL CONSTRUCTOR,** están exentos del pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, o de cualquier tipo, correspondientes a los inmuebles no construidos ni acabados en su totalidad, o, de los que ya acabados en su totalidad no hayan sido entregados aún a los beneficiarios.

**ARTÍCULO 72.- DÉFICIT PRESUPUESTAL:** Cuando las sumas presupuestales resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja, y los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender obligaciones o expensas imprevistas el Administrador convocará inmediatamente a la Asamblea General de Copropietarios y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea General de Copropietarios procederá a decretarlas indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

**ARTÍCULO 73.- CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin en el fondo de imprevistos, se seguirá el procedimiento establecido en el artículo anterior para la fijación de las Expensas Comunes Necesarias

**PARÁGRAFO PRIMERO:** El cobro a los propietarios de expensas Comunes extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo y su aprobación.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Cuando la Asamblea General de Copropietarios necesite imponer expensas Comunes extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas Comunes necesarias mensuales, la aprobación de las mismas requerirá mayoría calificada del 70% de los Coeficientes de Copropiedad que integran EL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ARTÍCULO 74.- FORMACIÓN E INCREMENTO DEL FONDO DE IMPREVISTOS**: El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos: **1.)** El uno por ciento (1%) mensual de los de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. **2.)** Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea General de Copropietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente o crear reservas especiales. **3.)** Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de imprevistos.

**PARAGRAFO:** La Asamblea General podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año

**ARTÍCULO 75.- MANEJO E INVERSIÓN DEL FONDO DE IMPREVISTOS**: Mientras la Asamblea General de Copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad. Cuando la Asamblea General de Copropietarios lo apruebe previa y expresamente, un porcentaje del fondo de imprevistos podrá invertirse en mejoras a los bienes comunes.

**ARTÍCULO 76.- NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO**: Las participaciones que a los propietarios correspondan en el fondo de imprevistos, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente a las unidades privadas y no son susceptibles de negociación separada.

**ARTICULO 77.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS:** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con el quórum señalado en este mismo reglamento, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, el Administrador o Representante Legal del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ podrá publicar la lista de morosos.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, aunque garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios y en todo caso observando las consideraciones que para el efecto ha formulado la Corte Constitucional en lo referente a la protección del derecho fundamental de la intimidad y el buen nombre.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Aquellos copropietarios morosos no podrán ser elegidos como miembros del Consejo de Administración del PROYECTO Residencial.

**ARTÍCULO 78.- COBRO EJECUTIVO:** El simple retardo en el pago de las obligaciones indicadas en el presente reglamento dará lugar a que el administrador inicie en contra de los obligados solidariamente al pago indicados en el presente capitulo proceso judicial ejecutivo, para lo cual tan solo será necesario aportar con la demanda el poder debidamente otorgado, 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. 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 el presente reglamento. Aquellas deudas que superen un plazo de sesenta (60) días de estar en mora, deberán ser enviadas a cobro jurídico por parte de la Administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**CAPITULO XIII**

**ORGANOS DE ADMINISTRACCIÓN**

**ARTÍCULO 79.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN:** La dirección y administración del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ estará a cargo de la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración, y el Administrador. Cada uno de los órganos mencionados tiene las facultades, responsabilidades y funciones que les confiere la ley y las que específicamente se detallan en este reglamento; en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo.

**CAPITULO XIV**

**DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS**

**ARTÍCULO 80.- NATURALEZA Y CONFORMACIÓN:** La Asamblea General de Copropietarios es el órgano supremo de dirección de la persona jurídica y estará conformada por todos los propietarios de bienes privados, o sus representantes o apoderados acreditados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en el presente reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran LA URBANIZACIÓN tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella; el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y el presente reglamento, 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 de URBANIZACION.

**ARTÍCULO 81.- REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS:** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, en la fecha, hora y lugar que señale el administrador; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto del año respectivo y para el siguiente. También se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, de revisor fiscal, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. La antelación de convocatoria para la reunión extraordinaria podrá hacerse con un término no inferior a cinco (5) días calendario; los demás requisitos para la citación serán los mismos indicados en el artículo anterior, expresando, además, el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tomar por ninguna razón, decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de convocatoria.

**PARAGRAFO:** El Administrador que por negligencia no convoque a la reunión de Asamblea ordinaria dentro del término establecido, para que la Asamblea se realice a más tardar el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, no podrá ser elegido para desempeñar en la Urbanización, cargos administrativos en el siguiente periodo electivo.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Aquelloscopropietarios que sin justificación alguna no asistan a las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, incurrirán en una multa equivalente a la suma que fije el Consejo de Administración, multa que deberá mencionarse en las convocatorias a las reuniones de la Asamblea de Copropietarios.

**ARTICULO 82. CONVOCATORIA:** Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado, a la última dirección registrada por los mismos y por cartel fijado en lugar visible en la entrada del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Esta convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario; para este efecto no se tendrán en cuenta el día de la convocatoria ni el día de la realización de la reunión.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Tratándose de reuniones extraordinarias, reuniones no presenciales o de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes o extraordinarias.

**ARTÍCULO 83.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO:** Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de abril, en el lugar acostumbrado a las 7 p.m. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sin perjuicio de lo previsto en la ley y este reglamento para efectos de mayorías calificadas.

**ARTICULO 84. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA:** Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, el mismo día a la hora siguiente de la convocada se iniciara la reunión, la cual sesionara y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, sin perjuicio de las mayorías calificadas. En todo caso, en la convocatoria de primera citación deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

**ARTICULO 85. REUNIONES NO PRESENCIALES:** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad. **PARAGRAFO:** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran EL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 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. -------------------------

**ARTICULO 86. DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA:** Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario que emita la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. **PARAGRAFO 1:** En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la URBANIZACIÓN. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **PARAGRAFO 2:** Para los casos de las reuniones no presenciales y por comunicación escrita, el término de convocatoria será de cinco (5) días hábiles.

 **ARTICULO 87. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES:** En los casos de las reuniones no presenciales y en 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. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**ARTÍCULO 88.- EXHIBICIÓN DE LIBROS:** Durante el término de citación de las reuniones de la asamblea en que deban considerarse las cuentas de la administración, permanecerán a disposición de los propietarios o de sus representantes debidamente acreditados, en la oficina del administrador y durante ocho (8) horas hábiles, todos los libros de contabilidad con sus comprobantes respectivos y los demás documentos relacionados con tales cuentas.

**ARTICULO 89.- REPRESENTACION:** Todo propietario podrá hacerse representar ante la asamblea general para el ejercicio de sus derechos por otras personas, mediante poder escrito indicando cuando menos los poderes y facultades conferidos al mandatario, el nombre de éste y la fecha de la sesión para la cual se confiere. Los poderes generales o para varias asambleas deberán constar en escritura pública o en documento privado legalmente reconocido por el otorgante ante notario público. Los poderes enviados por fax o correo electrónico a las oficinas de administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ serán válidos en tanto el Administrador tenga certeza de su autenticidad. **PARAGRAFO 1:** Los albaceas, el usufructuario, el nudo propietario y el propietario fiduciario son, por derecho propio, representantes en la asamblea de las unidades privadas de las que se derivan tales calidades. **PARAGRAFO 2:** No podrá asistir más de un representante a nombre de una sola unidad privada. Cuando por cualquier causa una unidad de dominio privado pertenezca a varias personas, los interesados deberán designar a una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de dicha unidad en las reuniones de la asamblea. Esta designación se presumirá hecha a la primera persona que se presente a la asamblea respectiva. **PARAGRAFO 3:** Una misma persona no puede representar más de tres (3) derechos diferentes al suyo propio. **PARAGRAFO 4:** El Administrador, el Revisor Fiscal, los miembros del Consejo de Administración y empleados de la persona jurídica, mientras estén en ejercicio de sus cargos, no pueden ejercer la representación de terceros ante la Asamblea. **PARÁGRAFO 5:** No se tendrán en cuenta los poderes otorgados por personas que no se encuentren inscritas en el libro de Registro de Propietarios. **PARAGRAFO 6:** La asistencia o representación en las reuniones de asamblea general de propietarios debidamente convocadas, son de obligatorio cumplimiento. Se considera la inasistencia por no permitir la suma de su coeficiente de copropiedad para integrar el quórum deliberatorio; igualmente para quien estando presente se retire antes de la formación formal de la reunión. -----------

**ARTICULO 90. QUORUM Y MAYORIAS:** Con excepción de los casos en que la ley exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran la URBANIZACIÓN. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en la ley y en este reglamento, serán absolutamente nulas.

**PARAGRAFO:** Para la toma de cualquiera de las decisiones que sean objeto de convocatoria, se hace necesario que se confirme dentro de la reunión y antes del momento de la decisión, si el quórum deliberatorio y decisorio exigido para la determinación se mantiene puesto que en caso negativo, no se podrá tomar la decisión. Si a pesar de ello se hace la votación, podrá impugnarse la decisión adoptada por irregular en razón a que la decisión está viciada de nulidad.

**ARTICULO 91. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA:** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el EDIFICIO: 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. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un propietario. 4. Reforma al reglamento de propiedad horizontal. 5. Desafectación de un bien común no esencial. 6. Reconstrucción del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). 7. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. 8. Adquisición de inmuebles para el EDIFICIO. 9. Disolución y liquidación de la persona jurídica. 10. Aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias. **PARAGRAFO:** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presénciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley.

**ARTICULO 92. FUNCIONES:** La Asamblea General de Propietarios tiene las siguientes funciones: 1) Aprobar o improbar los estados financieros a 31 de diciembre del año inmediatamente anterior y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador. 2) Aprobar el presupuesto anual de la persona jurídica y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 3) Elegir a los miembros del Consejo de Administración y sus respectivos suplentes numéricos, y remover a sus miembros y volverlos a nombrar en cualquier tiempo, si fuere el caso. 4) Elegir cada año y removerlos libremente si fuere el caso a los miembros del comité de convivencia. 5) Elegir cada año al Revisor Fiscal y su suplente, y fijarle la remuneración por sus servicios, y removerlos y volverlos a nombrar en cualquier tiempo, si fuere el caso. 6) Reformar, adicionar o sustituir el presente reglamento con las mayorías aquí previstas. 7) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o necesarias en el inmueble y las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes comunes o de su destinación. 8) Ordenar la reconstrucción total o parcial del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en los casos en que esto sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir para este propósito. 9) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 10) Decidir sobre la división o englobe de las unidades privadas 11) Decidir sobre los cambios de destino genérico de las unidades privadas y reconsiderar las decisiones tomadas por el Consejo que niegan los cambios de destino específico. 12) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos. 13) Decidir sobre la extinción de la copropiedad, aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica; nombrar y remover libremente al liquidador y su suplente, acordar con ellos los honorarios por sus servicios y aprobar la cuenta final y el acta de distribución. 13) Decidir sobre la contratación de seguros que cubran los riesgos de incendio y terremoto y garanticen, en caso de siniestro, la reconstrucción total e íntegra del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 14) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento. 15) Las demás establecidas por la ley. ----------------------------------

**PARÁGRAFO:** Establecido el quórum, la asamblea general ordinaria o extraordinaria quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral. 2) El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de asambleas de accionistas de sociedades. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas no podrán ser más de tres (3) y deberán hacerlo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha en que se entregue el proyecto de redacción del acta por parte del secretario. Si al cabo de este plazo la comisión en pleno no hace reparos al proyecto de redacción del acta, se entenderá que no existen enmiendas a la misma.

**ARTÍCULO 93.- PRESIDENTE Y SECRETARIO:** La asamblea designará a su presidente y secretario para cada reunión o para períodos de un año, pero podrá removerlos en cualquier momento. Actuará como secretario el administrador o la persona que la Asamblea elija.

**ARTICULO 94.- ACTAS:** De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la asamblea, se dejará constancia en un acta. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora, y el lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, los votos emitidos en cada caso y la indicación si es ordinaria o extraordinaria. Una vez firmada el acta, deberá ser insertada en el libro de actas en orden estrictamente cronológico. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los copropietarios, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. **PARAGRAFO.** El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite; si ésta es negada, el afectado podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Mayor o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

**ARTÍCULO 95.- 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 copropietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o 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:** Exceptúese de la disposición contenida en el presente artículo decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto Capitulo Segundo, del Título II de la ley 675 de 2.001.

**CAPÍTULO XV**

**DEL CONSEJO DE ADMINISTRACCIÓN**

**ARTICULO 96. CONFORMACIÓN** En la nueva Ley 675 del año 2.001 todo inmueble o PROYECTO de inmuebles residencial sometidos a propiedad horizontal podrá establecer en sus respectivos reglamentos la existencia de una junta administradora o consejo de administración. El Consejo de Administración estará integrado por mínimo siete (7) miembros principales, con sus suplentes numéricos, los cuales ejercerán sus cargos ad honorem. El Consejo de Administración nombrará de su seno un presidente y un vicepresidente para el respectivo período y actuará como secretario del mismo el Administrador, salvo que el Consejo decida encargar esta función a uno de sus miembros. **PARAGRAFO 1.** Los miembros del Consejo de Administración deben tener la calidad de propietarios de unidades privadas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y al ser elegidos deben estar a paz y salvo por todo concepto con la administración. El miembro del Consejo de Administración que pierda su calidad de propietario o falte sin justificación a tres (3) sesiones consecutivas, quedará inhabilitado para ejercer en lo sucesivo como tal. Ningún miembro puede realizar con la administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ actividad económica alguna que le reporte beneficios para sí, salvo con la autorización expresa del Consejo o de la Asamblea. Ningún Consejero puede ser compañero permanente o tener relaciones de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad con personal empleado o contratado por la URBANIZACIÓN. **PARAGRAFO 2.** Los miembros del Consejo de Administración y sus respectivos suplentes serán elegidos como disponga la asamblea general respetando siempre lo señalado en este artículo. En caso de empate en los resultados, decidirá la suerte.

**ARTICULO 97. REUNIONES:** El Consejo de Administración deberá reunirse ordinariamente por lo menos una vez al mes, y se convocará por su propia iniciativa. Para las reuniones extraordinarias se deberá contar con la convocación de uno o más miembros, el administrador o el revisor fiscal. Su lugar de reunión serán las oficinas de la copropiedad, salvo que con antelación se decida un lugar distinto.

**ARTÍCULO 98.- CITACIONES:** El Consejo de Administración será convocado, para toda reunión ordinaria o extraordinaria, con anticipación no menor de dos (2) días hábiles.

**ARTÍCULO 99.- QUÓRUM Y MAYORÍAS:** El consejo de administración podrá deliberar si concurren por lo menos cinco (5) de sus miembros y las decisiones, se tomarán por mayoría absoluta de votos, salvo en los casos en que este reglamento disponga otra mayoría. Cada miembro del Consejo tendrá un voto. **PARÁGRAFO:** El Consejo de Administración podrá tomar decisiones en reuniones no presénciales y por comunicación escrita

**ARTÍCULO 100.- PRESIDENTE Y SECRETARIO:** El Consejo elegirá a su presidente y secretario para cada reunión o también podrá hacerlo para períodos de un año, pero podrá removerlos en cualquier tiempo.

**ARTICULO 101.- ACTAS:** 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 y de los acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la forma de convocatoria, orden del día, lugar, fecha, hora de iniciación y terminación de la reunión, personas designadas como presidente y secretario, y la lista de los asistentes. Dichas actas para ser válidas deberán firmarse por el Presidente y Secretario del consejo. El secretario de la reunión deberá presentar el acta antes de la próxima sesión.

**ARTICULO 102.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION:** Son funciones del Consejo de Administración: 1) Orientar la marcha ordenada y eficaz de la administración y controlar la ejecución del presupuesto, los balances y demás actos de control y gobierno, siempre que se trate de situaciones de carácter general. 2) Designar y remover en cualquier tiempo al Administrador, aprobar la creación de cargos para la planta de personal y fijar las políticas salariales correspondientes. 3) Autorizar los actos o contratos que haya de celebrar el Administrador en cuantía que exceda los cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. 4) Autorizar la venta de muebles o inmuebles por destinación o adherencia que por su estado no cumplan con la finalidad para la cual fueron adquiridos. 5) Aprobar las autorizaciones onerosas para la ocupación de espacios comunes. 6) Ejercer la prerrogativa exclusiva de interpretar el reglamento en caso de duda. 7) Autorizar las reparaciones que requieran los bienes y zonas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, fijando las partidas de gastos correspondientes cuando éstas no estuvieren previstas en el presupuesto. 8) Ordenar traslado de fondos de un capítulo a otro del presupuesto, presentando las justificaciones pertinentes a la asamblea general. 9) Conocer de los conflictos que ocurran entre los copropietarios y la administración que no hayan sido dirimidos con la sola intervención del Administrador o del Comité de Convivencia y tratar de conciliar los asuntos materia del conflicto. 10) Vigilar la conservación y el correcto funcionamiento de los bienes y servicios comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 11) Revisar los balances mensuales de prueba y la ejecución presupuestal que le presente el Administrador, haciéndoles las observaciones y objeciones que considere convenientes. 12) Rendir un informe a la Asamblea General Ordinaria de Propietarios sobre el funcionamiento del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y de los órganos de la administración. 13) Presentar a la consideración de la Asamblea General Ordinaria de Propietarios el balance general del ejercicio y el proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 14) Ejercer ampliamente el control de la gestión del Administrador. 15) Imponer sanciones y multas a quienes incurran en conductas prohibidas en este reglamento, con sujeción a los procedimientos prescritos en el mismo. 16) Fijar pautas para la inversión de fondos de la copropiedad. 17) Planificar, ordenar y aprobar la decoración especial de las áreas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para las ocasiones y circunstancias que estime convenientes. 18) Autorizar todo acto de tipo social, artístico, religioso o cultural que se pretenda realizar dentro de áreas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 19) Conceder autorización temporal sobre zonas comunes a favor de empresas de servicios públicos, cuando se requieran para la prestación de estos servicios al EDIFICIO. 20) Crear y asignar facultades a los comités que estime convenientes para el estudio y análisis previo de las gestiones y decisiones a su cargo. 21) Crear los cargos de la administración que estime necesarios y señalar sus asignaciones. 22) Las demás funciones de ley y las dispuestas por la asamblea general de propietarios.

**PARÁGRAFO:** El consejo de administración podrá contar con comités. Los cuales se conciben como organizaciones dispuestas a colaborar en las decisiones que debe tomar el Consejo de Administración en relación con asuntos propios de sus funciones, es decir, no pueden por sí mismos tomar decisiones. Los comités deben estar siempre presididos por un miembro del Consejo de Administración. A modo de enunciación los comités pueden ser de seguridad, de servicios, de relaciones públicas y mantenimiento.

**CAPÍTULO XVI**

**DEL ADMINISTRADOR**

**ARTICULO 103.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR:** La administración inmediata de todos los bienes comunes, así como la vigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. El Administrador es el único representante legal de la persona jurídica denominada **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** Podrá ser una persona natural o jurídica. Al efecto, tiene por sí solo, facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo, o sea que con sujeción a las leyes civiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, de ejercicio personal y delegable.  **PARAGRAFO 1.** El Administrador será elegido por el Consejo de Administración para un período presupuestal de un año. Podrá ser elegido sucesivamente. El procedimiento de elección se realizará previo examen de las hojas de vida que se sometan a consideración para el cargo dentro del plazo establecido por el Consejo de Administración. **PARAGRAFO 2.** El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. El Administrador deberá garantizar el manejo del patrimonio de la persona jurídica constituyendo pólizas en el monto que señale el Consejo de Administración, si existiere. **PARAGRAFO 3.** En casos urgentes o apremiantes que minen a la seguridad de los bienes o integridad personal de los ocupantes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, podrá el Administrador suspender por sí sólo la utilización de servicios o de bienes comunes, con la obligación de dar en la primera oportunidad, cuenta de su actuación ante el Consejo de Administración. **PARAGRAFO 4.** Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo que lo elija. **PARAGRAFO 5.** Quien ejerza directamente la administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, o por encargo de persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo en los términos de este estatuto sin contrariar lo ordenado por el Gobierno Nacional. **PARAGRAFO 6.** En las ausencias temporales o definitivas del administrador, de manera remunerada, asumirá el cargo, de manera remunerada, el suplente del Administrador.

**ARTÍCULO 104.- ADMINISTRADOR PROVISIONAL:** El propietario de la edificación al momento de constituir este régimen de propiedad horizontal podrá ejercer o contratar temporalmente la administración y elaborar directamente o conjuntamente con el Administrador Provisional un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la Administración Provisional. La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del administrador en propiedad de la edificación, lo cual deberá hacerse en la siguiente forma: A partir de la entrega mediante acta una vez se haya constituido y enajenado, un número de unidades privadas que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las unidades privadas que conforman la edificación y el/o el administrador provisional, podrá citar a la primera reunión de la Asamblea general de Copropietarios con el fin de que este tome las decisiones necesarias para la administración inicial de la persona jurídica, apruebe nuevo presupuesto y haga la designación del administrador en propiedad, dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha señalada para dicha asamblea, convocada en la forma prevista para las asambleas ordinarias, el propietario o administrador provisional entregará la administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dicho plazo no se reuniere la asamblea o no se designare Administrador por los copropietarios, este será nombrado por la sociedad hoy propietaria del proyecto, quién a partir de este nombramiento queda desligada de toda responsabilidad con la administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **PARAGRAFO PRIMERO:** Es entendido que la Administración Provisional establecerá un presupuesto provisional que refleje los gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula y que estén a disposición de los nuevos adquirientes, y a solicitud de estos entregará copia de los mismos y tendrán fuerza obligatoria para los futuros adquirientes de unidades privadas en la edificación a partir de la fecha en que se le vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos, o de la fecha fijada para ello. En consecuencia, mientras se entrega la administración los gastos causados en la administración, conservación, vigilancia, seguros y mantenimiento de la edificación, serán asumidos exclusivamente por los nuevos adquirientes y se aplicarán los coeficientes de las unidades privadas entregadas según lo estipulado en el artículo treinta y ocho (38o) del presente reglamento. La constructora se reserva el derecho de subsidiar o no, parte del presupuesto general de gastos del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mientras dure la administración provisional. Esto no se puede entender como una condonación o exoneración de las obligaciones que como propietarios de un inmueble sometido al régimen de la propiedad horizontal tengan los nuevos propietarios. Este subsidio será dependiendo del número de unidades privadas terminadas y de los servicios a disposición de la copropiedad. A medida que se vayan entregando las unidades privadas que conforman el edificio de apartamento, cancelará el valor que le corresponde de cada una de las unidades privadas que estén a su nombre, como copropietario del proyecto terminado. **(SI APLICA), PARAGRAFO SEGUNDO:** No podrán decretarse por la asamblea expensas o cuotas extraordinarias para mejoras en la edificación hasta tanto la constructora no haya hecho entrega del cien por ciento (100%) de los inmuebles que lo conforman. **PARAGRAFO TERCERO: ADMINISTRACION PROVISIONAL:** Para el periodo comprendido entre esta fecha y aquella en que la Asamblea general de Copropietarios, haga de acuerdo con este reglamento el nombramiento respectivo del administrador en propiedad, se designa como Administrador Provisional **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(SI APLICA**)**,** o la persona o sociedad que el designe. **PARAGRAFO CUARTO:** El Administrador Provisional está autorizado para cobrar una sanción por demora en el pago de las expensas ordinarias a cargo de los propietarios, que se causen durante su administración provisional y hasta tanto se reúna la primera Asamblea de Copropietarios. **PARAGRAFO QUINTO:** Es deber de cada nuevo propietario cancelar a la administración provisional o definitiva designada por la constructora el valor total de las expensas comunes establecidas para cubrir los servicios básicos que recibe la copropiedad. Para el cobro judicial de las expensas ordinarias y de la sanción por demora en su pago durante este período de transición, constituirá título ejecutivo la copia autenticada de los presupuestos de gastos e ingresos necesarios elaborados conjuntamente de acuerdo a lo establecido en la Ley 675 del 2.001.

**ARTÍCULO 105.- RESPONSABILIDAD:** El administrador y su suplente según sea el caso responderán por los perjuicios que por dolo o culpa leve ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

**ARTÍCULO 106.- CONTRATO Y REPRESENTACIÓN LEGAL PARA ESTOS EFECTOS:** Para la iniciación de labores del administrador se deberá suscribir el respectivo contrato con él, para cuyos efectos actuará como representante legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de administración. **PARÁGRAFO:** Cuando se ejerza la administración por una persona jurídica dedicada a esta actividad deberá acreditar las calidades de idoneidad que se establezcan por los reglamentos que para el efecto expida el Gobierno Nacional. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El ejercicio de las funciones del Administrador es remunerado. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe.

**ARTICULO 107.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:** Sin perjuicio de lo previsto en las leyes y otras partes del presente reglamento, el Administrador tendrá las siguientes funciones: 1) Ejercer los derechos y contraer y cumplir las obligaciones que correspondan a la persona jurídica del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, dentro de los límites impuestos por la ley y este reglamento. En consecuencia, la representará activa o pasivamente, extrajudicial o judicialmente, ante cualquier autoridad pública, ante los propietarios y ante terceros; ejecutará todos los actos que supongan una administración eficaz; velará por el fiel y oportuno cumplimiento de las funciones del personal a su cargo y ejercerá el control contable en la ejecución del presupuesto y la teneduría de libros. 2) Preparar con la debida antelación el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones de la correspondiente vigencia, que debe presentar al Consejo de Administración para su visto bueno, con no menos de veinte (20) días calendario de anticipación a la reunión ordinaria de la asamblea, para que una vez sea aprobado por ésta, proceda a su debida ejecución. 3) Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes y servicios comunes. Para el cumplimiento de esta obligación, y si la urgencia lo amerita, deberá contratar todas aquellas obras cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios Al proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con cargo al presupuesto ordinario, si se hubiera creado la partida, o al fondo de imprevistos. De su actuación deberá informar al Consejo en sesión inmediatamente posterior al hecho que generó la urgencia del gasto. 4) Velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los propietarios y usuarios del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y propender por su armónica convivencia. 5) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado, las expensas comunes 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 proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 6) Presentar a la Asamblea General de Propietarios informes anuales sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la propiedad horizontal. 7) Contratar y mantener vigentes los seguros exigidos por la ley, por el reglamento, las asambleas o por el Consejo de Administración. 8) Llevar los libros de actas de la Asamblea General de Propietarios, del Consejo de Administración, los de contabilidad y de Propietarios y Residentes. 9) Organizar la vigilancia, aseo y mantenimiento del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 10) Vigilar que el uso de la marca, nombre o logotipo **DEL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** se sujete a las prescripciones de su registro. 11) Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 12) Ejecutar y hacer cumplir los mandatos de la Asamblea y del Consejo de Administración. 13) Resolver en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas en relación con asuntos de interés general del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 14) Proceder con suma diligencia en la ejecución de los actos de prevención o reparación inmediata.15) Proceder con suma diligencia en la ejecución de los requerimientos de los que trata este reglamento. 16) Convocar a la Asamblea General de Propietarios a sus reuniones ordinarias, y a las extraordinarias cuando lo considere necesario. 17) Poner en conocimiento de los copropietarios las actas de la asamblea general, conforme lo dispone el artículo 47o de la Ley 675 de 2001. 18) Impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la Propiedad Horizontal. 19) Informar a los copropietarios y usuarios sobre medidas y procedimientos en casos de emergencias. 20) Las demás que le imponga la ley o el presente reglamento. **PARAGRAFO PRIMERO:** El Administrador en su condición de representante legal de la persona Jurídica, en cumplimiento de sus funciones, podrá contratar y negociar directamente hasta por un valor igual a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes; excediendo este valor, deberá acudir previamente al Consejo de Administración.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** 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 copropiedad, 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, dar el finiquito al administrador saliente. **PARAGRAFO TERCERO:** La calidad de Administrador y Representante legal subsistirá mientras no se haga otro nombramiento con arreglo a la ley y a este reglamento y se inscriba y se certifique por la autoridad competente sobre quien ejerce legalmente el cargo

**PARAGRAFO CUARTO:** Quien administre bienes de la copropiedad, bien sea como Administrador o liquidador, no podrá quedar a paz y salvo al concluir el ejercicio del cargo, sin que previamente se aprueben las cuentas de su gestión por el Consejo de Administración. Si transcurridos treinta (30) días desde la fecha en que concluyere la gestión, no se hubieren presentado al Consejo de Administración las mencionadas cuentas, se podrá exigir la rendición de las mismas por la vía judicial, junto con la indemnización de los perjuicios que se ocasionaren. PARAGRAFO: El Administrador no podrá retener por ningún motivo dineros o bienes de la persona jurídica. ---------------------------------------------------------La contabilidad de la copropiedad se llevará en libros debidamente foliados, de acuerdo con las prácticas y procedimientos técnicos de ley. Dentro de los quince (15) días hábiles anteriores a la reunión de la Asamblea General Copropietarios, los libros, cuentas y balances de la administración, estarán a disposición de todos los copropietarios, o de sus representantes debidamente acreditados, en las oficinas de la administración.

**CAPÍTULO XVII**

**REVISOR FISCAL**

**ARTÍCULO 108.- DESIGNACIÓN:** LA URBANIZACIÓN podrá contar con un revisor fiscal, si así lo decide la Asamblea General de Copropietarios, el cual será elegido por la misma Asamblea General de Copropietarios para periodos de un (1) año, reelegible y removible en cualquier momento al igual que su respectivo suplente. El Revisor Fiscal deberá ser contador público titulado, y no debe violar lo establecido en el artículo 56 del reglamento de propiedad horizontal. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y no podrá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador o los miembros del Consejo de Administración

**ARTÍCULO 109.- FUNCIONES:** Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2.001 y en el presente reglamento. Entre otras funciones tiene las siguientes:

1. Examinar las operaciones, negocios, correspondencia, actas, inventarios, libros y comprobantes de los distintos órganos de Administración del PROYECTO Residencial y cerciorarse de que sus actos, operaciones, negocios, correspondencia, etc., se ajusten a la ley o a lo dispuesto en el presente Reglamento y a las decisiones de la Asamblea y del Consejo de Administración.
2. Autorizar con su firma los balances que presente el Administrador.
3. Presentar un informe a la reunión ordinaria de la Asamblea General de Copropietarios sobre el funcionamiento contable de la Administración, sobre la veracidad de las cuentas y de los demás balances presentados por el Administrador.
4. Participar con voz pero sin voto en las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios o del Consejo de Administración, cuando fuere citado a ellas.
5. Dar cuenta oportuna al Consejo de Administración o a la Asamblea General de Copropietarios de cualquier irregularidad que observe en la administración contable de la Copropiedad.
6. Hacer arqueos periódicos sobre los fondos de la Copropiedad.
7. Las demás que le correspondan, dada la naturaleza de sus funciones de acuerdo con el presente Reglamento o en virtud de decisiones de la Asamblea General y de acuerdo con las normas legales.

**CAPÍTULO XVIII**

**EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTICULO 110.- CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la Edificación, salvo cuando se decida su reconstrucción en los términos de las reglamentaciones que expida el Gobierno Nacional. 2. Por 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 la URBANIZACIÓN. 3. Por orden de autoridad judicial o administrativa. **PARAGRAFO:** En caso de demolición o destrucción total del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, 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.

**ARTICULO 111.- PROCEDIMIENTO:** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causas 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.

**ARTICULO 112.- DIVISION DE LA COPROPIEDAD:** Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. **PARAGRAFO:** En concordancia con el capítulo de la Persona Jurídica de este reglamento, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica y registrar el acta de liquidación final ante la entidad pertinente.

**ARTICULO 113.- LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA:** En la misma sesión de Asamblea General de Propietarios en que se decida la extinción de la propiedad horizontal se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservara su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. En la misma reunión se nombrará, para que actué como tal, a un liquidador, con su respectivo suplente, acordando sus honorarios. Podrá actuar como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas. La asamblea de copropietarios será la única entidad facultada para, cuando sea menester, nombrar y remover libremente al liquidador y su suplente, acordar con ellos los honorarios por sus servicios, aprobar la cuenta final y el acta de distribución. **PARAGRAFO:** Mientras no se produzca el nombramiento del liquidador y se posesione, actuará como liquidador el último Administrador del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** El liquidador deberá informar sobre el hecho de la liquidación a los acreedores de la copropiedad mediante un aviso que se publicará en un diario que circule ampliamente en Barranquilla, a efecto de que hagan valer ante él sus créditos. Cancelado el pasivo externo se elaborará la cuenta final de liquidación y el acta de distribución del remanente entre los propietarios de unidades privadas conforme al coeficiente de copropiedad. El liquidador convocará, conforme a estos estatutos, a la Asamblea General de Propietarios para que dicho órgano, previo informe del Revisor Fiscal, apruebe las cuentas de su gestión y el acta de distribución. Durante el período de la liquidación la Asamblea General de Propietarios sesionará en sus reuniones ordinarias o extraordinarias en la forma prevista en este reglamento y tendrá todas las funciones compatibles con el estado de liquidación.

**CAPÍTULO XIX**

**RECONSTRUCCIÓN DE LA COPROPIEDAD Y SEGUROS**

**ARTICULO 114.- RECONSTRUCCION OBLIGATORIA:** Se procederá a la reconstrucción del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ en los siguientes eventos: 1. Cuando la destrucción o deterioro del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor de reposición. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 1°:** Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 2°:** Reconstruida la UIRBANIZACION, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo EL EDIFICIO serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. **PARAGRAFO 3°:** En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10° de la ley 675 de 2001 y del presente reglamento. **PARAGRAFO 4º:** 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.

**ARTICULO 115.- RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL PROYECTO RESIDENCIAL:** Cuando la destrucción o deterioro afecte un sector o módulo que haga parte del PROYECTO Residencial, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con dicho módulo o sector en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2 del artículo anterior.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la Ley 675 de 2001.

**PARÁGRAFO:** La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

**ARTÍCULO 116.- SEGUROS:** LA URBANIZACIÓN permanecerá asegurado contra los riesgos de incendio y terremoto o temblor por el valor Comercial total de la construcción. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguro que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la ley 675 de 2001, susceptibles de ser asegurados. Las indemnizaciones provenientes de este seguro se aplicarán en primer término a la reconstrucción si ella fuere posible, salvo acuerdo unánime de todos los propietarios expresado en la Asamblea, pero si la reconstrucción no puede hacerse esas indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios, en proporción a los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

**PARÁGRAFO PRIMERO:** La cuantía de cada una de estas pólizas y su distribución entre los propietarios será determinada anualmente por la Asamblea General de Copropietarios, teniendo en cuenta el valor real del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, sus equipos, instalaciones, estructuras y servicios. Si la Asamblea General de Copropietarios omitiere hacer tal fijación anual, la realizará el Consejo de Administración. De todos modos, el Administrador cuidará siempre de renovar los seguros en cuantías suficientes en orden a que sea la compañía aseguradora quien indemnice los siniestros. Al pago de las primas anuales de estos seguros deberán contribuir todos los propietarios de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Los Propietarios que hayan adquirido o adquieran pólizas de seguros adicionales a su favor o en beneficio de entidades financieras o terceros, deberán informar sobre este hecho al Administrador, a fin de que este lo comunique a la compañía de seguros evitando cualquier forma de coexistencia de seguros prohibida en la Ley o la póliza general, sobre el seguro o el infraseguro.

**PARÁGRAFO TERCERO:** En caso de siniestro, la indemnización que se obtenga por el pago del seguro general se destinará a la reconstrucción de áreas y equipos comunes de URBANIZACIÓN. Si eventualmente sobraren dineros por este concepto, estos ingresarán al fondo de imprevistos de la Copropiedad. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

**PARAGRAFO CUARTO:** Se faculta al Administrador para efectuar la reclamación por los siniestros ante la o las compañías de seguros y para proceder, previo visto bueno de la Asamblea General de Copropietarios, a aplicar los dineros provenientes de la o las respectivas indemnizaciones a la reconstrucción de URBANIZACIÓN en los términos del presente artículo.

**CAPITULO XX**

**REGIMEN SANCIONATORIO POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

**ARTICULO 117.- INFRACCIONES NO PECUNIARIAS:** El incumplimiento de las funciones, prohibiciones y obligaciones no pecuniarias, consagradas en la ley 675 de 2001, sus decretos reglamentarios y en el presente reglamento, por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de sanciones. **PARAGRAFO PRIMERO:** La inasistencia injustificada a las reuniones de la Asamblea de Copropietarios, acarreará para el respectivo copropietario una multa equivalente a la suma que fije el Consejo de Administración. Dicha multa deberá ser mencionada en la respectiva convocatoria a la Asamblea de Copropietarios. El Consejo de Administración será el organismo encargado de determinar la imposición de la multa y de aceptar o rechazar las excusas o justificaciones que el respectivo copropietario presente por su inasistencia. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**ARTICULO 118. COMPETENCIA:** Las sanciones previstas en el artículo anterior para propietarios y tenedores a cualquier título, serán impuestas con resolución motivada por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días hábiles, contados a partir del momento en que tuvo conocimiento del hecho contraventor. **PARAGRAFO:** Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea General de Propietarios en el término que implique la convocatoria para una asamblea general extraordinaria.

**ARTÍCULO 119.- PROCEDIMIENTO:** Aquellos actos o hechos que den lugar al incumplimiento o presunto incumplimiento de obligaciones pecuniarias, estarán sujetos al siguiente procedimiento:

1. Cualquier propietario, ocupante, poseedor, usufructuario, tenedor, y en general cualquier persona podrá colocar queja contra el presunto infractor de las normas de la propiedad horizontal ante el administrador, en forma verbal, escrita o por cualquier medio idóneo del que disponga. La iniciación del trámite también puede iniciarse de oficio por parte del administrador. En este caso el Administrador solicitará por escrito a él o los presuntos infractores para que, por el mismo medio, se den las explicaciones sobre los hechos ocurridos o sobre el daño o infracción cometida que dio origen al conflicto.
2. Recibida la comunicación del Administrador, es obligación del o los presuntos infractores responder por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, aportando las pruebas que considere(n) convenientes. La no respuesta a los cargos formulados sin justificación alguna por parte de los vinculados como presuntos infractores, supone la aceptación de los hechos o daños que se le(s) imputa(n)
3. Una vez en poder del Administrador la respuesta del (los) infractor (res) a los cargos formulados, deberá convocar de inmediato al Consejo de Administración quien después de estudiar y evaluar los hechos y los documentos probatorios recibidos, decidirá si hay lugar a solicitar la ampliación de las pruebas presentadas o, que se adicionen nuevas pruebas que permitan la mejor aclaración de los hechos.
4. Aclarados los hechos, el Consejo de Administración deberá tener en cuenta el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción, valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y, las circunstancias atenuantes así como los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Si considera que hay lugar a ello, procederá a imponer una de las sanciones prevista en el presente capítulo del de éste Reglamento.
5. Dicha decisión deberá surtirse o comunicarse por escrito por parte del Consejo de Administración dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de respuesta del infractor.
6. Corresponde al Administrador trasladar al infractor la comunicación del Consejo de Administración en forma personal o correo certificado y hacer efectivas las sanciones impuestas por dicho órgano de Administración, aún acudiendo a la Autoridad Policial si fuere necesario. En el acto de notificación se le hará saber los recursos que proceden y la competencia para su decisión.

**ARTICULO 120. OBLIGACIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION EN LA IMPOSICION DE SANCIONES:** 1. El presidente del consejo dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y hará efectivos los principios orientadores del Debido Proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. 2. Todos los miembros del consejo deberán guardar la reserva sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos de imposición de sanciones. 3. Dictar las resoluciones motivadas dentro de los términos establecidos en este reglamento. 4. Ejercer las facultades que este reglamento le otorga en materia de pruebas. 5. Rechazar cualquiera solicitud que sea notoriamente improcedente. 6. En la imposición de sanciones igualmente se deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. 7. En el proceso de imposición de sanciones toda duda razonable se resolverá en favor del denunciado, cuando no haya modo de eliminarla. 8. El que con una o varias acciones u omisiones infrinja varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, quedará sometido a la que establezca la sanción más grave.

**ARTÍCULO 121.- RECURSOS:** Contra el acto decisorio del Consejo de Administración procede únicamente el recurso de reposición.

**ARTICULO 122.- TERMINO PARA INTERPOSICIÓN DE RECURSOS:** Los recursos deberán interponerse en el acto de notificación o dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a esta, por escrito y expresando los fundamentos que le asisten al recurrente. El escrito deberá presentarse en la administración.

**ARTÍCULO 123.- NOTIFICACIÓN DE RECURSOS:** Las decisiones de los recursos se notificaran por el administrador en la misma forma prevista para la decisión inicial del Consejo de Administración.

**ARTICULO 124.- JUSTIFICACION DEL INCUMPLIMIENTO:** El incumplimiento se justifica cuando se comete: 1. Por fuerza mayor o caso fortuito. 2. En cumplimiento de orden emanada de la asamblea general, del administrador o del consejo de administración. **PARÁGRAFO:** Cuando las faltas se cometan por fuerza mayor, caso fortuito o enajenación mental, no existirá sanción.

**ARTÍCULO 125.- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** Las sanciones que puedan ser impuestas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias son: **1.)** Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación 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 podrá ser superiores, cada una, a dos veces el valor de las expensas ordinarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. **3.)** Restricción temporal al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. **PARÁGRAFO PRIMERO:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** Para la graduación de la sanción el evaluador o el consejo de administración según sea el caso deberán valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. **PARÁGRAFO TERCERO:** Además de las obligaciones de hacer y no hacer contempladas en este reglamento, se tendrá como conductas a sancionar las siguientes: ----------------

1. Lanzar insultos y palabras ofensivas a los usuarios, visitantes, al personal de la administración, celadores, etc. 2. Causar daños a los bienes de uso común, ejecutados en forma intencional o por imprudencia o negligencia. 3. Causar daños a los bienes de propiedad privada, que se encuentren ubicados en sitios de propiedad común pero de uso exclusivo. 4. El consumo de sustancias psicotrópicas y drogas alucinógenas en las zonas de uso común. 5. El uso indebido, abusivo y sin autorización de bienes de uso común, tales como maquinarias y equipos. 6. La exhibición de armas blancas o de fuego u objeto contundentes, en contra de otro u otros copropietarios o sus causahabientes o visitantes. 7. Llevar al interior del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ o permitir la entrada, a personas indeseables o de mala conducta. 8. Lanzar desde las ventanas, objetos peligrosos que puedan afectar la integridad de las personas o afecten la seguridad de los bienes comunes. 9. El contrabando de servicio públicos domiciliarios comunes.

**ARTÍCULO 126.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas aun acudiendo a la autoridad policial o judicial competente si fuere el caso.

**ARTÍCULO 127.- IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE SANCIONES:** El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción ejecutoriada. 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.

**ARTÍCULO 128.- PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD:** Sin perjuicio de las acciones judiciales y administrativas que se puedan iniciar en contra de los infractores a las normas del presente reglamento; la iniciación de todo tramite sancionatorio del PROYECTO Residencial deberá hacerse dentro de los dos (2) años siguientes a la ocurrencia del hecho o conducta transgresora, y en caso de ser continuados, a la cesación de los mismos. Por su parte la ejecución de las sanciones deberá iniciarse dentro del año siguiente a la fecha que quede en firme la decisión que la impone, so pena de prescribir para la Copropiedad el derecho a hacer la efectiva conforme lo faculta el presente reglamento **PARÁGRAFO:** Cuando se presente alguna de las anteriores situaciones, por negligencia o descuido de los órganos de administración del sector, podrá tenerse ésta circunstancia como causal de mala conducta, suficiente para proceder a la destitución de los implicados.

**CAPITULO XXI**

**SOLUCION DE CONFLICTOS**

**ARTÍCULO 129.- PROCEDIMIENTO PARA LA SOLUCION DE CONFLICTOS:** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del PROYECTO Residencial, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta ley y del reglamento de propiedad horizontal, las partes acudirán a la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o policivas, según corresponda. **PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el PROYECTO Residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención del comité de convivencia elegido por la Asamblea General de Propietarios de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem. **PARAGRAFO SEGUNDO:** El comité de convivencia consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

**ARTICULO 130. COMITE DE CONVIVENCIA:** El Comité de Convivencia es un mecanismo que pretende dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común en LA URBANIZACIÓN, a través de la cual, dos o más personas gestionan por sí mismo la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral. Cuando se presente una controversia, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la Asamblea General, para un período de un (1) año siendo viable su reelección en forma sucesiva.

**ARTICULO 131.- INTEGRACION DEL COMITE DE CONVIVENCIA:** El Comité de Convivencia que en ningún caso podrá imponer sanciones, estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas y la participación en él será ad honorem. Para ser elegido miembro del Comité de Convivencia se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones: 1. Ser residente en bien privado del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. 2. No haber sido sancionado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración. 3. No ejercer al mismo tiempo alguno de los cargos de Administrador, de Consejero o de Revisor Fiscal. 4. Quien sea miembro del Comité de Convivencia e incurra en contradicción con las anteriores condiciones, hará dejación del cargo en forma inmediata. **PARAGRAFO:** Los miembros del Comité de Convivencia se reunirán en el momento que así lo exijan las circunstancias, por citación de su Presidente o Secretario; estos dignatarios serán elegidos en reunión de sus integrantes a más tardar a los ocho (8) días calendarios siguientes a su elección.

**ARTICULO 132.- QUORUM Y MAYORIAS:** El Comité de Convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus integrantes, con independencia de los coeficientes de copropiedad; deberá presentar fórmulas de arreglo a más tardar el quinto (5°) día calendario contado partir del momento en que se reciba una solicitud para su intervención. -----------------------------------------------------

**ARTICULO 133.- ACTAS:** Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité; el secretario de este comité será quien se encargue de llevar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo. ----------------------------------------------------------------------

**ARTICULO 134.- OPORTUNIDAD PARA ACUDIR AL COMITÉ:** En cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar que se realice reunión de convivencia; sin embargo, el Comité por iniciativa propia podrá citar a reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. En la reunión, el Comité instará a las partes para que concilien sus diferencias; si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuzgamiento. El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá falta sancionable de conformidad con lo previsto en este reglamento. Si las partes llegan a un acuerdo, el Comité lo aprobará si lo encuentra conforme a la ley y el reglamento de propiedad horizontal, mediante la suscripción del acta de compromiso. --------------------------------------------------------------------------------

**ARTICULO 135. INASISTENCIA:** Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia a la que fue citada, se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) días calendario contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de imposibilidad de acuerdo, en el libro de actas. -------------------------------------------------------------------------------------------

**ARTICULO 136.-. FUNCIONES DEL COMITE DE CONVIVENCIA:** El Comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad deberá cumplir las siguientes funciones: 1. Citar a la Reunión de Convivencia a las personas que considere necesarias. 2. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites del acuerdo. 3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo. 4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben los derechos mínimos de las partes. 5. Levantar el acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes. 6. Informar al Administrador, al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal sobre los resultados de su gestión. **PARAGRAFO:** Cuando en uno de los miembros del comité concurra alguna causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la existencia de ella, en los términos de los impedimentos y recusaciones señalados para el Consejo de Administración.

**CAPITULO XXII**

**DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO 137.- NORMAS APLICADAS AL DESARROLLO DE ACTIVIDADES INTERNAS:** Las actividades dentro del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ deben ser llevadas a cabo según las siguientes normas: 1) Todos quienes tengan la titularidad de una unidad privada deberán mantener actualizada en la administración la siguiente información: nombre del propietario, teléfono y dirección de quien debe ser ubicado en caso de emergencia. Para tal efecto debe allegarse un certificado de libertad y tradición vigente de cada unidad privada. 2) Salvo autorización expedida por el Administrador, no se podrá llevar a cabo ningún evento dentro de las unidades privadas que comprometa un mayor uso natural de las zonas comunes. 3) La salida del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ de objetos, en todos los casos, debe ser autorizada en forma escrita por el dueño o tenedor legítimo registrado ante la administración para ese efecto. 4) Todos quienes estén vinculados de alguna forma a la URBANIZACION asumen el deber de comunicar a la administración los hechos sospechosos que sucedan en las unidades privadas o áreas comunes. 5) No se permitirá la entrada a una unidad privada de ninguna persona ajena sin previa autorización escrita de su propietario o tenedor inscrito. 6) Los trasteos o mudanzas deberán hacerse con previo visto bueno de la administración y de acuerdo con los horarios autorizados. 7) Las basuras, los desechos orgánicos y las plagas deben tratarse con eficacia sanitaria; las primeras, acorde con las normas sobre reciclaje. 8) En la recepción del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ debe permanecer disponible un botiquín para primeros auxilios. –

**ARTÍCULO 138.- DEL MANEJO DE LOS FONDOS DE LA PERSONA JURIDICA:** Los fondos de la persona jurídica se manejarán en cuentas corrientes o de ahorros, en entidades financieras debidamente autorizadas por la entidad oficial competente, a nombre **DEL PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, con tres (3) firmas registradas, la del Representante Legal, la de dos integrantes del Consejo de Administración si existiere

**ARTÍCULO 139.- SERVICIO DE VIGILANCIA:** La vigilancia será contratada por la copropiedad por intermedio de su representante legal. La vigilancia se compromete a seguir a cabalidad el reglamento interno del PROYECTO Residencial, además de las funciones que aquí se les imponga, sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que fije el mismo administrador o la asamblea en uso de las facultades. Además de éstas funciones tendrán expresamente las siguientes:

1. Entregar la correspondencia a los respectivos destinatarios, firmando los recibos correspondientes.
2. Poner en debido conocimiento por parte del administrador todo tipo de violación al respectivo reglamento de propiedad horizontal, debiendo responder por los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia u omisión.
3. Realizar todos los servicios que sean inherentes a su cargo aunque no estén expresamente consignados, y cumplir a cabalidad todas las órdenes impartidas por el Administrador.

**ARTÍCULO 140.- ASEO Y MANEJO DE BASURAS:** La limpieza general de las áreas comunes corresponde a la copropiedad. Las basuras que resulten de ésta limpieza irán al cuarto de basuras del PROYECTO Residencial y a la Administración le corresponderá reglamentar los horarios y modalidades para el aseo general y la evacuación de los desechos orgánicos o inorgánicos que se producen en desarrollo de su funcionamiento operacional, de conformidad con las siguientes pautas:

1. Fijación de horarios estrictos para tales efectos.
2. Sistemas de recolección de elementos reciclables y venta de los mismos en beneficio de la copropiedad.
3. Limpieza permanente de áreas comunes.
4. Disposición de canecas y recolectores en sitios estratégicos.
5. Sistemas de imposición de multas.
6. Control de plagas y contaminación del aire, agua, superficie, con sujeción a la ley.
7. Los demás que señale el Administrador.

**ARTÍCULO 140.- DE LA TENENCIA DE MASCOTAS - OBJETO:** Con ánimos de regular la tenencia de ejemplares caninos, felinos y otras especies en las zonas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, y con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de las propias mascotas, en los términos del Decreto 2257 de 1986, ley 84 de 1989 y ley 746 de 2002.

La tenencia de mascotas se encontrara sujeta a las siguientes pautas:

1) En las zonas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, todos los ejemplares caninos deberán ser conducidos con su correspondiente traílla o correa y bozal en los casos que exija la ley.

2) Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria en el sitio indicado por la administración.

3) El Consejo de Administración regulará o prohibirá el ingreso de mascotas de visitantes a las zonas comunes del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

4) Dado su alto nivel de peligrosidad, la tenencia de ejemplares caninos de las razas consideradas como altamente peligrosas se encontraran sujetos a las normas especiales que para el caso en particular determine la Asamblea General.

**5)** El propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasione con la sola tenencia de estos animales y por las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a los bienes comunes y al medio natural en general del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

6) Todos los animales que permanezcan o se pretenda su permanencia en la URBANIZACIÓN, deberán ser registrados en el Libro de Censo de Mascotas que se establecerá en la Administración, a más tardar treinta (30) días calendarios contados a partir del día en que quede aprobado por la Asamblea General el nuevo reglamento y cuando ingresen a la URBANIZACION. En este registro debe constar necesariamente: 1) Nombre del ejemplar canino. 2) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor. 3) Una descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación o una fotografía. 4) Fotocopia del carné de vacunación vigente en el cual conste la vigencia de la vacuna y el nombre del laboratorio que la produce. 5) Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. 6) Las demás que establezcan las leyes que regulen esta materia. El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo, podrá ser sancionado, así: 1) Sanciones pecuniarias en los términos de este reglamento. 2) denuncia ante las autoridades de policía y de salud de Cartagena o Centro de Zoonosis para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales.

**ARTICULO 141. PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_:** De manera transitoria y hasta que **EL URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO y/o el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** hagan entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se consignan las siguientes previsiones respecto a los derechos reservados por el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y/o por el **URBANIZADOR Y** **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, con relación a la construcción, libre acceso de él o de su personal, entrega, administración y legalización de la unidades privadas que se proyectan, derechos que podrán transferir a otra persona natural o jurídica. Además de las previsiones contenidas al respecto en varios Artículos del presente Reglamento de Copropiedad, se establecen de manera especial las siguientes:

**1)** **El \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas que no se hayan entregado, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en el mismo. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirientes de las unidades privadas que se vayan transfiriendo otorgan su expreso consentimiento para la adecuación y eventuales trabajos que sean necesarios adelantar, respecto de las áreas construidas y no entregadas.

**2)** Las facultades previstas y la aceptación de los adquirientes de las cláusulas de reserva de derechos a favor del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**,** autorizan al \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_para reformar y adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal, con el fin de incorporar las modificaciones, y para elevar a escritura pública cada reforma y adición que hagan al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de las escrituras de sus unidades, los adquirientes de las mismas otorgan un poder especial a favor del \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, para tramitar las modificaciones pertinentes, corregir errores y otorgar las respectivas escrituras públicas de reforma o adición al presente reglamento y aceptan las presentes disposiciones y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea General de Propietarios hasta que se cumpla con la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.

**ARTICULO 142. CLAUSULA TRANSITORIA - ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES:** Se estipula expresamente para el efecto lo siguiente:

1. **El MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Y/O URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** o quien éste designe, mientras entrega la administración del PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ al Administrador designado por la copropiedad, o al administrador designado por el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ llevará a cabo la administración provisional del PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en los términos previstos en la ley y en el presente reglamento, quien podrá contratar a una firma especializada para el efecto.
2. **El MUNICIPIO DE \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ El URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO,** o quien éste designe, una vez se lleve a cabo la primera reunión de la Asamblea General de Copropietarios en la cual se elegirán los representantes al Consejo de Administración, hará entrega al Consejo así conformado o a la Comisión designada para el efecto y/o al administrador designado por la copropiedad del PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y/o al administrador designado por el **URBANIZADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO** de los Bienes Comunes del **PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.**
3. Entregados los Bienes Comunes al Administrador designado por la copropiedad del PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y/o al Consejo de Administración y/o a la Comisión que se designe, y/o al Administrador designado por \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, cesará para el \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ o para quien estos designen, toda obligación y responsabilidad derivada de la administración provisional del PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ y de la entrega de los bienes comunes del PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.
4. Los Bienes comunes esenciales del PROYECTO \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, se entienden entregados desde la misma fecha de entrega de las unidades privadas, toda vez que no se puede entender la entrega de los bienes privados sin la entrega de aquellos, por cuanto son indispensables para el acceso y el uso de los bienes privados.
5. La administración del PROYECTO Residencial y los copropietarios deberán cumplir con las reglas establecidas en el manual de operación y mantenimiento que se ha entregado a cada uno de ellos con la misma entrega de los bienes privados y que se protocoliza con el presente reglamento.

**ARTICULO 143.- CLAUSULA TRANSITORIA - GASTOS:** Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes elaborado conjuntamente por el administrador provisional, antes de la entrega de la administración a que se ha hecho referencia, tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios del PROYECTO Residencial, a partir de la fecha en que la sociedad vendedora les haga entrega material de las unidades privadas por ellos adquiridas. En consecuencia, aun cuando no se haya entregado formalmente la administración, las expensas comunes causadas por la administración, conservación, vigilancia y mantenimiento del PROYECTO Residencial, serán asumidos exclusivamente por los copropietarios del mismo, y se distribuirán entre ellos según lo dispuesto en el presente reglamento. Es entendido que si faltaren por construirse y entregarse algunas de las unidades privadas que integran el respectivo PROYECTO Residencial, éstas no serán obligadas a cancelar cuota de administración hasta que se encuentren construidas y entregadas por lo que el presupuesto será asumido únicamente entre inmuebles efectivamente construidos, terminados y entregados.

**CAPITULO XXIII**

**DESCRIPCIÓN Y LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS.**

**ARTÍCULO 144.- DESCRIPCION Y LINDEROS DE LAS UNIDADES PRIVADAS**: Las Unidades Privadas con todas sus anexidades en que se divide el proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, de la nomenclatura indicada, están separadas de sus colindantes por áreas de propiedad común, tales como: muros estructurales, placas, muros medianeros estructurales comunales, ductos, áreas libres y circulaciones peatonales comunales y cubiertas. Los bienes privados del proyecto denominado \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ se determinan y alinderan individualmente como se indica enseguida, teniendo en cuenta que en el cálculo de las áreas privadas se han excluido los muros comunes, ductos comunes y columnas estructurales, los cuales tienen la calidad de bienes comunes, tal y como se indica en los planos de propiedad horizontal. De acuerdo con lo anterior la ubicación, nomenclatura, linderos, áreas privadas, alturas libres y dependencias de cada una de las Unidades Privadas del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,de la ubicación indicada se determinan así:

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**ARTICULO 145. CUMPLIMIENTO DE NORMAS URBANISTICAS:** EL CONSTRUCTOR Y URBANIZADOR RESPONSABLE DEL PROYECTO expresa que ha dado cumplimiento a las normas urbanísticas contenidas en el Decreto 1469 del 2010 y a la ley 675 de 2001, constituyendo el presente reglamento conforme a las licencias, planos y certificado de propiedad aprobados por las autoridades competentes, actos administrativos debidamente ejecutoriados y que se protocolizan con el presente instrumento público. Lo no escrito se remite a la normatividad vigente o lo que este contrario a la ley se preferirá esta última.

**ARTICULO 146. INSCRIPCION EN EL REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS.** Se solicita al Registrador de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ que el presente reglamento se inscriba en los folios de matrícula que se le abran a cada una de las unidades privadas y al folio de matrícula inmobiliaria No \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_; De igual forma, se solicita al Instituto Geográfico Agustín Codazzi “ IGAC” la apertura y asignación de las respectivas cedulas catastrales.

**Hasta aquí la minuta de la escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal del proyecto \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, para que tome atenta nota el señor Registrador de Instrumentos Públicos de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Se protocolizan los siguientes documentos**: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**FIRMA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOMBRE: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**C.C. No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**TELEFONO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DIRECCION: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ACTIVIDAD ECONOMICA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

En representación de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**FIRMA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOMBRE: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**C.C. No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**TELEFONO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DIRECCION: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ACTIVIDAD ECONOMICA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

En representación de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**FIRMA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**NOMBRE: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**C.C. No. \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**TELEFONO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DIRECCION: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ACTIVIDAD ECONOMICA: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**e-mail:\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

En representación de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**\_\_\_\_\_\_\_\_\_**