

Nº 205

AA 14115602



Ca404435904



dentro de sus linderos, de conformidad con las normas vigentes. -----

ÁREA PRIVADA LIBRE: Extensión superficialia privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus

linderos, de conformidad con las normas vigentes. -----

ARTICULO 5º. DESTINACIÓN DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR. La destinación de las unidades privadas es para vivienda, deben cumplir las disposiciones de uso vigente en la ciudad de Bogotá, conforme a lo autorizado por la oficina de Planeación Distrital. Sus propietarios tienen la obligación de usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de los edificios del conjunto, producir ruidos, molestias, y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes, o que afecten la salud pública. -----

ARTICULO 6º. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN Y FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA: El lote de terreno donde se encuentra ubicado el inmueble objeto de este reglamento, fue adquirido por compra efectuada a URBANIZACIÓN IBERIA LTDA. por la sociedad LUQUE, LUQUE E HIJOS LTDA., mediante la escritura pública número tres mil setecientos cincuenta y uno (3.751) del tres (3) de diciembre de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) otorgada por la Notaría trece (13), del Circulo de Bogotá, registrada bajo el folio de matricula Inmobiliaria número 050-0257563. Con matrícula # 050-0525194, # 050-0525195 y # 050-0525196 en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y con inscripción en la oficina de Catastro de la ciudad de Bogotá bajo el número 14068 y cuya dirección es ciento treinta y cuatro cincuenta y cuatro (134-54), de la carrera cincuenta y una (51), de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá,

Edwin Augusto Zarate
Notario Público del Circulo de Bogotá D.C. Encargado



Ca404435904

03-11-21

cadena S.A. NE.8909905340

con extensión superficial de setecientos veintinueve metros cuadrados (729 M2.). -----

ARTICULO 7º. IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: El conjunto residencial ÁTICOS 10 consta de diez (10) garajes y diez (10) apartamentos (unidades privadas de vivienda), los cuales se identifican con las siguientes matrículas inmobiliarias: -----

APARTAMENTO	MATRICULA	GARAJE	MATRICULA
101	50N-00890562	1	50N-00890552
102	50N-00890563	5	50N-00890556
103	50N-00890564	6	50N-00890557
104	50N-00890565	10	50N-00890561
201	50N-00890566	2	50N-00890553
202	50N-00890567	3	50N-00890554
203	50N-00890568	4	50N-00890555
204	50N-00890569	9	50N-00890560
205	50N-00890570	8	50N-00890559
206	50N-00890571	7	50N-00890558

Los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, en proporción al coeficiente de copropiedad. -----

ARTICULO 8º. OBLIGACIONES RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR: son bienes privados aquellos inmuebles completamente delimitados, identificados en el reglamento de propiedad horizontal y en los planos, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo integrantes del conjunto residencial ÁTICOS 10, sometidos al régimen de propiedad horizontal. Sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: -----

- 1- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el artículo cuarto del presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la solidez del edificio o conjunto, producir ruidos, molestias y actos

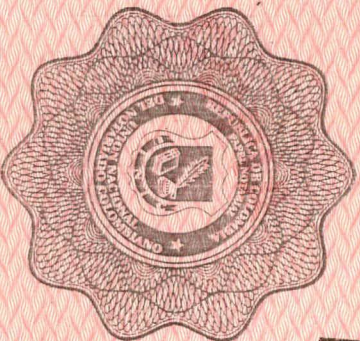
Nº 2051

AA

14115603



Ca404435903



que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

2- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien.

privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños por su descuido se originen.

3- Contribuir con el pago oportuno de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias.

4- Comunicar al administrador el nombre apellidos y domicilio del nuevo adquirente en caso de traspaso del bien.

5- Exigir al nuevo adquirente en la escritura de transferencia su expresa conformidad con el presente reglamento.

6- No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que usa el presente reglamento.

7- En los apartamentos del conjunto residencial "ÁTICOS 10", el propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

8- No introducir objetos pesados, explosivos, inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del conjunto residencial.

OTRAS OBLIGACIONES: El manual de convivencia que apruebe la Asamblea, por mayoría, en reunión de asamblea presencial o no presencial, regulará la relaciones pacíficas de cooperación y de solidaridad social entre copropietarios o tenedores. Asimismo establecerá las funciones del comité de convivencia y otras

cadena

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

República de Colombia

los de ante ivo al las rma dad neta ctos



obligaciones con las correspondientes sanciones por el incumplimiento de las mismas. -----

1- No enajenar o conceder el uso de la Unidad Privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento; -----

2- No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirven para la locomoción y en general, dificultar el acceso o paso por ellos. -----

3- No modificar las fachadas del edificio, no colocar letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común. -----

4- No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio. -----

5- Los residentes del conjunto deben mantener sus mascotas de acuerdo a las normas fijadas, por lo cual se incorpora a este reglamento la ley 746 de 2002, lo mismo que sus reglamentaciones, adiciones o modificaciones, siendo de obligatorio cumplimiento: -----

a) En condiciones adecuadas tendientes a proteger la salubridad, higiene y seguridad de los residentes. -----

b) Dentro del conjunto no deben permanecer en las áreas comunes. --

c) En caso de que las mascotas hagan sus necesidades fisiológicas en las áreas comunes, sus dueños deberán asearlas de manera inmediata, con los elementos necesarios para eliminar los desechos y cualquier olor desagradable. -----

d) Registrar sus mascotas en la Administración, presentando el respectivo carné de vacunación así como los respectivos permisos otorgados por los alcaldes locales. -----

e) Sacar el perro con collar, bozal y acompañado de un adulto. -----

6- No sacudir alfombras, ropas etc., en las ventanas o escaleras del edificio, ni arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o a las vías públicas. -----

7- Permitir la entrada del Administrador del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para cumplimiento de

Nº 2051

AA 14115604



Ca404435902



cadena

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

este Reglamento. -----

8- Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. -----

9- Cada propietario de Unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha

unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la Administración imponga al usuario por la violación de las Leyes, o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven que a su nombre ocupan la respectiva Unidad privada. -----

10- Para practicar cualquier trasteo o mudanza deberá obtener autorización escrita, en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo, como también el Paz y Salvo con respecto a las expensas comunes ordinarias y extraordinarias aprobadas por la asamblea general de propietarios, expedidos por el Administrador. -----

11- Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar este Reglamento. -----

ARTICULO 9º. DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES, ESENCIALES Y EXCLUSIVOS: Son BIENES COMUNES, los elementos y las zonas del conjunto residencial ÁTICOS 10, sometidos al régimen de propiedad horizontal que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados; son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. -----
El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal. Tendrán la calidad de

comunes no solo los bienes indicados de la manera expresa en el reglamento sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes de los apartamentos del conjunto residencial ÁTICOS 10, 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 impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo. -----

BIENES COMUNES ESENCIALES: Son aquellos bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso o disfrute de los bienes de dominio particular. -----

Son bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existen construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, 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 cubierta a cualquier nivel. -----

De acuerdo con lo indicado en los planos y en el proyecto de división de áreas de los principales bienes comunes esenciales del inmueble ÁTICOS 10, son a saber: Los necesarios para la existencia, seguridad, conservación, uso y goce del inmueble y de los departamentos en que se subdivide, y que teniendo tal carácter se relacionan en forma enunciativa y no limitativa; el suelo o terreno en que está edificado el inmueble, cuyos linderos ya fueron fijados y cuyo plano de localización se acompañó; los cimientos, las paredes o muros tanto internos como externos, aun cuando tengan la condición de medianeros o divisorios de las unidades privadas; la estructura, los

de
co
pr
de
pe
DI
au
co
ge
pr
se
co
co
co
pri
pú
Sol
de
aut
no
ber
inn
act
asa
las
ren
ese

Nº 2051

AA

14115605



Ca 404435901



entrepisos, o placas de concreto de las
cubiertas, todas las obras externas
decorativas del inmueble; las instalaciones
o canalizaciones para el agua, electricidad,
teléfono, hasta el punto de separación o
tramo de derivaciones hacia las unidades

de propiedad privada, el suelo o vacío y en general todas aquellas
cosas y servicios sobre las cuales ningún propietario de las unidades
privadas, puede alegar un derecho de propiedad exclusivo por razón
de su misma naturaleza; y por no habersele transferido como
pertenencia de propiedad individual. -----

DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa
autorización de las autoridades distritales competentes
conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea
general, con el voto de favorable de un número plural de
propietarios de bienes de dominio privado que representen el
setenta (70%) por ciento de los coeficientes de copropiedad del
conjunto ÁTICOS 10, podrá desafectar la calidad de común de bienes
comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio del
conjunto residencial ÁTICOS 10, los parqueaderos son de uso
privativo de cada propietario de unidad particular con escritura
pública y cédula catastral. -----

Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación
de bienes comunes no esenciales, la asamblea general podrá
autorizar la realización de todos los actos o negocios jurídicos, que
no estén contra la ley o el derecho ajeno, y serán objeto de todos los
beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad
inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del conjunto
actuará de conformidad con instrucciones precisas que establezca la
asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de
las previsiones necesarias que impidan la pérdida del valor o
rentabilidad; para la desafectación de los bienes comunes no
esenciales es necesaria una reforma al presente reglamento de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

Ca 404435901

03-11-21

Nº 990905340

Cadenas S.A.

propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de la autoridad distrital. -----

Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, obteniendo así el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente; en la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al conjunto, los cuales se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el presente reglamento. -----

Sobre los bienes comunes declarados no esenciales por la asamblea general, ésta podrá autorizar la explotación económica, indicando que tal autorización no se extiende a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del dominio de los mismos y que la explotación autorizada se ubicará en tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la construcción, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas que se obtengan serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del conjunto, o a los gastos de inversión, según lo autorizado por la asamblea general. -----

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los diez (10) depósitos que se encuentran en el primer piso, son de propiedad común, pero de uso exclusivo de las unidades privadas, de acuerdo con la distribución y asignación que se hizo por escritura pública. Las terrazas localizadas en el altillo son de propiedad común, pero de uso exclusivo de los apartamentos números doscientos dos (202) y doscientos cinco (205). -----

USO Y CUIDADO DE LOS BIENES COMUNES: Los habitantes de cada unidad de vivienda a cualquier título, sus familiares, dependientes o visitantes podrán hacer uso de los bienes comunes conforme a la

Nº 2051

AA

14115606



Ca404435900



determinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el cuidado y moderación necesarios para no privar de igual derecho a los demás propietarios. Los propietarios o quienes representen sus derechos o los sustituyeren están

obligados a velar por la integridad y conservación de los bienes comunes con el máximo de diligencia y cuidado y a responder, hasta por culpa leve, en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

ARTICULO 10: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL.

La entrega de los bienes comunes esencialmente para el uso y goce de los bienes privados del conjunto a que hace referencia este reglamento, se efectuó en su debida oportunidad y satisfacción por los asambleístas de la época según escritura 4910 de 1985. Describe como tales los elementos estructurales, accesos escaleras y espesores, se efectuó de manera simultánea con la entrega de los bienes privados según las actas correspondientes. ----

Los bienes comunes de uso y goce general se relacionan a continuación: La estructura, los entrepisos, o placas de concreto de las cubiertas, todas las obras externas decorativas del inmueble, las instalaciones o canalizaciones para el agua, electricidad, teléfono, hasta el punto de separación o tramo de derivaciones hacia las unidades de propiedad privativa, el suelo o vacío y en general todas aquellas cosas y servicios sobre las cuales ningún propietario de las unidades privadas puede alegar un derecho de propiedad exclusivo por razón de su misma naturaleza y por no habersele transferido como pertenencia de propiedad individual. -----

ARTICULO 11°. DE LOS COEFICIENTES DE PROPIEDAD. De conformidad con la Ley 675 del 3 de agosto de 2.001, los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular determinan: -----

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes. -----

2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. -----

3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Los coeficientes de copropiedad que se relacionan a continuación, se calcularon con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto del área total privada como lo establece la citada ley. El cálculo de dichos índices se ha determinado asignando la totalidad del área privada del inmueble, un valor convencional equivalente a cien unidades. Este valor se divide en centésimas y se distribuye entre las unidades y áreas privadas en que se conforma el inmueble, tales como vivienda y parqueadero así: -----

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

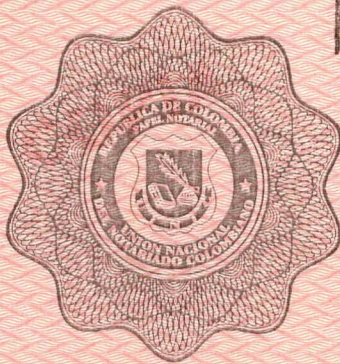
UNIDAD	ÁREA		PARQUEADERO		%TOTAL
	PRIVADA	COEFICIENTE	OTROS	COEFICIENTE	
APT.101	59,62	7,43	10,5	1,31	8,74
APT.102	56,72	7,07	12,06	1,50	8,57
APT.103	56,72	7,07	12,06	1,50	8,57
APT.104	59,62	7,43	10,50	1,31	8,74
APT.201	68,36	8,52	10,59	1,32	9,84
APT.202	82,31	10,27	10,94	1,36	11,63
APT.203	77,93	9,72	12,06	1,50	11,22
APT.204	77,93	9,72	10,50	1,32	11,04
APT.205	82,31	10,27	10,94	1,36	11,63
APT.206	68,36	8,52	12,06	1,50	10,02
TOTAL	689,88	86,02	112,21	13,98	100

MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70 %) de los coeficientes de

Nº 2051

AA 14115607

Ca404435899



copropiedad del conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1- Cuando en su cálculo se incurrió en

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

2- Cuando el edificio o conjunto se adicionen con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. -----

3- Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto. -----

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

ARTICULO 12º. DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:
Son causales de la extinción de la propiedad horizontal. -----

1. La destrucción o deterioro total de los edificios que conforman el conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para tal efecto expida el Gobierno Nacional. -----

2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto. -----

3. La orden de autoridad judicial o administrativa. En caso de demolición total o parcial del conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

PROCEDIMIENTO: La propiedad horizontal se extingue total o

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

cadena

República de Colombia

Ca404435899

03-11-21

cadena s.a. N.º 890905340

parcialmente por las causales citadas en el párrafo anterior, 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. -----

DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura de la extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes será dividida dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. -----

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán 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. -----

ARTICULO 13º. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA " ÁTICOS 10 ": Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en el artículo 13, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica denominada " ÁTICOS 10", la cual conservará su capacidad legal para realizar actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final se registrará ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. -----

ARTICULO 14º. DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE. Se procederá a la reconstrucción total del conjunto en los siguientes eventos: -----

Nº 2051

AA

14115608

Ca404435898



1. Cuando la destrucción o deterioro del conjunto fue inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. -----

2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, la asamblea

general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. -----

Cuando la destrucción o deterioro afecte un apartamento, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá con relación al apartamento en particular según el caso. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción. -----

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes y de goce de todo el conjunto, corresponderá a los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiese dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. -----

ARTICULO 15°. DE LAS EXPENSAS COMUNES. PARTICIPACIÓN. Los propietarios de los bienes privados están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo al coeficiente de copropiedad indicado en el artículo duodécimo (12°) del presente reglamento. -----

Para establecer el valor de la cuota o expensa común ordinaria mensual para cada uno de los bienes privados, se toma el valor total

del presupuesto anual, se le aplica el coeficiente de copropiedad y se divide por doce (12), ajustando a múltiplos de mil, por exceso o por defecto. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del conjunto se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada de copropietarios en asamblea general. -----

COBRO. 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. Siempre y cuando el inmueble se encuentre al día en el pago de las expensas ordinarias, extraordinarias, sanciones y demás obligaciones pecuniarias, el administrador como representante legal de la copropiedad, está obligado a entregar el paz y salvo para efectos de trámite de la escritura de transferencia de dominio; en caso de no encontrarse a paz y salvo el bien, el administrador informará al Notario de tal circunstancia para hacer exigible el pago de las acreencias. -----

Será causal de mala conducta y motivo de cancelación del contrato, el hecho de no expedir el paz y salvo, habiendo lugar a ello, lo cual se probará con la constancia dejada en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al Administrador de la copropiedad. De todas maneras habrá solidaridad en el pago del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo

Nº 2051

AA

14115609



Ca 404435897



pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. -----

PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias

derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus respectivos intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda, el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional, y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria, o por el organismo que haga sus veces, o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. -----

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

ARTICULO 16º. FONDO DE IMPREVISTOS. Para atender obligaciones o expensas imprevistas, se creará un fondo, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo equivalente 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 incrementar este porcentaje de acuerdo a las circunstancias, pero también 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. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo sean insuficientes para atender las

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

cadena

República de Colombia

Ca 404435897

03-11-21

Cadena S.A. N.º 896930534-0

erogaciones a su cargo. -----

ARTICULO 17º. INTERESES DE MORA Y PUBLICACIÓN DE LISTA DE MOROSOS: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, correspondientes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el conjunto, sólo en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. La convocatoria a reuniones de asamblea ordinaria o extraordinaria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. El acta de la asamblea contendrá la lista de los propietarios que se encuentren en mora. -----

ARTICULO 18º. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y Administración del conjunto residencial "ÁTICOS 10" se hará a través de los siguientes órganos: -----

1. Asamblea General de Copropietarios -----

2. Administrador. -----

ARTICULO 19º. DE LA ASAMBLEA GENERAL: La asamblea general está constituida por los propietarios de bienes privados que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en éste reglamento.

Su asistencia puede ser personal o a través de sus representantes o delegados; la delegación o representación podrá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea. Todos los propietarios de bienes privados que integran el conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. -----

El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado indicado en el artículo undécimo (11) del presente reglamento. Las decisiones adoptadas de acuerdo a las normas legales y reglamentarias son de obligatorio

No 2051

AA 14115610

Ca404435896



cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios ocupantes del conjunto. La asamblea es el órgano supremo de la administración,

través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios.

ARTICULO 20°. FUNCIONES: La asamblea general tendrá como funciones básicas las siguientes:

- 1- Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el administrador
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año.
4. Aprobar el presupuesto anual del conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
- Revisar y aprobar las cuentas anuales, el informe anual, el presupuesto de ingresos y egresos, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Elegir y remover al revisor fiscal y su suplente (cuando existan), para períodos de un año.
6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
7. 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.
8. Autorizar la explotación económica de un bien común; la presente autorización no se extiende a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del dominio de los mismos. La

explotación autorizada se ubicará en tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de los edificios, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes o a los gastos de inversión, a criterio de la asamblea general. -----

9. Decidir la reconstrucción de los edificios del conjunto, de acuerdo a lo previsto en el artículo decimocuarto (14) del presente Reglamento. -----

10. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el presente reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa como se indica más adelante. -----

11. Aprobar la liquidación de la persona jurídica. -----

12. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que se trata en el artículo decimocuarto (14) de este reglamento. -----

13. Las demás previstas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal -----

ARTICULO 21º. REUNIONES. La asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general del conjunto residencial "ATICOS 10 ", efectuar los nombramientos cuya elección corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el año siguiente. -----

La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del revisor fiscal o de un número plural de copropietarios que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. -----

Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada

in al Re rei cu en M). hor rep con efec Reu gene conv saba M). de p repre la as establ Reunio reunión prople puedan de conti este últ manera

Nº 2051

AA 14115611

Ca404435895



uno de los propietarios de los bienes de
dominio particular del conjunto, a la
última dirección registrada de los mismos.

Tratándose de asambleas extraordinarias,
reuniones no presenciales y de decisiones
por comunicación escrita, en el aviso de

insertará el orden del día y en la misma no se podrá tomar decisión
alguna sobre temas no previstos. -----

Reuniones por derecho propio: Si no fuere convocada la asamblea
reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, el primer sábado de
cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal
en las instalaciones del conjunto a las dos pasado meridiano (2:00 P.
M). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día,
hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes
representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del
conjunto, sin perjuicio de lo previsto en este reglamento, para
efectos de mayorías calificadas. -----

Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea
general de propietarios, no puede sesionar por falta de quorum, se
convocará a una segunda reunión que se realizará el siguiente
sábado al de la convocatoria inicial, a las dos pasado meridiano (2
P.M.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural
de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes
representados. En todo caso, en la convocatoria inicial prevista para
la asamblea de propietarios deberá dejarse constancia de lo
establecido para la segunda convocatoria. -----

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. 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. -----

Decisiones por comunicación escrita: Serán válidas las decisiones de la asamblea general, cuando convocada la totalidad de los propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios hubiesen 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. -----

Decisiones en reuniones no presenciales: En los casos a que se refiere el presente reglamento de propiedad horizontal, las decisiones tomadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada ésta última dentro del término previsto de un (1) mes. -----

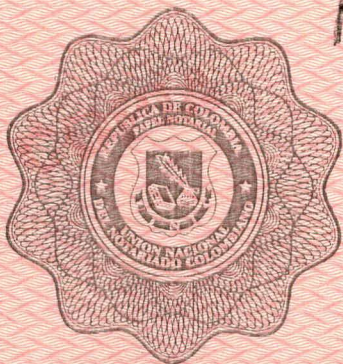
ARTICULO 22º: QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley y este reglamento exigen un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el presente reglamento de propiedad horizontal, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. -----

Nº 2051

AA

14115612

Ca404435894



Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70 %) de los coeficientes que integran el conjunto. Las mayorías superiores previstas en el

reglamento anterior se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención al presente reglamento de propiedad horizontal a la ley 675 de 03 de agosto de 2001 al respecto, serán absolutamente nulas. -----

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

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

tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría calificada del setenta por ciento (70%). -----

ARTICULO 23º. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria además de forma de convocatoria, orden del día nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. -----

En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los siguientes quince (15) días hábiles a la fecha de la respectiva reunión, ya que en un lapso de veinte (20) días hábiles el administrador debe poner a disposición de los propietarios del conjunto, copia completa del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. -----

En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad en la copia de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se lo solicite. -----

IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. ----

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo ciento noventa y cuatro (194) del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. Exceptuase de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por

rej
ÁT
asa
ree
Los
rad
cua
El a
leve
prop
en lo
viola
Para
admi
sido
copro
Quien
perso
para
reglam
Si el C
pólizas
del adn
presup
designa
FUNCION
conjunto

AA

14115613

Ca404435893



Nº 2051

medio de las cuales se imponen sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el presente reglamento.

ARTÍCULO 24º: DEL ADMINISTRADOR:

NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.

La representación legal y la administración y del conjunto residencial ÁTICOS 10 corresponderán a un administrador designado por la asamblea general para un período de un año, pero podrá ser reelegido.

Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza del conjunto residencial ÁTICOS 10, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen al conjunto residencial ÁTICOS 10, a los propietarios o a terceros. Se presume 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.

Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación del administrador, actuará como representante legal del conjunto residencial ÁTICOS 10 el presidente de la asamblea general de copropietarios.

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

Si el Gobierno Nacional llegare a disponer de la constitución de pólizas que garantizara el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos para el año en que se realiza la respectiva designación.

FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del conjunto residencial ÁTICOS 10 estará a cargo del administrador,

quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: -----

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

2º. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al conjunto. -----

3º. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general. -----

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

5º Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto. Presentar y hacer llegar a cada propietario un balance semestral del estado de las cuentas del conjunto residencial Áticos 10. -----

6º. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio del conjunto residencial "ÁTICOS 10" que su origen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales, y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

7º. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento. -----

8º. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier

9
d
p
re
re
10
re
fir
11
qu
sar
inc
12º
obli
or
vez
13º
vez
de d
o sal
14º
mane
(mult
abierto
15º
jurídico
bienes

AA 14115614

Ca404435892



obligación de carácter pecuniario a cargo
de los propietarios u ocupantes de bienes
de dominio particular del conjunto,
iniciando oportunamente el cobro judicial
de las mismas, sin necesidad de
autorización alguna.

9°. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento
de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de
propietarios, e inscribir ante la entidad competente todo los actos
relacionados con la existencia y representación legal del conjunto
residencial "ÁTICOS 10".

10°. Representar judicial y extrajudicialmente a al conjunto
residencial ÁTICOS 10 y conceder poderes especiales para tales
fines, cuando la necesidad de lo exija.

11°. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios
que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las
sanciones impuestas en su contra por la asamblea general, por
incumplimiento de obligaciones.

12°. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las
obligaciones previstas en la ley o en el reglamento de propiedad
horizontal, que hayan sido impuestas por la asamblea general, una
vez se encuentren ejecutoriadas.

13°. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración cada
vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien
de dominio particular. Expedir la debida autorización para el ingreso
o salida de acarreos.

14°. Abrir las cuentas bancarias necesarias, para el depósito y
manejo de los dineros provenientes de las expensas y otros recursos
(multas, intereses de mora) y fondo de imprevistos, las que serán
abiertas a nombre del conjunto residencial Áticos 10.

15°. Al cesar en su cargo de administrador, la persona natural o
jurídica que actuó, deberá hacer entrega inventariada de fondos,
bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con

completa rendición de cuentas; para el efecto se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, o en su defecto por un miembro delegado por la asamblea general de propietarios, quien firmará el acta dando finiquito a las actividades y cuentas del Administrador saliente. -----

16°. Las demás funciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que definan la asamblea general de propietarios, que no se ----- opondan a la ley. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del conjunto residencia "ÁTICOS 10". -----

ARTICULO 25°: DEL REVISOR FISCAL. Al conjunto residencial ÁTICOS 10, las disposiciones legales no le obligan a tener revisor fiscal; sin embargo, la asamblea general podrá elegirlo con su respectivo suplente, quien podrá ser propietario o tenedor de bienes privados del conjunto. Deberá ser contador público titulado, con matricula profesional vigente inscrito a la Junta Central de Contadores. -----

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 el presente reglamento. -----

ARTICULO 26° PUNTOS DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS Y SANCIONES. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, o cualquier otro órgano de dirección o control del conjunto residencial ÁTICOS 10, en razón de la interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá -----

acudir a: -----

1- COMITÉ DE CONVIVENCIA: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención del comité de

cons.
del c
de lo
de cc
n
prese
podr
esta
El co
derec
1º. P
de ac
pero
2. En
priva
ces
3. Ser
segúr
legíti
4. In
propi
5. Eje
conse
haga
cuota
comp
leyes

No 2051

AA

14115615

Ca404435891



convivencia elegido de conformidad con lo
indicado en el presente reglamento, el cual
intentara 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, suscritas por las partes y por los miembros
del comité y la participación en él será ad-honorem. Los miembros
de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general
de copropietarios para un período de un año y estará integrado por
un número impar de tres personas. El comité consagrado en el
presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones, solo
podrá recomendarlas pero la asamblea general podrá apartarse de
esta recomendación. -----

El comité de convivencia, deberá tener en cuenta los siguientes
derechos de los propietarios: -----

1º. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada
de acuerdo con la ley y este reglamento de propiedad horizontal,
pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. -----

2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad
privada junto con su derecho sobre los bienes comunes, sin
necesidad del consentimiento de los demás propietarios. -----

3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo hagan
según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicios de uso
legítimo de los demás propietarios o causa habientes. -----

4. Intervenir en las deliberaciones de la asamblea general de
propietarios con derecho a voz y voto. -----

5. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la
conservación reparación y administración del edificio, cuando no lo
haga oportunamente el administrador y exigir el reintegro de las
cuotas que le corresponda a los otros dueños en los gastos
comprobados, pudiendo llevarlos ejecutivamente de acuerdo con las
leyes pertinentes. -----

6. Pedir a las autoridades competentes la imposición de multas o sanciones, a los propietarios, arrendatarios, o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento.

7. Solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. -----

2º Mecanismos alternos de Solución de Conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, será el trámite previsto en el capítulo II del Título XXIII del Código De Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

Forma parte de este Reglamento el manual de Convivencia presentado a continuación y establecido por el Comité nombrado en Asamblea Extraordinaria de Copropietarios siguiendo los lineamientos de Ley. -----

3º MANUAL DE CONVIVENCIA. -----

El manual de convivencia regirá para todos los habitantes del Conjunto Residencial Aticos 10, sean copropietarios, arrendatarios, residentes temporales y visitantes. Se fundamenta antes que todo en los principios de convivencia pacífica establecidos en la Constitución Política de Colombia, es decir, el respeto de los derechos y libertades de los demás y el cumplimiento del reglamento de Copropiedad, todo en aras del entendimiento y la armonía en las relaciones de todos los residentes. A continuación se enumeran los aspectos para lograr los objetivos enunciados: -----

3.1 SOBRE LA SEGURIDAD DEL CONJUNTO -----

Es de obligatorio cumplimiento para los propietarios o usuarios de los garajes, colocar candados y mantenerlos siempre cerrados y en buen estado. En los casos en que por cualquier motivo el propietario o usuario del garaje, no coloque candado en el momento de salir, el administrador podrá colocar un candado y el propietario o usuario

va
Se
ap
en
Cu
del
y
eve
La
siti
infor
Para
garaj
activa
Adi
correc
garaje
Cuidar
caseta
puertas
hagan
pertene
involunt
responsa
reparaci
3. 2
Aún cuan