

Bogotá, septiembre de 2023

Señores

JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D

Expediente: 11001310303620220029900

Demandante: JOHNATAN LEONARDO BOGOYA MANRIQUE

Demandado: JOSE REINALDO PUERTO

ASUNTO. RECURSO REPOSICIÓN CONTRA AUTO LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

JOSÉ IVÁN YEPES JIMÉNEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 80.095.614 y tarjeta profesional No. 186.701 del C. S. de la J., en calidad de apoderado del Edificio Calle 86 No 11-51 Propiedad Horizontal, conforme poder otorgado por **MARCELA PATRICIA MEJÍA CARVAJAL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 39.681.428, obrando en mi calidad de representante legal de la sociedad DEGA ADMINISTRACIÓN SAS, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 900.732.766, sociedad que fue elegida mediante acta 001 del 19 de mayo de 2022, para ejercer la administración y representación legal del Edificio Calle 86 No 11-51, me permito por medio del presente escrito, interponer recurso de reposición en contra del auto del 28 de febrero de 2023, mediante el cual se admitió el llamamiento en garantía, formulado por el señor JOSE REINALDO PUERTO, conforme los siguientes puntos;

I. OPORTUNIDAD

El auto que dio por admitido el llamamiento en garantía nos fue notificado por conducta concluyente mediante auto del 06 de septiembre de 2023, fijado en el estado No 060 del jueves 07 de septiembre de 2023.

Conforme el artículo 318 del C.G del P, contra los autos que dicte el Juez procede el recurso de reposición, el cual deberá interponerse dentro de los tres días siguientes a la notificación del auto. El término para interponer el presente recurso, es de tres días hábiles, contados

JY

desde el viernes 8 de septiembre, hasta el martes 12 de septiembre de 2023, así las cosas, el presente recurso se presenta dentro del término.

II. RESUMEN

La figura del **llamamiento en garantía** tiene como fundamento la indemnización de un perjuicio **fundamentado en la Ley o en un Contrato**, en el cual será responsable un tercero, no vinculado al proceso.

La demanda **del llamamiento en Garantía, no tiene ninguna mención expresa, ni fundamento legal o contractual para manifestar y probar que exista un nexo causal o vínculo jurídico** entre los hechos que involucran el apartamento 601 y 701, con el Edificio Calle 86 PH, por lo que no existe fundamento para presumir al menos sumariamente el vínculo jurídico o contractual.

Por otro lado, consideramos que no están cumplidos los requisitos procesales para interponer la demanda de llamamiento en garantía, al no estar debidamente postulado el apoderado.

Es así, que, en el presente escrito, formularemos las objeciones, para que el Juez se pronuncie sobre la admisión de la demanda del llamamiento en garantía.

LA INDEBIDA FORMULACIÓN DE LA DEMANDA DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

El artículo 64 del Código General del Proceso, dispone que, para llamar en garantía a un tercero se fundamentará en un derecho legal o contractual, para que otro sea el que indemnice el perjuicio al que llegare a sufrir.

En este punto, que parece ser dado por alto y asumido como una verdad, es que no se evidencia el nexo de causalidad, ni siquiera pretende probarlo quien llama en garantía, ya que asume una obligación de parte del Edificio Calle 86 a responder por los perjuicios que se ocasionen, con la simple mención de un artículo de la Ley 675 de 2001, actual régimen de propiedad horizontal.

El llamamiento en garantía no es una figura para vincular a un tercero y hacerlo responsable con la simple mención, es por esto, que el nexo de causalidad y su prueba debe hacer parte de la demanda que llama en garantía y al menos probarla de forma sumaria. 

El demandado, simplemente hace la mención de la existencia de un reglamento de propiedad y la aplicación de la Ley 675 de 2001.

Y es que la figura del llamamiento en garantía, como se ha anunciado, puede provenir de un contrato. En este caso, pues lo más evidente es probar la existencia del mismo, y, aunque el reglamento de propiedad horizontal son de aquellos cuasi contratos con *obligaciones Propter Rem*, no se puede configurar como fuente de derecho para asumir que El Edificio Calle 86 11 51 tenga la obligación contractual de asumir daños y perjuicios como lo intenta hacer el demandado dentro del presente llamamiento en garantía, ya que, aquella relación contractual para asumir el llamamiento en garantía debe provenir de las partes y establecer con claridad las condiciones de responsabilidad del tercero, o al menos ser fuente inicial de derechos y obligaciones entre el acá demandado y el Edificio Calle 86, por lo que no tiene fundamento el llamamiento en garantía en una fuente contractual.

Ahora, respecto de la fuente legal, para que sea vinculado como garante el Edificio Calle 86, no está fundamentado, veamos.

La mención legal que cita el demandante es el artículo 51 numeral 7 de la Ley 675 de 2001, sin embargo, creo que es importante citar la norma y no solo tener una simple mención. La norma dispone:

“ARTÍCULO 51. Funciones del administrador. La administración inmediata del edificio o conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

(...)

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.”

Esta cita legal, no tiene ningún fundamento o base para sustentar que el Edificio Calle 86 PH deba ser el garante como tercero para responder por los daños.

La cita legal menciona al administrador, pero la demanda de llamamiento en garantía está dirigida al Edificio Calle 86 No 11 51, y aunque el administrador es el representante legal de la propiedad horizontal, el vínculo que intenta el demandante es pobre o nulo, por lo que la demanda de llamamiento en garantía en contra del Edificio Calle 86 no debería ser admitida, y en ese sentido, debería ser revocada e inadmitida, porque ni siquiera, de forma sumaria

JM

se explica o sustenta legal o contractualmente la vinculación del Edificio Calle 86 dentro del proceso 2022-299, como llamado en garantía.

Ahora bien, quien demanda en garantía, debió probar sumariamente y manifestar específicamente porque este tercero; El Edificio Calle 86 debe responder, cosa que tampoco sucede, lo que afirma el hecho que la demanda del llamamiento en garantía no debió ser admitida.

Sin querer ahondar en el tema particular, el nexo causal no está ni expresado ni fundamentado, y acá, es importante revisar sumariamente los bienes que son objeto de la demanda principal, a continuación, **se hablará de la naturaleza de los bienes al interior de cada apartamento, que TODOS son bienes privados, sin que exista ningún bien común o bien común de uso exclusivo.**

Esto, porque normalmente, las zonas de terraza se suponen son bienes comunes de uso exclusivo, pero no siempre es así, y debe revisarse documentalmente su existencia y/o asignación.

INEXISTENCIA DE BIENES COMUNES – INEXISTENCIA DE VINCULO JURÍDICO.

Para explicar este vínculo jurídico, es necesario hacer un análisis de la documentación pública, pero que esta parcialmente citada en el llamamiento en garantía.

El primer instrumento, después de la licencia de construcción y sus planos, que hace una descripción textual de las unidades inmobiliarias privadas y de los bienes comunes, es el reglamento de propiedad del Edificio Calle 86 No 11-51, que fue adoptado inicialmente por la Escritura Pública No 631 del 12 de marzo de 1990 (En adelante RPH del 90). Mediante el anterior acto, se procedió a realizar la descripción del apartamento 701.

Para aquella época, la reglamentación para la propiedad horizontal era la Ley 182 de 1948 y el Decreto Reglamentario 1365 de 1986.

En aquellas normas, solo se distinguían las unidades privadas y los bienes comunes, sin que existiera una definición intermedia, como lo son hoy los bienes comunes de uso exclusivo, por lo que los bienes comunes siempre conservaban dicha característica, sin que fueran asignadas a terceros, y aquellas zonas especiales como terrazas o elementos adicionales, tenían denominaciones diferentes, pero todas apuntando o a ser bienes privados o a ser bienes comunes. *JY*

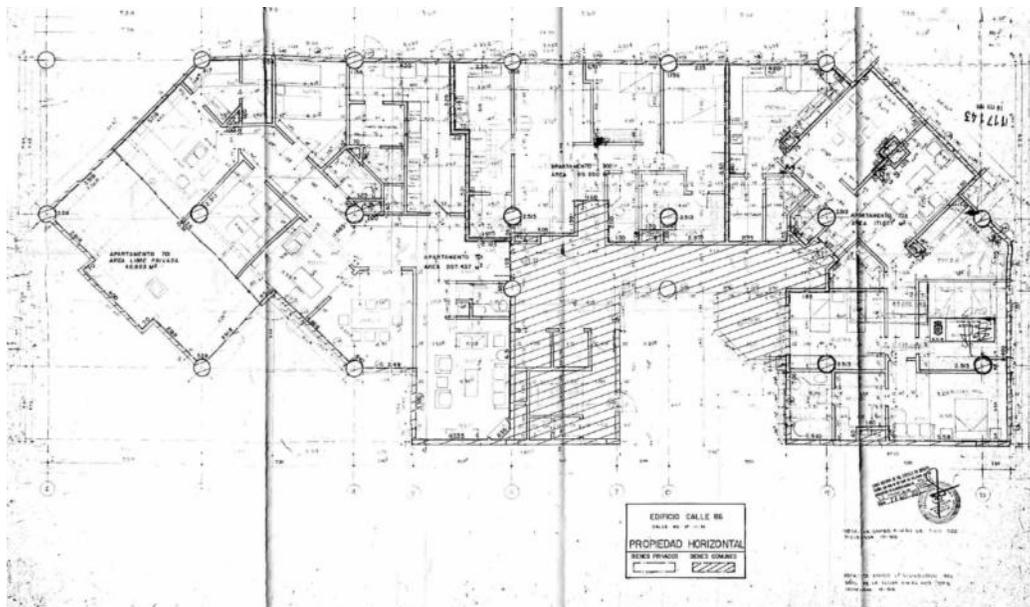
El artículo 12 del **RPH del 90**, conforme los soportes normativos, definió y determinó lo que se entiende por unidades privadas y comunes, estableciendo como distinguir estas zonas en los planos que hacen parte de dicho instrumento, esto de la siguiente forma:

ARTICULO 12. DE LAS ÁREAS PRIVADAS Y COMUNES: Las áreas privadas son las circunstancias dentro de los linderos de las unidades privadas y corresponden a los bienes privados; las áreas comunes corresponden a los bienes de propiedad común.

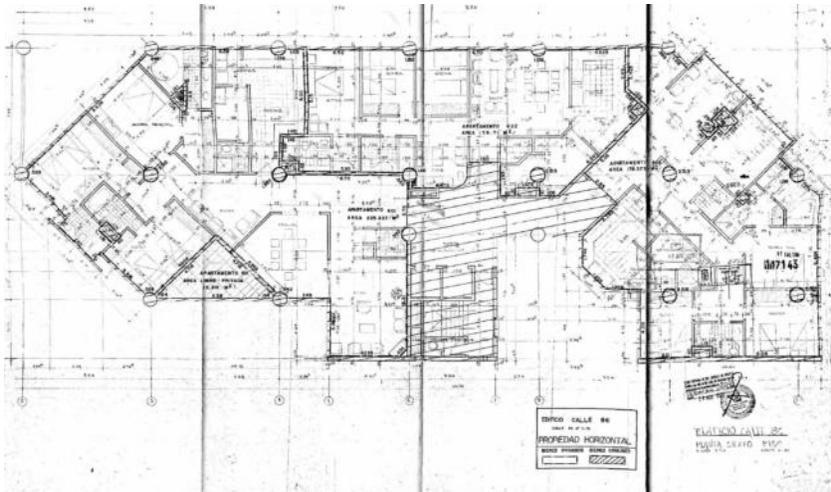
En los planos del Edificio, las áreas comunes aparecen achuradas con líneas continuas a cuarenta y cinco grados (45) con el objeto de diferenciarlas de los bienes privados que están delimitados por líneas perimetrales de puntos y rayas.

Que conforme los planos que hacen parte del reglamento de propiedad horizontal tenemos las siguientes ilustraciones.

PLANTA PISO 7



PLANTA PISO 6



Es decir, que las líneas de 45 grados existentes en estos planos determinan lo que son bienes comunes, por lo que el resto de elementos se consideran bienes privados.

En el artículo 16 del **RPH del 90**, se hace la mención y delimitación de cada unidad privada, para efectos del apartamento 701, sin que exista mención alguna de un bien común al interior de dicha unidad.

<p>Tiene este apartamento tres (3) columnas circulares con perímetro de dos metros quinientos trece milímetros (2.513 mts.), cada una.</p> <p>NADIR, con placa común de concreto que lo separa del quinto piso.</p> <p>CENIT, con placa común de concreto que lo separa del séptimo piso.</p> <p>ALTURA, su altura libre es de aproximadamente dos metros veintiocho centímetros (2.28 mts.).</p> <p>DEPENDENCIAS, consta este apartamento de: salón, comedor, estar, hall, tres (3) cocinas, vestier, cuatro (4) baños, cocina ropas y cuarto disponible.</p> <p>APARTAMENTO NUMERO SETECIENTOS UNO (701) Situado en el séptimo piso del edificio CALLE 86</p> <p>PROPIEDAD HORIZONTAL, su localización se encuentra exactamente señalada en los planos de propiedad horizontal. Cuenta con un área construida privada total de doscientos setenta y seis metros cuadrados con cuatrocientos treinta y siete milímetros cuadrados (207.437 M2) y un área libre privada total de cuarenta y seis metros cuadrados con ochocientos ochenta y tres milímetros cuadrados (46.883 M2) sus líneas particulares son:</p> <p>NOROCCIDENTE, en línea mixta de aproximadamente ochocientos cuarenta y dos milímetros (0.842 mts.), cuatro metros ochocientos sesenta y ocho milímetros (4.868 mts.), treinta y cinco centímetros (0.35 mts.), diez metros treinta y seis centímetros (10.36 mts.) con columnas y fachadas comunes que lo separan en parte de de vacío sobre terraza del apartamento número seiscientos uno</p>	<p>0434- AD-18652051</p> <p>(501) en parte de la terraza del mismo apartamento que se alindra en línea mixta de aproximadamente quinientos veintiocho milímetros (0.528 mts.) dos metros ochocientos diez y ocho milímetros (2.818 mts.) cuatro metros ochocientos sesenta y cinco centímetros (4.865 mts.), un metro (1.00 mts.) con muros comunes que lo separan (puntos comunes) en aproximadamente tres metros treinta y nueve centímetros (3.39 mts.) con muro común que lo separa de vacío sobre zona común de circulación exterior.</p> <p>NORORIENTE, en aproximadamente tres metros novecientos diez y ocho milímetros (3.918 mts.) y cinco metros seiscientos diez y ocho milímetros (5.718 mts.) con fachadas comunes que lo separan de vacío sobre zona común de terraza del apartamento número cuatrocientos uno (401).</p> <p>SUROCCIDENTE, en línea mixta de aproximadamente cincuenta centímetros (0.50 mts.), un metro ochocientos ochenta y cinco milímetros (1.885 mts.) y en aproximadamente un metro quince centímetros (1.15 mts.) con columnas y muros comunes que lo separan de vacío sobre zona común de circulación exterior.</p> <p>SUROCCIDENTE, en línea mixta de aproximadamente cincuenta centímetros (0.50 mts.), un metro ochocientos ochenta y cinco milímetros (1.885 mts.) y en aproximadamente un metro quince centímetros (1.15 mts.) con columnas y muros comunes que lo separan de vacío sobre zona común de circulación exterior.</p> <p>ESTE PASEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO</p>
---	---

fachada común que lo separa de dependencias del mismo apartamento que se alzó para...
SUR, en aproximadamente quince centímetros (0.15 mts) con muro común que lo separa de ducto común; en línea quebrada de aproximadamente tres metros veintinueve centímetros (3.29 mts) / setenta centímetros (0.70 mts) / cinco metros veintinueve centímetros (5.21 mts) con muros comunes que lo separan de dependencias del apartamento número setecientos dos (702) en línea mixta de aproximadamente un metro noventa y nueve centímetros (1.99 mts) / novecientos ochenta y dos milímetros (0.982 mts) / seis metros treinta y dos centímetros (6.32 mts) / seiscientos treinta y seis milímetros (0.636 mts) con muros comunes que lo separan en parte de zona común hall, en parte de zona común de ascensores, y en parte de ductos comunes.
SUROCCIDENTE, en aproximadamente un metro cuatrocientos catorce milímetros (1.414 mts) con muro común que lo separa de ducto común; en aproximadamente tres metros novecientos diez y ocho milímetros (3.918 mts) con fachada común que lo separa de vacío sobre la terraza del apartamento número setecientos uno (701).
ORIENTE, en aproximadamente un metro (1.00 mts) y un metro (1.00 mts) con muros comunes que lo separan de ductos comunes; en aproximadamente dos metros ciento veintinueve milímetros (2.129 mts) con muro común que lo separa de dependencias del apartamento número setecientos dos (702) en línea mixta de aproximadamente ochocientos diez y siete milímetros (0.817 mts) / seis metros cincuenta y

0435 AB 18652052



ocho centímetros (0.58 mts) / un metro ciento cincuenta y seis milímetros (1.156 mts) / cuatro metros veinte centímetros (4.20 mts) con fachada común que lo separa de vacío sobre zona común de circulación exterior.
OCCIDENTE, en aproximadamente setenta centímetros (0.70 mts) / y un metro ochenta y cinco centímetros (1.85 mts) con muros comunes que lo separan de ductos comunes; en aproximadamente dos metros cuarenta y nueve centímetros (2.49 mts) con fachada común que lo separa de vacío sobre zona común de circulación exterior; en aproximadamente cuatro metros treinta y cinco milímetros (4.035 mts) con fachada común que lo separa del lote número cinco (5) de la misma manzana y urbanización.
 Tiene este apartamento una columna circular con perímetro de dos metros quinientos setenta y tres milímetros (2.573 mts).
NADIR, con placa común de concreto que lo separa del sexto piso.
CENIT, con placa común de concreto que lo separa del noveno piso en su área construida y con columna de acero a partir de una altura de dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts) en su zona de área libre.
ALTURA, su altura libre es de aproximadamente dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts).
DEPENDENCIAS, consta este apartamento de: salón comedor, estudio, hall, tres (3) alcobas, vestier cuatro (4) baños, cocina-ropas y cuarto de baño.
ESTE PAPEL NO TIENE CORTO PARA EL USUARIO

APARTAMENTO NUMERO SETECIENTOS DOS (702) Situado en el séptimo piso del edificio CALLE 88- PROPIEDAD HORIZONTAL, su localización se encuentra exactamente señalada en los planos de propiedad horizontal. Cuenta con un área construida privada total de noventa y nueve metros cuadrados con ochocientos cincuenta centímetros cuadrados (99.850 Ms) sus linderos particulares son:
NORTE, en aproximadamente dos metros (2.00 mts) con muro común que lo separa de zona común de circulación; en línea quebrada de aproximadamente cinco metros veintinueve centímetros (5.21 mts) / setenta centímetros (0.70 mts) / tres metros catorce centímetros (3.14 mts) / con muro común que lo separa de dependencias del apartamento número setecientos uno (701).
SUR, en aproximadamente un metro cincuenta y nueve centímetros (1.59 mts) con muro común que lo separa de zona común de circulación; en aproximadamente ocho metros cincuenta centímetros (8.50 mts) con muro común que lo separa de dependencias del apartamento número setecientos tres (703).
ORIENTE, en línea mixta de aproximadamente dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts) / un metro ciento cincuenta y seis milímetros (1.156 mts) / seis metros treinta centímetros (6.30 mts) / un metro ciento cincuenta y seis milímetros (1.156 mts) / dos metros treinta y cinco centímetros (2.35 mts) con fachada y columnas comunes que lo separan de vacío sobre zona común de circulación exterior.

0436 AB 18652053



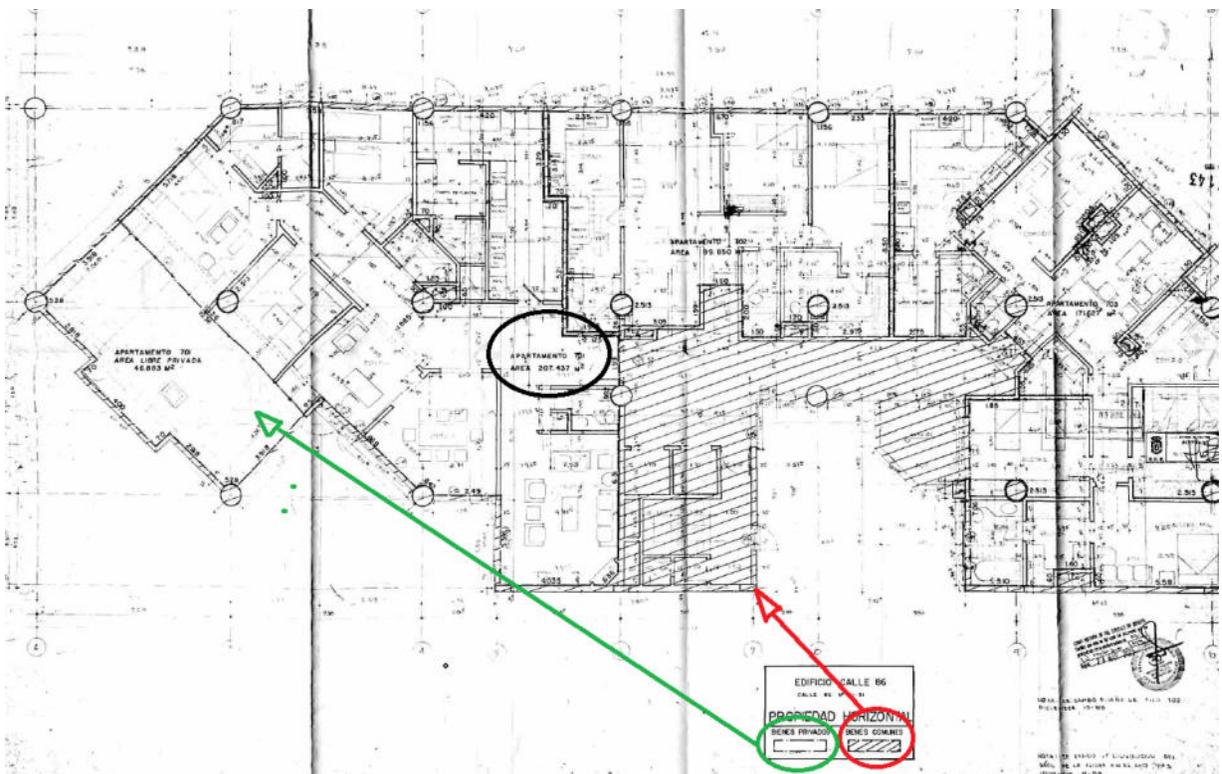
exterior.
OCCIDENTE, en aproximadamente un metro sesenta centímetros (1.60 mts) con muro común que lo separa de zona común de circulación en línea quebrada de aproximadamente dos metros novecientos setenta y cinco milímetros (2.975 mts) / sesenta centímetros (0.60 mts) / un metro veinte centímetros (1.20 mts) / sesenta centímetros (0.60 mts) / un metro cincuenta centímetros (1.50 mts) con muro común que lo separa en parte de zona común de circulación y en parte de ducto común; en línea quebrada de aproximadamente tres metros cinco centímetros (3.05 mts) / veintiseis centímetros (0.26 mts) / un metro novecientos sesenta y cinco milímetros (1.975 mts) con muro común que lo separa en parte de zona común de circulación y en parte de ducto común.
 Tiene este apartamento dos (2) columnas circulares con perímetro de dos metros quinientos treinta milímetros (2.513 mts) cada una.
NADIR, con placa común de concreto que lo separa del sexto piso.
CENIT, con placa común de concreto que lo separa del octavo piso.
ALTURA, su altura libre es de aproximadamente dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts).
DEPENDENCIAS, consta este apartamento de: salón comedor, hall, dos (2) alcobas, vestier, tres (3) baños y cocina-ropas.
ESTE PAPEL NO TIENE CORTO PARA EL USUARIO

Para efectos del apartamento 601, se hace de la siguiente forma:

<p>OCCIDENTE, en aproximadamente un metro ochocientos noventa y ocho milímetros (1.898 mts) con fachada común que lo separa en parte de vacío sobre zona común de patio interior y en parte de ducto común en línea quebrada de aproximadamente tres metros diez centímetros (3.10 mts) / sesenta centímetros (0.60 mts) / un metro quince centímetros (1.15 mts) / sesenta centímetros (0.60 mts) / seis metros ocho centímetros (6.08 mts) con fachada común que lo separa del lote número cinco (5) de la misma manzana y urbanización. Tiene este apartamento tres (3) columnas circulares con perímetro de dos metros quinientos trece milímetros (2.513 mts) / cada una.</p> <p>NADIR, con placa común de concreto que lo separa del cuarto (40) piso.</p> <p>CENIT, con placa común de concreto que lo separa del sexto (60) piso.</p> <p>ALTURA, su altura libre es de aproximadamente dos metros veinticinco centímetros (2.25 mts).</p> <p>DEPENDENCIAS, consta este apartamento de: salón, comedor, estar, hall, tres (3) alcobas, vestier, cuatro (4) baños, cocina-ropas y cuarto de servicio.</p> <p>APARTAMENTO NUMERO SEISCIENTOS UNO (601). - Situado en el sexto piso del edificio CALLE 86 - PROPIEDAD HORIZONTAL, su localización se encuentra exactamente señalada en los planos de propiedad horizontal. Cuenta con un área construida privada total de doscientos veinticinco metros cuadrados con ochocientos veintiseis milímetros cuadrados (225.827 M2) y un área libre privada total</p>	<p>0428- AB 18652046</p> <p>de doce metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (12.20 M2) sus linderos particulares son:-----</p> <p>NOROCCIDENTE, en aproximadamente un metro quince centímetros (1.15 mts) con muro común que lo separa para ducto común; en aproximadamente cuatro metros ochocientos sesenta y ocho milímetros (4.868 mts) con fachada común que lo separa de la terraza del mismo apartamento que se alindera; en línea mixta de aproximadamente tres metros cuatrocientos diez y ocho milímetros (3.418 mts) / sesenta centímetros (0.60 mts) / dos metros ochenta centímetros (2.80 mts) / sesenta centímetros (0.60 mts) / tres metros cuatrocientos diez y ocho milímetros (3.418 mts) / quinientos veintiocho milímetros (0.528 mts) / con fachada y columna comunes que lo separa de vacío sobre zona común de circulación exterior.</p> <p>NORTE, en aproximadamente un metro cincuenta y cinco centímetros (1.55 mts) / con muro común que lo separa ducto común; en aproximadamente tres metros treinta y nueve centímetros (3.39 mts) con fachada común que lo separa de vacío sobre zona común patio interior.</p> <p>NORORIENTE, en aproximadamente sesenta centímetros (0.60 mts) / con muro común que lo separa ducto común; en aproximadamente cuatro metros setecientos diez y ocho milímetros (4.718 mts) / con fachada común que lo separa de dependencias del mismo apartamento que se alindera; en aproximadamente nueve metros sesenta y ocho milímetros (9.068 mts) / con fachada común que lo</p> <p>ESTE PARCEL NO TIENE DERECHO PARA EL USUARIO</p>
--	---

ESPACIO EN BLANCO

Es así, que, para ambas unidades, como se puede apreciar, los únicos bienes comunes existentes, son los pasillos y escaleras del edificio, y las columnas del Edificio, por lo que, es claro observar que existe una zona claramente denominada “ÁREA LIBRE PRIVADA”, que para el apartamento 701 es de 46,883 M² y para el apartamento 601 es de 12,20 sin que, además tenga el achurado o líneas en 45 grados que las determinen como bienes comunes.



Por lo que conforme la determinación textual y planimétrica, tenemos que al interior del apartamento 701, NO existe una zona común general o grande, por lo que la TOTALIDAD de la unidad es área privada.

Ahora, mediante la Escritura Publica No 444 del 07 de febrero de 2003, otorgada por la Notaria 42 de la ciudad de Bogotá, se reformó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Calle 86 No 11-51, en adelante (MRPH)

JY

Que, mediante la **MRPH** en su artículo sexto, se estableció la vigencia de las escrituras públicas anteriores a esta modificación, de la siguiente forma:

SEXO. - VIGENCIA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS ANTERIORES:

a) Que de la escritura pública (número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaría treinta (30) del círculo de Bogotá D.C.. que contiene el reglamento inicial de propiedad horizontal del Edificio Calle 86 No 11 51 continúan vigentes los planos arquitectónicos y de alindamiento debidamente aprobados por la división de control de la secretaria de obras públicas del distrito especial de Bogotá, las condiciones de seguridad y salubridad, la memoria descriptiva, el proyecto de división y los siguientes Artículos: ARTICULO 10º- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE; ARTICULO 16º- DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS; ARTÍCULO 21º- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES BÁSICOS (SOLO LAS ÁREAS DE LOS BIENES COMUNES); ARTICULO 26º- COEFICIENTES Y CUOTAS DE PARTICIPACIÓN (ÚNICAMENTE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD)

El artículo 17 de la **MRPH**, establece que:

ARTICULO 17.- DELIMITACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO: La identificación, áreas y linderos de los inmuebles privados que conforman el Edificio Calle 86 No 11- 51 no varían con el presente documento, por lo tanto, la de la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaría treinta (30) del círculo de Bogotá D.C. quedan vigentes.

(...)”

Respecto de los bienes comunes, mantienen la misma designación, ampliando las definiciones que trae la Ley para las asignaciones eventualmente a futuro para bienes comunes de uso exclusivo, sin embargo, dicha asignación nunca se dio a favor de ninguna unidad privada.

Es por esto, que como primera y gran conclusión es que el apartamento 701 del Edificio Calle 86 No 11-51 PH, **NO tiene designada la zona de terraza como bien común, por el contrario, es y siempre ha sido la zona de terraza área libre privada**, que corresponden al apartamento y **cualquier daño a la estructura o reparación es responsabilidad directa del propietario, sin que tenga injerencia alguna la copropiedad, el consejo de administración o la administración, por ser un área privada.**



De ahí, que debamos entonces distinguir las responsabilidades sobre las zonas de terraza definidas como área libre privada y las zonas de terraza como bienes comunes de uso común. Para el caso en concreto, estamos frente a un área libre privada, por lo que, el responsable del cuidado y mantenimiento en su TOTALIDAD es el propietario.

Es por esto, que, conforme al llamamiento en garantía, no queda claramente probada la existencia del vínculo jurídico entre el acá demandado y el edificio Calle 86 No 11-51, ya que, **es un problema exclusivamente entre propietarios de unidades privadas**, sin que, la administración solo pueda mediar o buscar soluciones pacíficas al interior de una copropiedad reuniendo a los conflictuados de las unidades privadas.

Lo que termina de demostrar que no existe ningún vínculo contractual o jurídico demostrado en el llamamiento en garantía, por lo que consideramos que su admisión no debió prosperar y en su defecto, deberá revocarse su admisión.

INDEBIDA POSTULACIÓN.

Le Ley 2213 de 2022, establece la forma indicada para otorgar los poderes mediante procesos digitales, conforme se aprendió en vigencia del Decreto Ley 806 de 2020, en donde el poder otorgado debe indicar con claridad el correo electrónico del apoderado, el cual debe coincidir con el registrado ante el Consejo Superior de la Judicatura.

En ese orden de ideas, el poder requiere que sea enviado por los correos electrónicos personales de quienes los otorgan al juzgado.

El existir un poder otorgado en Notaría que no hace parte del expediente y que no cumple con los requisitos para tal fin, dan por incumplimiento de lo señalado procesalmente para la debida postulación y por consiguiente la presentación de la demanda del llamamiento en garantía.

De esto existen múltiples ejemplos en la rama judicial, de la debida postulación, a pesar de existir poder otorgado en Notaria, ya que la norma es clara, la forma como se deben otorgar dichos poderes. *YJ*

Razón por la cual la demanda de llamamiento en garantía no cumple con los requisitos procesales establecidos para tal fin, por lo que, no debió admitirse por parte de este Despacho.

Así las cosas, nos permitimos elevar la siguiente:

III. SOLICITUD

1. Que sea concedido el recurso de reposición en contra del auto del 06 de septiembre de 2023.
2. Que sea rechazada la admisión de la demanda de llamamiento en garantía por las razones expuestas en el presente escrito.
3. Que sea condenada en costas procesales y agencias en derecho al llamante en Garantía, en este caso al señor Carlos Puerto.

IV. PRUEBAS.

DOCUMENTALES

Solicito que sean tenidas en cuenta las siguientes pruebas documentales:

1. Escritura Pública del 631 del 12 marzo de 1990, otorgada por la Notaría 30 de Bogotá, por medio de la cual se sometió al régimen de propiedad horizontal el Edificio Calle 86 No 11-51
2. Plano de Propiedad Horizontal Piso 6 del Edificio Cale 86 No 11-51
3. Plano de Propiedad Horizontal Piso 7 del Edificio Cale 86 No 11-51.
4. Escritura Publica No 444 del 07 de febrero de 2003, otorgada por la Notaria 42 de la ciudad de Bogotá, mediante la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal del Edificio Calle 86 No 11-51

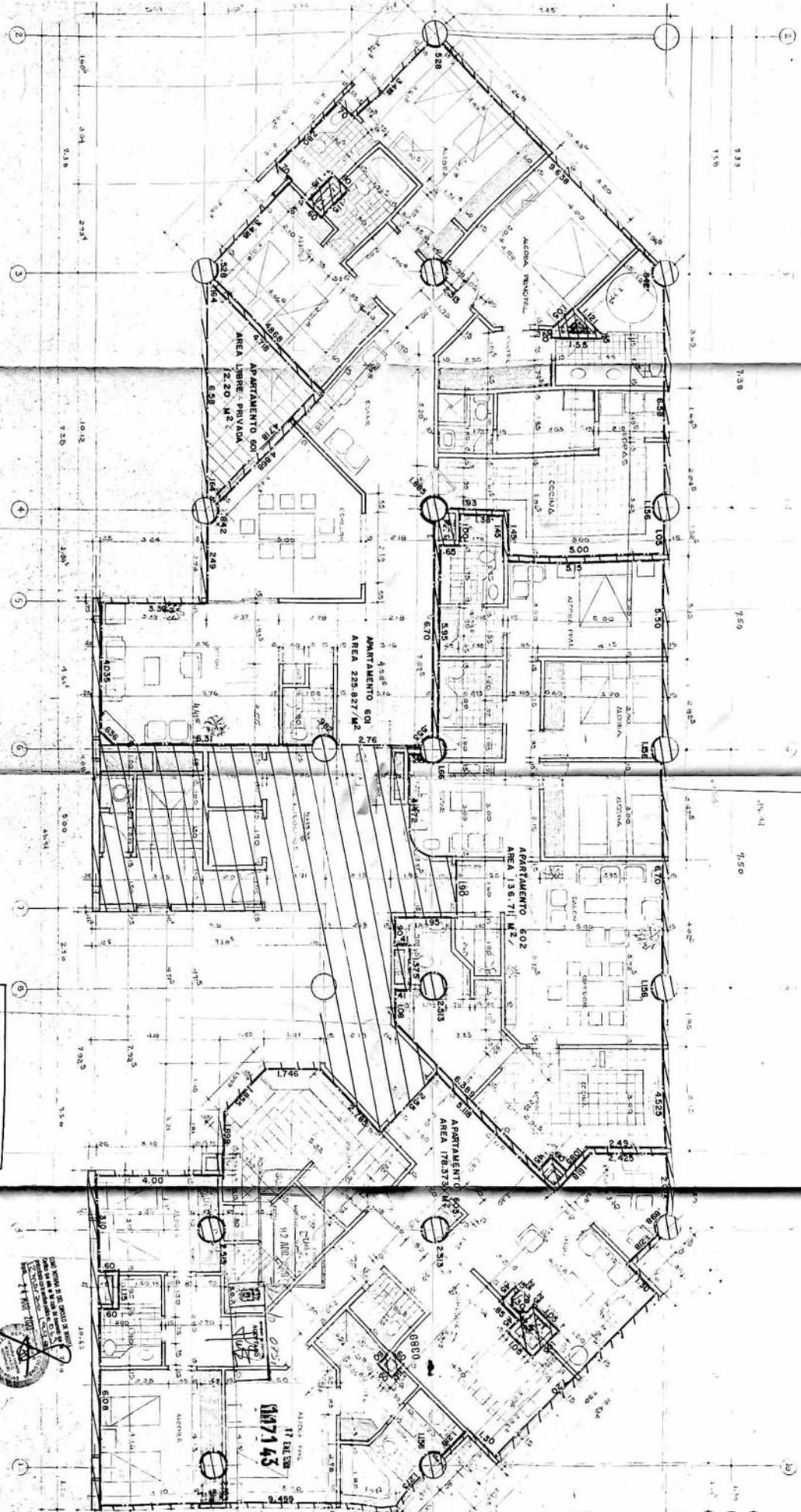
Las que sean mencionadas y solicitadas en escritos diferentes dentro del término legal.

Cordialmente,



JOSE IVAN YEPES JIMENEZ

C.C 80.095.614 de Bogotá
T.P 186.701 del C.S de la J

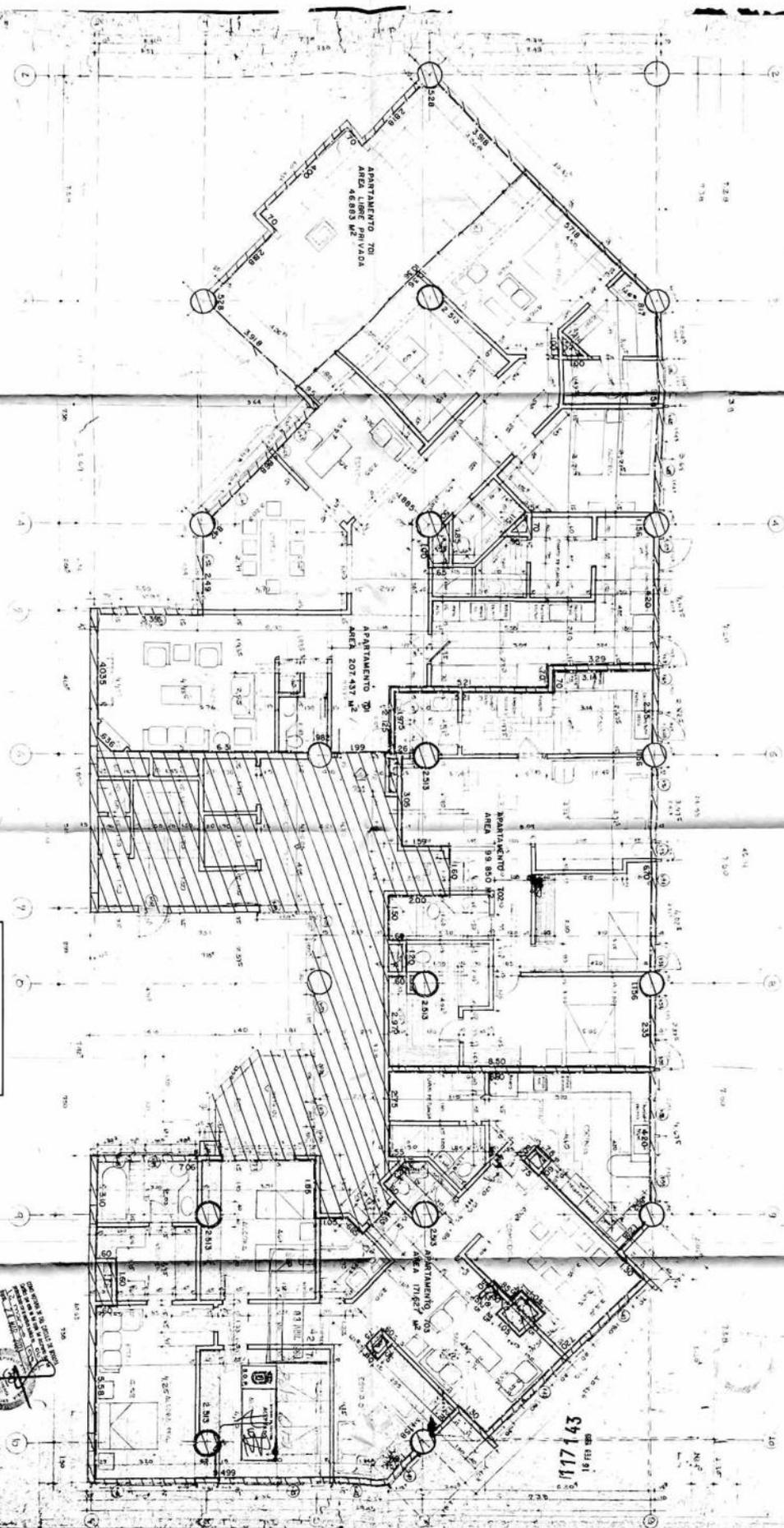


EDIFICIO CALLE 86
 CALLE 86 N° 112A
PROPIEDAD HORIZONTAL
 BIENES PRIVADOS BIENES COMUNES

EDIFICIO CALLE 86
PLANTA SEXTO PISO
 AREA 1120 M²
 MAQUETA 01/01



17 METROS
107145



EDIFICIO CALLE 86
 SCALE 1/8" = 1'-0"
PROPIEDAD HORIZONTAL
 BENS PRIVADOS BENS COMUNES

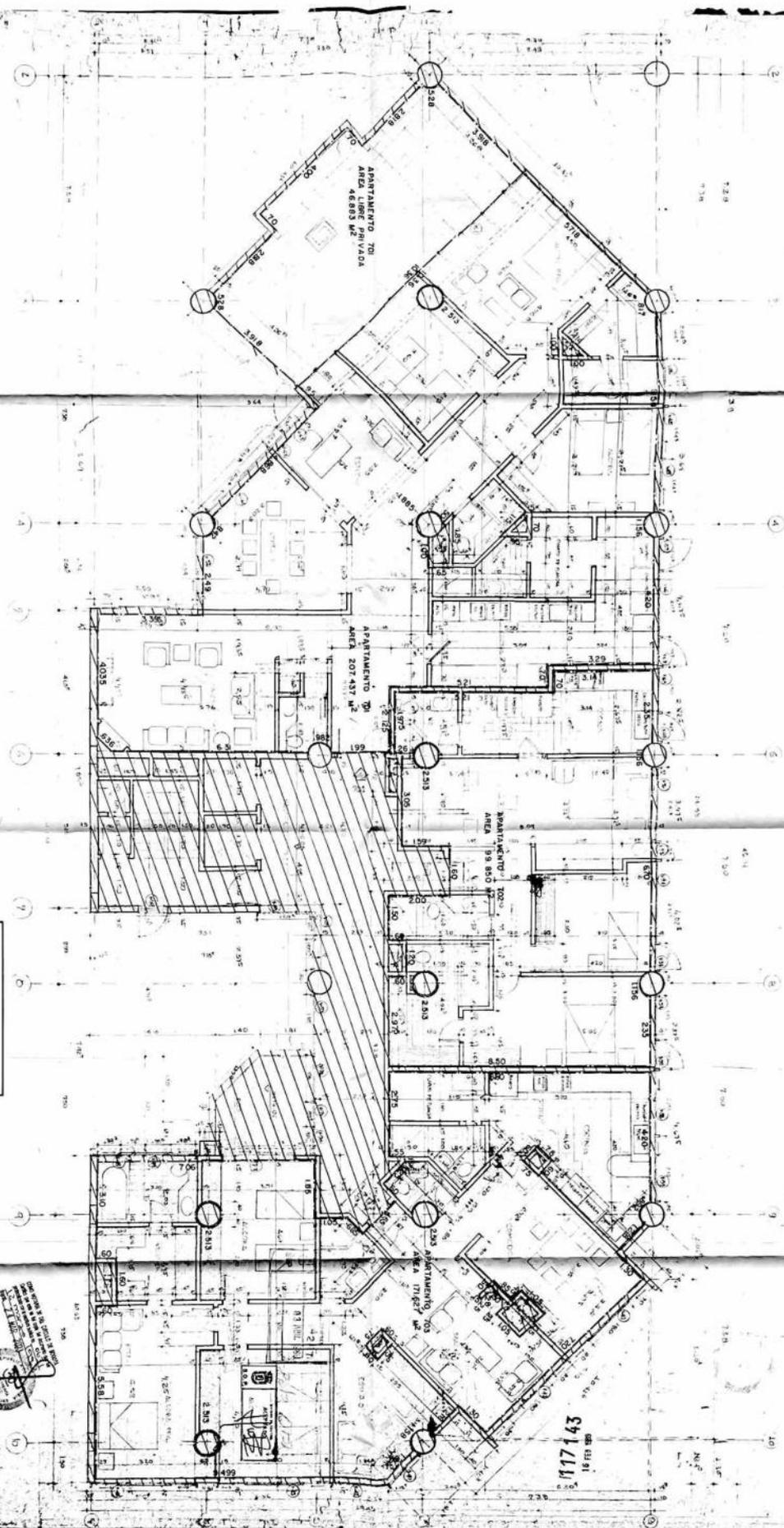


UDA LA CAMBIO PLANTA LE 4113 102
 DISEÑO: 11-08

DISEÑO: 11-08
 UDA LA CAMBIO PLANTA LE 4113 102

117143
 16 JUL 11

0404



EDIFICIO CALLE 86
 SCALE 1/8" = 1'-0"
PROPIEDAD HORIZONTAL
 BENS PRIVADOS BENS COMUNES



UDA LA CAMBIO PLANTA LE 4113 102
 DISEÑO: 11-08

DISEÑO: 11-08
 UDA LA CAMBIO PLANTA LE 4113 102

117143
 16 JUL 11

0404

REPUBLICA DE COLOMBIA

NOTARIA 42

DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.

SEGUNDA (2a.) COPIA DE LA ESCRITURA No. 444
DE FECHA: 07 DE FEBRERO DEL 2003
ACTO: REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL DEL EDIFICIO CALLE 86
POR: PEDRO MARTIN GROUZ BÜCKING

LUIS FERNANDO MEJIA BOTERO

NOTARIO

CRA, 15 No. 84 - 24 INT. 26 PBX: 6 111 321 - FAX: 6 105 108
E-mail: notaria42@sky.net.co

AA 11319310

180



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 0444
 CERO CUATROCIENTOS CUARENTA Y CUATRO
 FECHA DE OTORGAMIENTO: SIETE (7) DE
 FEBRERO
 Del año Dos mil tres (2.003)
 OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y

DOS (42) DE BOGOTÁ D.C.

CLASE DE ACTO: REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO CALLE 86.

PERSONAS QUE INTERVIENEN: PEDRO MARTIN ORDUZ BÜCKING

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-253154 (Matriz).

INMUEBLE: EDIFICIO "CALLE 86 No 11 - 51"

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CALLE 86 Nº 11 - 51 de BOGOTÁ D.C.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en el despacho de la Notaría Cuarenta y dos (42) cuyo Encargado es el Doctor HECTOR ORLANDO REYES MUÑOZ,

se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos:

COMPARECÍO: El señor PEDRO MARTIN ORDUZ BÜCKING, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.142.191 de Bogotá D.C., domiciliado en Bogotá D.C., en su calidad de representante legal de la sociedad administradora SUPERVISIONES PROFESIONALES LTDA, constituida legalmente según consta en el certificado expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., bajo la matrícula No. 257818 el cual se adjunta para su protocolización y manifestó:

PRIMERO.- Que la sociedad SUPERVISIONES PROFESIONALES LTDA obra en el presenta acto como representante legal del EDIFICIO CALLE 86 No 11 51- Propiedad Horizontal, por ser su administradora debidamente nombrada y autorizada por la Asamblea General de Copropietarios del mencionado edificio, según el Acta número cero cero siete (007) del día primero (1) del mes de abril del año dos mil dos (2.002) la cual se presenta

Para que se protocolice junto con el presente instrumento.

SEGUNDO.- Que el EDIFICIO "CALLE 86 No 11 51- PROPIEDAD HORIZONTAL", que se identifica con la matrícula inmobiliaria matriz número 50C-253154 según certificado de tradición y libertad, se encuentra ubicado en el lote de terreno No. 4 de la manzana E de la urbanización La Cabrera en Bogotá D.C.

TERCERO.- Que el Edificio "CALLE 86 No 11 51- PROPIEDAD HORIZONTAL" fue sometido al régimen de propiedad horizontal conforme a la Ley 182 de 1.948, según consta en la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaria treinta (30) del círculo de Bogotá D.C.; escritura que fue registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número 50C-253154.

CUARTO.- Que a los inmuebles que conforman el Edificio "Calle 86 No 11 51", les corresponde las siguientes matrículas:

GARAJE No. 1.....	050-1235468
GARAJE No. 2.....	050-1235469
GARAJE No. 3.....	050-1235470
GARAJE No. 4.....	050-1235471
GARAJE No. 5.....	050-1235472
GARAJE No. 6.....	050-1235473
GARAJE No. 7.....	050-1235474
GARAJE No. 8.....	050-1235475
GARAJE No. 9.....	050-1235476
GARAJE No. 10.....	050-1235477
GARAJE No. 11.....	050-1235478
GARAJE No. 12.....	050-1235479

AA 11319311



.....

.....

.....

.....

.....

.....

Director General de Investigación
 NOVEDAD DE INVENTARIO

GARAJE No. 13.....	050-1235480
GARAJE No. 14.....	050-1235481
GARAJE No. 15.....	050-1235482
GARAJE No. 16.....	050-1235483
GARAJE No. 17.....	050-1235484
GARAJE No. 18.....	050-1235485
GARAJE No. 19.....	050-1235486
GARAJE No. 20.....	050-1235487
GARAJE No. 21.....	050-1235488
GARAJE No. 22.....	050-1235489
GARAJE No. 23.....	050-1235490
GARAJE No. 24.....	050-1235491
GARAJE No. 25.....	050-1235492
GARAJE No. 26.....	050-1235493
GARAJE No. 27.....	050-1235494
GARAJE No. 28.....	050-1235495
GARAJE No. 29.....	050-1235496
GARAJE No. 30.....	050-1235497
GARAJE No. 31.....	050-1235498
GARAJE No. 32.....	050-1235499
GARAJE No. 33.....	050-1235500
GARAJE No. 34.....	050-1235501
GARAJE No. 35.....	050-1235502
GARAJE No. 36.....	050-1235503
APARTAMENTO No. 103.....	050-1235504
APARTAMENTO No. 201.....	050-1235505

ESTE MATERIAL TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

APARTAMENTO No. 202.....	050-1235506
APARTAMENTO No. 203.....	050-1235507
APARTAMENTO No. 204.....	050-1235508
APARTAMENTO No. 301.....	050-1235509
APARTAMENTO No. 302.....	050-1235510
APARTAMENTO No. 303.....	050-1235511
APARTAMENTO No. 401.....	050-1235512
APARTAMENTO No. 402.....	050-1235513
APARTAMENTO No. 403.....	050-1235514
APARTAMENTO No. 501.....	050-1235515
APARTAMENTO No. 502.....	050-1235516
APARTAMENTO No. 503.....	050-1235517
APARTAMENTO No. 601.....	050-1235518
APARTAMENTO No. 602.....	050-1235519
APARTAMENTO No. 603.....	050-1235520
APARTAMENTO No. 701.....	050-1235521
APARTAMENTO No. 702.....	050-1235522
APARTAMENTO No. 703.....	050-1235523
APARTAMENTO No. 801.....	050-1235524
APARTAMENTO No. 901.....	050-1235525

QUINTO.- El compareciente, señor **PEDRO MARTIN ORDUZ BÜCKING**, en su calidad antes mencionada, eleva a escritura pública la MODIFICACION o REFORMA al Reglamento de Propiedad Horizontal del edificio "CALLE 86 - PROPIEDAD HORIZONTAL" citado en la cláusula Tercera del presente documento, que en adelante se denominará Edificio "Calle 86 No 11 51", para dar cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 86 de la Ley 675 de Agosto tres (3) del dos mil uno (2.001), para lo cual protocoliza junto con el presente instrumento los siguientes documentos:

- 1.- Fotocopia de la cédula de ciudadanía del señor **PEDRO MARTIN ORDUZ BÜCKING**.....

AA 11788213



2.- Certificado de existencia y representación legal de SUPERVISIONES PROFESIONALES LTDA. -----

3.- Acta número cero cero siete (007) del día primero (1) del mes de abril de dos mil dos (2.002) de la Asamblea de Copropietarios con

la cual nombran a SUPERVISIONES PROFESIONALES LTDA como administradora del edificio para el año 2.002. -----

4.- Acta número cero ocho (08) del día catorce (14) del mes de noviembre de dos mil dos (2.002) de la Asamblea de Copropietarios con la cual aprueban la modificación al reglamento de propiedad horizontal objeto del presente instrumento, para dar cumplimiento a la Ley 675 del 2.001. -----

5.- Fotocopia de la Ley 675 del 2.001 tomada del Diario Oficial N° 44509 de Agosto 4 de 2.001. -----

SIXTO.- VIGENCIA DE LAS ESCRITURAS PÚBLICAS ANTERIORES: -----

a) Que de la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaria treinta (30) del círculo de Bogotá D.C. que contiene el reglamento inicial de propiedad horizontal del Edificio "Calle 86 No 11 51" continúan vigentes los planos arquitectónicos y de alindamiento debidamente aprobados por la división de control de la secretaria de obras publicas del distrito especial de Bogotá, las condiciones de seguridad y salubridad, la memoria descriptiva, el proyecto de división y los siguientes Artículos: ARTICULO 10º - DETERMINACION DEL INMUEBLE; ARTICULO 16º - DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS; ARTICULO 21º - DETERMINACION DE LOS BIENES BASICOS (SOLO LAS AREAS DE LOS BIENES COMUNES); ARTICULO 26º - COEFICIENTES Y CUOTAS DE PARTICIPACION (UNICAMENTE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD). -----

Hecho en Bogotá D.C. a los 12 días del mes de mayo de 2002

SEPTIMO.- Que los Artículos NO relacionados como vigentes, correspondientes a las escritura pública antes mencionada serán modificados y/o reemplazados por los que a continuación se estipulan en el presente instrumento, acordes a las disposiciones de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001) y serán los que rigen a partir del registro de la presente escritura pública.

OCTAVO.- Que atentamente se solicita a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BOGOTÁ D.C., se sirva registrar y anotar el presente documento al folio de matrícula inmobiliaria matriz (50C-253154) y a los folios de cada una de las unidades privadas (GARAJES Y APARTAMENTOS) relacionados en la cláusula cuarta del presente instrumento.

NOVENO.- Que respetando los Artículos vigentes antes mencionados, el reglamento de propiedad horizontal del Edificio "Calle 86 No 11 51" quedará del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL EDIFICIO
"CALLE 86 No 11 51" DE LA CIUDAD DE BOGOTA D.C.

INDICE

CAPITULO I

OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO 1.- OBJETO Y REGIMEN LEGAL.

ARTICULO 2.- EFECTOS Y ALCANCE.

ARTICULO 3.- NORMATIVIDAD.

ARTICULO 4.- DEFINICIONES Y SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES.

CAPITULO II

PROPIETARIO Y TITULOS



ARTICULO 5.- PROPIETARIO.

ARTICULO 6.- TITULOS DE PROCEDENCIA DE DOMINIO.

CAPITULO III

DETERMINACION DEL INMUEBLE

ARTICULO 7.- LOCALIZACION,

NOMENCLATURA, LINDEROS Y

DETERMINACION DEL LOTE.

ARTICULO 8.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO.

ARTICULO 9.- CLASES DE BIENES.

CAPITULO IV

DE LA EXTINCION Y LA RECONSTRUCCION

ARTICULO 10.- CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO 11.- PROCEDIMIENTO.

ARTICULO 12.- DIVISION DE LA COPROPIEDAD

ARTICULO 13.- LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA.

ARTICULO 14.- DE LA DESTRUCCION DEL INMUEBLE Y LA RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO.-

ARTICULO 15.- SEGUROS.

CAPITULO V

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTICULO 16.- DESTINACION Y USO DE LOS BIENES PRIVADOS.

ARTICULO 17.- DELIMITACION Y DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO.

ARTICULO 18.- DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

CAPITULO VI

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

ARTICULO 19.- DEFINICION.

ARTICULO 20.- DETERMINACION DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES.

Hector Quijano Rojas
 Notario Encargado

ARTICULO 21.- AREAS DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 22.- ESTRUCTURA.

ARTICULO 23.- FACHADAS.

ARTICULO 24.- USO DE LOS BIENES COMUNES Y DERECHOS SOBRE ESTOS.

ARTICULO 25.- DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE LOS BIENES COMUNES.

CAPITULO VII

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTICULO 26.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

CAPITULO VIII

CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 27.- PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.

ARTICULO 28.- OBLIGATORIEDAD E INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS.

ARTICULO 29.- ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO.

ARTICULO 30.- PRESUPUESTO PROVISIONAL.

ARTICULO 31.- MERITO EJECUTIVO.

ARTICULO 32.- FONDO DE IMPREVISTOS Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS.

ARTICULO 33.- NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO DE IMPREVISTOS.

ARTICULO 34.- INTERESES DE MORA.

ARTICULO 35.- CARACTER DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION

ARTICULO 36.- IMPUESTOS Y TASAS.

ARTICULO 37.- SEGUROS EN LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 38.- INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION.

ARTICULO 39.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO.

CAPITULO IX

MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES

ARTICULO 40.- MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES



COMUNES.

ARTICULO 41.- MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 42.- REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 43.- MODIFICACIONES EN LOS

BIENES PRIVADOS.

ARTICULO 44.- REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.

CAPITULO X

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTICULO 45.- DERECHOS.

ARTICULO 46.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO.

ARTICULO 47.- PROHIBICIONES.

ARTICULO 48.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL USO DE LOS SITIOS DE PARQUEO Y SOBRE TRANSITO VEHICULAR.

ARTICULO 49.- SOLIDARIDAD.

ARTICULO 50.- EXTENSION DE ESTAS NORMAS.

CAPITULO XI

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA

ARTICULO 51.- OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA.

ARTICULO 52.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.

ARTICULO 53.- RECURSOS PATRIMONIALES.

ARTICULO 54.- CUENTAS BANCARIAS.

ARTICULO 55.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

CAPITULO XII

ORGANOS DE ADMINISTRACION

ARTICULO 56.- ENUMERACION.

ARTICULO 57.- ORDEN JERARQUICO.

CAPITULO XIII

DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 58.- INTEGRACION Y ALCANCES DE SUS DECISIONES.

Sector de Estudios Municipales
NO. 11319314
MUNICIPIO DE VALPARAISO

ARTICULO 59.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.

ARTICULO 60.- REUNIONES DE ASAMBLEA.

ARTICULO 61.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.

ARTICULO 62.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA

ARTICULO 63.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

ARTICULO 64.- VOTOS.

ARTICULO 65.- ACTAS.

ARTICULO 66.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.

CAPITULO XIV

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 67.- OBLIGATORIEDAD E INTEGRACION

ARTICULO 68.- REUNIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 69.- QUORUM Y MAYORIAS.

ARTICULO 70.- ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 71.- FUNCIONES DEL CONSEJO E ADMINISTRACION.

CAPITULO XV

DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 72.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 73.- CESACION EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR.

ARTICULO 74.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 75.- REMUNERACION DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 76.- TRANSMISION Y CUENTA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR.

CAPITULO XVI

DEL REVISOR FISCAL

ARTICULO 77.- OBLIGATORIEDAD.

ARTICULO 78.- FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.

CAPITULO XVII

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS Y DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTICULO 79.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS



ARTICULO 80.- DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA -INTEGRACION NOMBRAMIENTO

ARTICULO 81.- FUNCIONES RESTRICCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

Historia Del Proyecto
NOMBRAMIENTO Y RESTRICCIONES

ARTICULO 82.- MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTICULO 83.- ARBITRAMENTO

ARTICULO 84.- EXCEPCIONES.

ARTICULO 85.- DE LAS SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTICULO 86.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

CAPITULO XVIII

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 87.- EMPLEADOS.

ARTICULO 88.- ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS.

ARTICULO 89.- DE LOS ARRENDATARIOS.

ARTICULO 90.- AREAS RESTRINGIDAS.

ARTICULO 91.- INCORPORACION.

ARTICULO 92.- INSTALACION DE REJAS.

ARTICULO 93.- REAJUSTE DE CUANTIAS.

ARTICULO 94.- DOMICILIO

ARTICULO 95.- LIMITACIONES Y DESMEMBRACIONES DEL DOMINIO DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

ARTICULO 96. REFORMAS AL REGLAMENTO.

ARTICULO 97.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION.

ARTICULO 98.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.

ARTICULO 99 - MEMORIA DESCRIPTIVA.

DESARROLLO DEL REGLAMENTO

CAPITULO I.- OBJETO Y ALCANCE.

ARTICULO 1.- OBJETO Y REGIMEN LEGAL: El objeto de este reglamento es el de incorporar las disposiciones previstas en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001) al reglamento de propiedad horizontal de los inmuebles que conforman el edificio ahora denominado "CALLE 86 No 11 51" antes "CALLE 86 - PROPIEDAD HORIZONTAL" ya sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y regular la forma especial de dominio denominada "Propiedad Horizontal" en la que 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 los principios orientadores de la Ley en mención, tales como: -----

El respeto por la función social y ecológica de la propiedad, y por ende se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. -----

La convivencia pacífica y solidaridad social, entre los Copropietarios o tenedores, estableciendo relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad.

El respeto a la dignidad humana, debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la Copropiedad, así como las de los Copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley. -----

El respeto por el desarrollo de la libre iniciativa empresarial, privada, dentro de los límites del bien común. -----

El derecho al debido proceso, al derecho de defensa, contradicción e impugnación. -----

Así mismo este reglamento también: -----

a) Consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los Copropietarios y titulares de los derechos reales de los propietarios actuales y futuros, o simples tenedores a cualquier título y ocupantes en general del edificio ahora denominado convencionalmente con el nombre "CALLE 86 No 11 51" localizado en la Calle 86 N° 11 - 51 de Bogotá D.C. de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá D.C. -----

AA 11319316

185



b) Determina a la totalidad del inmueble, a los bienes privados que lo conforman, y a los bienes de uso común en que se subdivide y por ende se ajusta a la normatividad urbanística vigente donde se localiza el edificio, y a los planos aprobados por la autoridad competente, ---

Hecler Arango
NOTARIO

c) Contiene las normas para su administración y conservación.-----

d) Regula las funciones que le corresponden a la Asamblea General de Copropietarios, su organización y composición.-----

Prescribe los deberes las facultades y la forma de elección del administrador.-----

f) Dispone sobre la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación, reparación, mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes, reglamenta en general todas las relaciones, situaciones o materias jurídicas que se presenten dentro de este Régimen de Propiedad Horizontal a que se somete el edificio antes mencionado.-----

g) Determina las normas básicas para la utilización de bienes de uso común, los requisitos que se deben cumplir para introducir modificaciones a las unidades de dominio privado o a los bienes comunes y en general las normas necesarias y convenientes para el buen funcionamiento y convivencia de los habitantes del edificio.-----

ARTICULO 2.- EFECTOS Y ALCANCE: Las disposiciones de este reglamento, la licencia de construcción, los planos arquitectónicos de localización y de linderos, el proyecto de división y la memoria descriptiva del inmueble, y demás documentos debidamente aprobados por la división de control de la Secretaria de Obras Publicas de Bogotá, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales del inmueble y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en el que se divide y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título usen o gocen en forma permanente o transitoria de cualesquiera de

dichos bienes privados. En consecuencia, todo acto u operación que implique traspaso de dominio o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión de uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.

ARTICULO 3.- NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones y normas vigentes de la Ley 675 del 3 de Agosto del 2001 y de las resoluciones que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen o de las emanadas de la Asamblea General de Copropietarios como Persona Jurídica o suprema autoridad administradora del inmueble, y con el lleno de los requisitos que en este reglamento se estipulan. Cuando en el presente Reglamento o en las citadas disposiciones legales no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: 1.) Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas. 2.) Las normas legales que regulen situaciones similares en los inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal. 3.) Las disposiciones del Código Civil Colombiano acerca del Régimen de Comunidad y demás Leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía. 5.) La Jurisprudencia Nacional.

ARTICULO 4.- DEFINICIONES Y SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES: Las expresiones tales como "edificio", "Conjunto", "Conjunto Residencial", "Proyecto", contenidas en el presente Reglamento, se entenderán referidas en general al Edificio "Calle 86 No 11 51", como una unidad de apartamentos compuesta por bienes de dominio privado o exclusivo y por bienes de uso común. Los términos tales como "unidades privadas", "zonas privadas", "bienes de dominio particular o exclusivo" y "bienes privados", hacen referencia a cada una de las unidades de dominio privado en que se divide el edificio. El término "altura libre" que se utiliza para determinar la altura de las construcciones se refiere a la altura libre



entre placas en entrepiso. Propietario Inicial: Se refiere al titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. Adicionalmente se

Notario
Hector Orlando Reyes Quintana
NO. 42 ENCARGADO

deberán tener en cuenta las definiciones que establece el Artículo tercero (3º) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001).

CAPITULO II - PROPIETARIO Y TITULOS.

ARTICULO 5.- PROPIETARIO: Los inmuebles que conforman el Edificio "Calle 86 No 11 51" fueron de propiedad de la sociedad **CONSTRUCTORA VEINGUEZ S.A.**, cuando el edificio fue sometido al régimen de propiedad horizontal, según consta en la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaria treinta (30) del círculo de Bogotá D.C., y a la fecha de la presente reforma la propiedad del Edificio "Calle 86 No 11 51" corresponde a la pluralidad de condueños que a la fecha tengan sus títulos de propiedad vigentes.

ARTICULO 6.- TITULOS DE PROCEDENCIA DE DOMINIO: De acuerdo con lo dicho en el artículo OCHO (TITULOS DE DOMINIO) de la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaria treinta (30) del círculo de Bogotá D.C., la sociedad **INVERSIONES ROJAS MAYA & CIA S en C**, fue la propietaria inicial del terreno y quien mediante escritura publica No. 1828 de fecha 27 de mayo de 1988 de la notaria treinta y dos (32) de Bogotá D.C. vendió a la sociedad **CONSTRUCTORA VEINGUEZ S.A.** dicho terreno, siendo esta última sociedad la que desarrollo y construyo el Edificio "Calle 86 No 11 51" de acuerdo con la adquisición del lote y construcción levantada a sus expensas.

CAPITULO III - DETERMINACION DEL INMUEBLE.

ARTICULO 7.- LOCALIZACION, NOMENCLATURA, LINDEROS Y DETERMINACION DEL LOTE: El Edificio "Calle 86 No 11 51" está localizado en la ciudad de Bogotá, D.C., distinguido en su acceso principal con la nomenclatura urbana número once - cincuenta y uno (11 - 51) de la calle ochenta y seis (86), se encuentra ubicado en un terreno conformado por el lote de terreno N° 4 de la manzana E de la urbanización "LA CABRERA", que tiene un área aproximada de 1.303,62 M2 metros cuadrados y se encuentra comprendido en los linderos generales descritos en el artículo diez de la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1 990) otorgada en la notaria treinta (30) del círculo de Bogotá D.C.

ARTICULO 8.- DESCRIPCION DEL EDIFICIO: El Edificio "Calle 86 No 11 51" comprendido en tal concepto a lo largo de este estatuto, al terreno y al edificio en él levantado, se construyó en un (1) bloque de nueve (9) pisos y sótano para 22 apartamentos, 36 cupos de parqueo para residentes, 5 cupos de parqueo para visitantes y equipamiento comunal. El edificio consta de cincuenta y ocho (58) unidades privadas (treinta y seis (36) garajes y veintidos (22) apartamentos, distribuidos así: en el sótano treinta y seis (36) garajes privados, en el primer piso cinco (5) garajes de visitantes y un (1) apartamento, en el segundo pisos cuatro (4) apartamentos, del tercero (3) hasta el séptimo (7) piso tres (3) apartamentos por piso, y en el octavo (8) y noveno (9) piso un apartamento en cada uno.

PARAGRAFO.- Las alturas libres de las unidades privadas y comunes así como la distribución por pisos siguen vigentes las establecidas en el reglamento de propiedad horizontal protocolizado en la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1 990) otorgada en la notaria treinta (30) del círculo de Bogotá D.C.



ARTICULO 9.- CLASES DE BIENES

Edificio "Calle 86 No 11 51" objeto de este Reglamento, fue diseñado, construido y sometido al Régimen de Propiedad Horizontal y se divide en bienes de propiedad privada y bienes de propiedad común, de tal manera que

sus Copropietarios tienen el derecho de propiedad exclusiva sobre sus unidades o bienes privados y le pertenecen en común y pro indiviso el terreno y demás bienes comunes en las proporciones que se establecen en el presente Reglamento, y tal como se expresa en los planos de linderos y en el proyecto de división aprobados, que fueron protocolizados en la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaría treinta (30) del círculo de Bogotá D.C. -----

C A P I T U L O IV.- DE LA EXTINCION Y LA RECONSTRUCCION.

ARTICULO 10.- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:

De acuerdo con el Artículo 9º de la Ley 675 de 2.001, la propiedad se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

1. La destrucción o el deterioro total del edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de él, en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.-----
2. La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el edificio.-----
3. La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

PARAGRAFO.- En caso de demolición o destrucción total del edificio, 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 11.- PROCEDIMIENTO.- La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTICULO 12.- 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.

ARTICULO 13.- LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA.- Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo aquí dispuesto, se procederá a la disolución y liquidación de la Persona Jurídica, la cual conservará su capacidad legal par a realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la Persona Jurídica, el Acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.



ARTICULO 14.- DE LA DESTRUCCION DEL INMUEBLE Y LA RECONSTRUCCION DEL EDIFICIO.-

En caso de que el edificio se destruyere en su totalidad por incendio, terremoto u otra causa, o deteriorare en una proporción que represente a lo menos el 75%

de su valor, o se ordenare su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, cualesquiera de los Copropietarios podrá pedir la división del suelo y los demás bienes comunes. Los Copropietarios, estarán obligados a la reconstrucción del edificio la cual procederá siguientes eventos:

a) Reconstrucción Obligatoria: Se procederá de manera obligatoria: 1. Cuando la destrucción o deterioro del edificio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio, 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.

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

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

PARAGRAFO 3º.- 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 seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001).

PARAGRAFO 4º.- En el caso de existir hipotecas y/o gravámenes, cuando

se reconstruya total o parcialmente la edificación éstas subsistirán en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

PARAGRAFO 5º.- En la eventualidad de una reconstrucción parcial del edificio se deberá acatar lo dispuesto en el Artículo 14 de la Ley 675 del 2.001 y ésta 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 15.- SEGUROS.- Todos los conjuntos o edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción TOTAL de los mismos.

PARAGRAFO.- 1º. En todo caso será obligatorio para el Edificio "Calle 86 No 11 51" la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la Ley 675 del 2.001, y que sean susceptibles de ser asegurados.

PARAGRAFO 2º.- Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de Copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPITULO V.- DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 16.- DESTINACION Y USO DE LOS BIENES PRIVADOS: De conformidad con los artículos doce (12) y trece (13) de la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo

AA 11319320

190



de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaria treinta (30) del círculo de Bogotá D.C. el Edificio "Calle 86 No 11 51" objeto de este reglamento ha sido diseñado y construido para someterlo al régimen de la propiedad horizontal, de tal manera que se divide en bienes de

propiedad privada y bienes de propiedad común, tal y como se dibujó en los planos de propiedad horizontal. El propietario de cada unidad privada, es participe en la Copropiedad de los bienes de dominio y uso común, en las proporciones que se establecen en el presente reglamento. En consecuencia cada propietario será dueño de su unidad de dominio privado y comunero en los bienes afectados al dominio común. La destinación de los bienes privados es la siguiente:-----

- 1.- APARTAMENTOS: Son los bienes privados localizados en el primer piso hasta el noveno piso, destinados a la habitación o vivienda. -----
- 2.- GARAJES: Son los bienes privados localizados en el sótano destinados al estacionamiento de vehículos adecuados por su tamaño y peso a las condiciones que estos ofrecen por zona de parqueo. -----

ARTICULO 17.- DELIMITACION Y DESCRIPCION DE LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO: La identificación, áreas y linderos de los inmuebles privados que conforman el Edificio "Calle 86 No 11 51", No varían con el presente documento, por lo tanto la de la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaria treinta (30) del círculo de Bogotá D.C. quedan vigentes. -----

PARAGRAFO 1º: No obstante la mención del área, y de la longitud de sus linderos, de los inmuebles descritos en las escrituras aquí mencionadas, la transferencia de dominio de ellos, se hace como de Cuerpo Certo, de tal suerte que cualquier eventual diferencia que pueda resultar entre las cabidas reales y las cabidas a continuación declaradas, no dará lugar a reclamo por

ninguna de las partes.

ARTICULO 18.- DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD

HORIZONTAL: Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios sometidos al régimen de la Ley 675 del 2.001, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

PARAGRAFO.- Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor, del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de esta escritura ante la falta del documento aquí mencionado.

CAPITULO VI - DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN.

ARTICULO 19.- DEFINICION: Se definen como Bienes de Propiedad Común, los elementos y zonas del edificio que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular. Los bienes comunes pertenecen en común y pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes son inalienables, inembargables, de forma separada de los bienes privados. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 del 2.001 y en éste Reglamento. Los bienes comunes se dividen en esenciales, no esenciales y bienes comunes de uso exclusivo. Tienen la



calidad de bienes comunes esenciales, no esenciales, y de comunes de uso exclusivo, los bienes indicados de manera expresa en el presente reglamento.

Registrado en el Registro Único de Información Catastral
Módulo 42 ENCARGADO

PARAGRAFO.- Los planos aprobados por ser anteriores a la entrada en vigencia de la Ley 675 del 2.001, tienen señalados con líneas CONTINUAS A 45° grados los bienes comunes de manera general sin especificar la división de los esenciales y no esenciales, así mismo el proyecto de división aprobado, por lo tanto se especificarán en el presente documento y a continuación se definen:

BIENES COMUNES ESENCIALES: Se definen según la Ley 675 del 2.001 como bienes comunes esenciales aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Además de los establecidos en la Ley, este reglamento establece como bienes comunes esenciales aquellos exigidos por la norma urbanística para equipamiento comunal.

BIENES COMUNES "NO" ESENCIALES: Se definen según la Ley 675 del 2.001 como bienes comunes NO esenciales aquellos que no se consideren indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio.

BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Se definen según el Artículo 22 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001), como bienes comunes de uso exclusivo, aquellos 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.

PARAGRAFO 1º: De acuerdo con el Artículo 22 de la Ley 675 de Agosto 3 de 2001, que dice "Bienes comunes de uso exclusivo Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo."

ARTICULO 20.- DETERMINACION DE LOS BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales de la

totalidad de Copropietarios, del Edificio "Calle 86 No 11 51" los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa:-----

- 1) El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, tal como se alinderó en el artículo séptimo (7º) de la presente escritura pública.-----
- 2) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las Leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas.-----
- 3) Los cimientos, sobreseimientos y fundaciones que inician la estructura de la edificación, los muros de contención, columnas y puntos fijos en cada uno de los pisos y en toda su extensión y demás elementos que forman la estructura de la edificación, tales como las placas de entrepisos, lozas y vigas.-----
- 4) Los muros de fachadas exterior principal, lateral y fachada posterior, los muros periféricos del edificio, los muros medianeros o divisorios entre Unidades Privadas y entre las zonas comunes.-----
- 5) Las instalaciones generales o canalizaciones de energía, acueducto o teléfono desde el punto de conexión a las redes de las respectivas empresas hasta el punto de separación o tramo de derivaciones a las unidades privadas.-----



6) Las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes. -----

7) Los buitrones o ductos de instalaciones eléctricas, hidráulicas, los de ventilación y de servicio. -----

8) Las bajantes de aguas lluvias y negras -----

9) La cubierta de la edificación y cubierta sobre la subestación. -----

10) Los equipos e instalaciones especiales, la subestación eléctrica, bombas, planta de emergencia, tableros y contadores de energía para cada apartamento, los espacios para tableros o contadores. -----

11) Ascensores comunes para uso y goce de todos los apartamentos y su respectivo cuarto de máquinas y fosos. -----

12) El cuarto de basuras y los depósitos. -----

13) La zona de acceso y recepción principal del edificio, los halls, circulaciones y escaleras de cada piso. -----

14) El antejardín, las zonas duras de acceso vehicular, las zonas duras de acceso peatonal, los andenes peatonales, y las instalaciones y amoblamiento en ellas realizados. -----

15) Todas las obras externas e internas decorativas, ventanería, puertas de acceso al edificio, y a cada una de las unidades privadas, conjuntamente con sus elementos, instalaciones y accesorios colocados en las zonas o muros comunes. -----

16) La rampa y circulaciones vehiculares. -----

17) Área de recepción, salón comunal y salón de juegos. -----

18) El patio. -----

19) Los bienes muebles que la administración adquiera en beneficio de la comunidad. -----

20) Todos y cada uno de los bienes descritos y señalados en los planos de alinderamiento o de propiedad horizontal y en los proyectos de división que hacen parte integrante del presente reglamento. -----

Director de Obras y Mantenimiento
 Edificio 11319322

En general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los Copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusiva, por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

Son bienes comunes NO esenciales de la totalidad de Copropietarios, los que a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa.

1.) Los garajes de visitantes ubicados en el primer piso, los cuales deberán conservar su uso de estacionamientos pero podrán ser desafectables como bienes comunes para ser bienes privados enajenables.

ARTICULO 21.- AREAS DE LOS BIENES COMUNES.- Las áreas principales los bienes comunes que conforman el Edificio "Calle 86 No 11 51" No varían con el presente documento, por lo tanto las de la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la Notaría Treinta (30) del Circulo de Bogotá D.C., establecidas en el artículo veintiuno (21°) quedan vigentes.

ARTICULO 22.- ESTRUCTURA: Tanto la cimentación del edificio, como las placas de entrepiso y columnas son bienes comunes esenciales y no podrán demolerse ni en todo ni en parte aunque se encuentren en una unidad privada, y tampoco deberán soportar cargas excesivas ya que atentarán contra la solidez y estabilidad de la construcción.

PARAGRAFO 1°: Respecto de los muros que no son estructurales, ni bienes comunes esenciales, que se quieran modificar o demoler parcial o totalmente se deberá solicitar concepto escrito emitido por un ingeniero civil o de la firma constructora del edificio, en el cual certifique que la obra propuesta no atenta contra la solidez y estabilidad de la construcción del edificio y el interesado deberá contar con el visto bueno emitido por la administración; si la modificación propuesta implica una sensible disminución en el uso y goce del bien común o una modificación sustancial, deberá



contar con la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios con mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de Copropiedad que integran el edificio, tal como lo exige para estos casos el Artículo 46 de la Ley seiscientos setenta y cinco

(675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001).

PARAGRAFO 2º.- En todos los casos que apruebe el Consejo de Administración o la Asamblea, el interesado siempre deberá cumplir con las normas urbanísticas vigentes y deberá obtener la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.

ARTICULO 23.- FACHADAS: Todos los muros o elementos que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de bienes comunes esenciales, así no se trate de muros estructurales, por lo tanto toda modificación o demolición total o parcial requerirá el consentimiento y aprobación de la Asamblea General. Los vidrios y las ventanas exteriores de las Unidades Privadas tienen la calidad de comunes por formar parte de las fachadas de la edificación, está limitada la facultad del propietario o tenedor a cualquier título, en cuanto a sus modificaciones. 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 o color, lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada Unidad Privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo de los Copropietarios por Asamblea General con el lleno de los requisitos de quórum y mayorías exigidas por el presente reglamento (mayoría calificada del 70% de los coeficientes que integran el edificio), por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001), el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente. **PARAGRAFO.-** La reposición de los vidrios que integran las fachadas, en caso de rotura correrá por cuenta del responsable de la misma o en caso de no establecerse éste, correrá por cuenta del propietario

Notario Encargado
NOTARIO 42 ENCARGADO

afectado, quien no podrá ampararse en el hecho de ser comunal, para exigir el arreglo por parte de la administración ni la Copropiedad. La reposición de vidrios será tomado como gasto general, cuando sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de Administración, o por trabajos ordenados por ésta, y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa. Esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada. -----

ARTICULO 24.- USO DE LOS BIENES COMUNES Y DERECHOS SOBRE ESTOS: -----

a) USO DE LOS BIENES COMUNES: Cada Copropietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilice según su destino ordinario y no altere, modifique, obstruya o encierre las zonas comunes (salvo lo permitido en el Artículo 40 del presente documento - MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES COMUNES y en el Artículo 41 - MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES) y que no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los Copropietarios estarán obligados a observar al máximo de diligencia y cuidado, y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso se puedan ocasionar. -----

b) DERECHO SOBRE LOS BIENES COMUNES: Los bienes comunes 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, e inembargables en forma separada de los bienes privados. El derecho sobre los bienes comunes será ejercido conforme lo previsto por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001). La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados tiene sobre los bienes comunes del edificio está determinada por los coeficientes de Copropiedad que adelante se determinaran. -----



PARAGRAFO 1º.- En todo acto de disposición gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos los bienes comunes en la proporción antes mencionada, y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al

que acceden.

PARAGRAFO 2º.- De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 19 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001) los bienes comunes no son objeto de impuesto alguno en forma separada de los bienes privados y de conformidad con lo establecido en el inciso 2º del Artículo 16 de la misma Ley, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTICULO 25.- DISPOSICIONES ESPECIALES SOBRE LOS BIENES COMUNES:

1.) SOBRE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Si estos en llegaren a existir: a) No podrán ser objeto de uso exclusivo aquellos bienes comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como son los ascensores, las circulaciones, rampas, escaleras, los espacios para basuras, subestación, cuarto de tableros y de contadores, hall de acceso, recepción, salón comunal, salón de juegos y patio. b) El o los propietarios de los bienes privados que en la actualidad se les haya asignado el uso exclusivo sobre un bien común (debidamente legalizado en los planos aprobados) o que en un futuro se les llegare a asignar el uso exclusivo sobre un determinado bien común, quedará obligado a no efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien, no podrá cambiar su destinación (uso o actividad), deberá hacerse cargo de todos los mantenimientos, conservación y de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del

tenedor, deberá hacerse cargo de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo por paso del tiempo, y deberá pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo según lo que disponga y apruebe la Asamblea General o el Consejo de Administración.

2.) DESAFECTACION DE BIENES COMUNES Los bienes comunes esenciales mencionados en el Artículo 20 del presente reglamento, los bienes comunes resultantes por la exigencia de norma urbanística no podrán ser objeto de desafectación. Los bienes comunes NO esenciales sí podrán ser objeto de desafectación de acuerdo con lo estipulado en los Artículos 20 y 21 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001).

3.) EXPLOTACION ECONOMICA DE LOS BIENES COMUNES. La Asamblea General o el Consejo de Administración del Edificio "Calle 86 No 11 51", podrá reglamentar el uso y autorizar y establecer una explotación económica o cuota por ese uso, sobre los siguientes bienes comunes: Los bienes comunes de uso exclusivo si llegaren a existir, la recepción o hall del primer piso y los garajes de visitantes; Las contraprestaciones económicas obtenidas por la explotación económica antes mencionada, serán para el beneficio común de la Copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o a los gastos de inversión según lo decida la Asamblea (o el Consejo de Administración si la Asamblea se lo delega) y en ningún caso podrán ser para beneficio personal del administrador, ni de ninguno de los residentes o propietarios de los bienes privados.

PARAGRAFO.- Esta autorización de explotación económica NO se podrá extender a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos.

4.) OTRAS DISPOSICIONES.

4.1. Los muros divisorios entre unidades privadas, se determinan como



zonas y/o muros circunstancialmente comunales, cuya única razón de ser es brindar la posibilidad de englobe de los locales comerciales y/o oficinas entre sí, por lo cual ésta área o zona divisoria perderá su característica comunal, pasando a convertirse con categoría jurídica de

propiedad privativa la cual se agregará conjuntamente a los locales comerciales o a las oficinas objeto de englobe, cuando quiera que el derecho de dominio de ellos se encuentre indicado simultáneamente en una misma personal natural o jurídica. Hasta tanto se defina la situación descrita la zona permanecerá como bien común. En ningún caso tendrán esta condición los muros de fachada exteriores o interiores, ni los medianeros contra predios vecinos, cuya característica son para todos los efectos como bienes comunes de todos los Copropietarios del edificio.

4.2. El manejo, administración, disposiciones y propiedad de la subestación se someterán a las normas vigentes de la empresa de Energía Eléctrica y a la entidad competente respectivamente. Por lo tanto la administración deberá permitir el libre acceso y disponibilidad de las mismas para su mantenimiento, reparación y conservación.

4.3. La Copropiedad deberá garantizar el libre acceso cuando sea requerido el mantenimiento, sostenimiento, reparación y conservación de los bienes comunes y éste será a cargo de todos los Copropietarios del edificio. Se exceptúa la contribución en el mantenimiento y reparación del ascensor a los propietarios del primer piso, cuando para acceder a su parqueadero, o a otros bienes de uso privado, o a bienes comunes de uso y goce general, no exista servicio de ascensor.

4.4. En lo pertinente al suministro de los servicios públicos de las zonas comunales, el costo de estos será sufragado dentro de la cuota de sostenimiento del mismo.

4.5. Las puertas de acceso, rampas y zonas de circulación peatonal y vehicular son bienes comunes del edificio, de tal manera que su sostenimiento, reparación y reposición, se hará en proporción al coeficiente

de Copropiedad y sin importar el número de garajes privados que tenga o no cada copropietario.

4.6 La consecución de líneas telefónicas, aparatos telefónicos e instalación de las mismas serán por cuenta del respectivo interesado de cada unidad privada, quien deberá hacer la solicitud ante el proveedor de servicio telefónico y deberá costear todos los gastos que la nueva línea implique. Deberá contar con la autorización escrita del administrador quien deberá supervisar todo movimiento, cableado, etc. que se haga en el strip telefónico y en los ductos, y el que contrata la nueva línea telefónica será responsable por cualquier daño que ocasione a la Copropiedad o a las otras líneas telefónicas del edificio.

CAPITULO VII - DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTICULO 26.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD: OBLIGATORIEDAD

Y EFECTOS: En el presente Artículo se señalan los coeficientes de Copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el Edificio "Calle 86 No 11 51", tales coeficientes determinan lo siguiente: a) La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio. b) El porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios. c) El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de administración, seguros, mantenimiento, funcionamiento, sostenimiento, reparaciones, reposiciones, conservación y mejoras de todos los bienes comunes mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. Los coeficientes de Copropiedad del Edificio "Calle 86 No 11 51" que se señalan a continuación corresponden a los consignados en la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaría treinta (30) del círculo de Bogotá D.C., los cuales con el presente instrumento NO VARIARON y se transcriben sin modificación alguna.



Hecho en el municipio de Escuintla, Guatemala, el día 12 de mayo de 2010.

TABLA DE COEFICIENTES

<u>UNIDAD PRIVADA</u>	<u>AREA - M2</u>	<u>COEFICIENTE</u>
Garaje 01	11.803	0.107 %
Garaje 02	12.054	0.109 %
Garaje 03	11.803	0.107 %
Garaje 04	11.803	0.107 %
Garaje 05	12.054	0.109 %
Garaje 06	11.803	0.107 %
Garaje 07	11.999	0.109 %
Garaje 08	12.250	0.111 %
Garaje 09	11.999	0.109 %
Garaje 10	11.999	0.109 %
Garaje 11	12.250	0.111 %
Garaje 12	11.999	0.109 %
Garaje 13	11.999	0.109 %
Garaje 14	12.250	0.111 %
Garaje 15	11.999	0.109 %
Garaje 16	11.803	0.107 %
Garaje 17	12.054	0.109 %
Garaje 18	11.803	0.107 %
Garaje 19	19.648	0.178 %
Garaje 20	17.746	0.161 %
Garaje 21	23.605	0.214 %
Garaje 22	24.108	0.219 %
Garaje 23	23.605	0.214 %
Garaje 24	23.997	0.218 %

Garaje 25	24.500	0.222 %
Garaje 26	23.997	0.218 %
Garaje 27	11.135	0.101 %
Garaje 28	10.792	0.098 %
Garaje 29	11.296	0.102 %
Garaje 30	27.084	0.246 %
Garaje 31	23.605	0.214 %
Garaje 32	24.108	0.219 %
Garaje 33	23.115	0.210 %
Garaje 34	25.271	0.229 %
Garaje 35	27.672	0.251 %
Garaje 36	28.175	0.256 %
Apartamento 103	195.912	4.646 %
Apartamento 201	245.095	5.563 %
Apartamento 202	72.424	1.644 %
Apartamento 203	116.050	2.634 %
Apartamento 204	132.442	3.006 %
Apartamento 301	259.853	5.898 %
Apartamento 302	136.679	3.102 %
Apartamento 303	178.373	4.048 %
Apartamento 401	268.703	6.393 %
Apartamento 402	145.086	3.293 %
Apartamento 403	139.786	3.173 %
Apartamento 501	230.752	5.237 %
Apartamento 502	146.735	3.330 %
Apartamento 503	178.373	4.048 %
Apartamento 601	225.827	5.264 %
Apartamento 602	136.710	3.103 %
Apartamento 603	178.373	4.048 %
Apartamento 701	207.437	5.250 %
Apartamento 702	99.850	2.266 %
Apartamento 703	171.627	3.895 %



Hecho en la ciudad de Bogotá, D.C., a los _____ días del mes de _____ del año 2001.
 El Encargado

Apartamento 801	275.220	7.220 %
Apartamento 901	259.870	7.413 %
TOTAL	4.610.359	100.000%

PARAGRAFO 1º.- MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. De acuerdo con el Artículo 28 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001), 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 edificio, 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 se adicione con nuevos bienes privados, producto de 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 edificio.-----
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.-----

C A P I T U L O VIII - CONTRIBUCIÓN DE LOS COPROPIETARIOS.
ARTICULO 27.- PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados del Edificio "Calle 86 No 11 51" estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias

causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el presente reglamento de propiedad horizontal. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la Copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la Copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la Copropiedad.

PARAGRAFO 1°.- 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 del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

ARTICULO 28.- OBLIGATORIEDAD E INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS: a) **OBLIGATORIEDAD:** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. b) **INCUMPLIMIENTO:** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con el quórum que señale el presente reglamento de propiedad horizontal.



establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio. El Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. -----

*Hector Enrique Reyes Aranda
PROPIETARIO ENCARGADO*

PARAGRAFO - La publicación referida en el presente Artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los Copropietarios. -----

ARTICULO 29.- ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO:

El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: -----

- a.) Cada año, en el mes siguiente al vencimiento del periodo presupuestal, el administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos y calculará el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el siguiente periodo presupuestal. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta el resultado del ejercicio anterior y los aprovechamientos de cualquier índole, al igual que lo dispuesto en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001) y en este Reglamento sobre fondo de imprevistos. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los Copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la Tabla de Coeficientes de Copropiedad consignada en el presente documento. -----
- b.) El administrador enviará al Consejo de Administración, dicho presupuesto para estudio por parte de ellos, quienes podrán proponer las modificaciones que consideren convenientes, para luego someterlo a aprobación de la Asamblea General. -----
- c.) Copia del presupuesto será enviada por el administrador a cada uno de los Copropietarios, por lo menos con diez (10) días calendario de antelación a la fecha en que ha de reunirse la Asamblea General de Copropietarios en sesiones ordinarias. -----

d.) La Asamblea General de Copropietarios, en su primera reunión anual discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto de expensas comunes y su distribución, aprobación que requiere el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión. -----

e.) El presupuesto aprobado y las cuotas de sostenimiento decretadas por la Asamblea, serán entregadas a la administración, órgano que se encargará de hacerlos conocer a todos los Copropietarios, mediante copia completa del texto del Acta de la reunión que lo aprobó, Acta que estará a disposición de los mismos en el lugar determinado como sede de la administración, de esta situación el administrador deberá informar a cada uno de los propietarios y en el libro de Actas deberá dejar constancia sobre la fecha y lugar de publicación. Los Copropietarios estarán obligados a dar estricto cumplimiento a lo consignado en las Actas. -----

f.) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir de primero (1º) del mes siguiente a la reunión de la Asamblea General de propietarios hasta la fecha que determine la Asamblea. La Asamblea si lo considera necesario podrá determinar los items que podrán cobrarse con retroactividad al primero (1º) de Enero del año en curso. -----

ARTICULO 30.- PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcuriera el tercer mes siguiente al vencimiento del periodo presupuestal sin que la Asamblea General de Copropietarios se hubiere reunido y hubiere aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea General de Copropietarios decida lo pertinente, el presupuesto, elaborado por el Administrador, revisado y aprobado por el Consejo de Administración tendrá vigencia provisional; por lo tanto los Copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas ordinarias, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga la Administración. -----

ARTICULO 31.- MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones a cargo de los Copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea General de



Copropietarios, con las formalidades previstas en este Reglamento y en el Artículo 48 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001), serán exigibles por la vía ejecutiva.

Hector Nelson Reyes Arango
NOTARIO DEL ESTADO

PARAGRAFO.- Cuando sea el caso de adelantar ejecución judicial por atraso en los pagos de multas, expensas comunes, intereses de mora, cuotas ordinarias o extraordinarias, una vez pasados dos (2) meses calendario, el administrador deberá proceder al cobro ejecutivo sin esperar órdenes de otro órgano, y siguiendo el siguiente procedimiento establecido en el Artículo 48 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001): Procedimiento ejecutivo: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la Persona Jurídica a que se refiere la Ley 675 aquí mencionada, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la Persona Jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. La acción ejecutiva a que se refiere este Artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la mencionada Ley 675 del 2.001. Cuando sea el caso adelantar la ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el administrador directamente o a través de apoderados, debe proceder de inmediato, sin necesidad de autorización alguna. Las costas y gastos del respectivo juicio serán de cargo del propietario deudor o del tenedor o arrendatario deudor.

ARTICULO 32.- FONDO DE IMPREVISTOS Y CUOTAS EXTRAORDINARIAS. La Persona Juridica 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 fondo de imprevistos también se incrementará con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes, tales como los provenientes de intereses de mora, multas, previstos como sanciones en este reglamento o por la Asamblea General de Copropietarios, los resultantes de superávit en la ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Copropietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente, los producidos por los valores de pronta y fácil liquidez en que se invierta el mismo fondo de imprevistos, los resultantes de cualquier compensación económica que reciba la Persona Juridica de parte de los Copropietarios o tenedores a cualquier título por concepto del uso de los salones del primer piso, los adquiridos lícitamente por la Copropiedad por cualquier concepto. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal. El fondo de imprevistos que será manejado por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la Copropiedad deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea General de Copropietarios lo apruebe previa y expresamente, el fondo de imprevistos podrá invertirse en mejoras o reposición de los bienes de propiedad común. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este Artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.



PARAGRAFO.- DEFICIT PRESUPUESTAL:

Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente por cualquier causa a caja, o si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos o mejoras, que no pudieren ser atendidos con las

reservas previstas para tal fin, el Consejo de Administración o el Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará la aprobación para realizar los ajustes necesarios en la liquidación de las cuotas a pagar por cada copropietario. La Asamblea procederá a decretarlos previo cumplimiento a lo establecido en el presente Artículo. Dado el caso que proceda la aprobación para decretar una cuota extraordinaria se deberá hacer con el lleno de los requisitos en cuanto a quórum y mayorías exigidas de acuerdo con el monto a decretar, según lo estipulado en los Artículos 35 y 46 de la Ley 675 del 2.001.

ARTICULO 33.- NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO DE IMPREVISTOS:

Las participaciones que a los Copropietarios correspondan en el fondo de imprevistos, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea General de Copropietarios podrá disponer la repartición parcial, y aun total, de los bienes que forman el fondo de imprevistos, entre los Copropietarios de acuerdo con sus Coeficientes de Copropiedad y por decisión que requerirá mayoría calificada del 70% de los coeficientes de Copropiedad, que integran el edificio.

PARAGRAFO.- Las decisiones previstas en este Artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales ni en reuniones de segunda convocatoria salvo que en ésta última se obtenga la mayoría requerida.

ARTICULO 34.- INTERESES DE MORA La mora en el pago de las cuotas

Hector Olayo Reyes - Jueces
NOMINADO ENCARGADO

o contribuciones decretadas por la Asamblea General de Copropietarios, conforme a los Artículos precedentes, y al Artículo 30 de la Ley 675 del 2.001 causará intereses de mora a cargo de los morosos y en favor de la Copropiedad, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio. Las convocatorias a Asambleas y las Actas de las mismas incluirán una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, relación que deberá contener nombre, número de unidad privada y monto que adeuden a la fecha de la convocatoria. -----

PARAGRAFO.- La publicación referida en el presente Artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los Copropietarios. -----

ARTICULO 35.- CARACTER DE LAS CUOTAS DE ADMINISTRACION:
Las cuotas para el pago de expensas necesarias con que deben contribuir los Copropietarios son de carácter obligatorio, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado y afectará sus bienes, inclusive el bien de dominio privado con el que ellos responderán por ellas. Cuando la titularidad del inmueble haya pasado de una persona a otra no por ello cesan las obligaciones en favor de la Copropiedad, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la Copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la



respectiva solicitud presentada al administrador de la Copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la Copropiedad.

Hector Cruz
NOMINADO ENCARGADO

PARAGRAFO.- TERMINOS DE PAGO DE

LAS CUOTAS: La Asamblea general y/o el Consejo de Administración podrán establecer diferentes modalidades para los cobros correspondientes a las multas, intereses de mora y a las cuotas ordinarias y extraordinarias, con descuentos por pronto pago o con intereses moratorios no superiores a los permitidos por la Ley 675 de 2.001 y de acuerdo con las diferentes fechas de pago que se establezcan y que aparecerán en las facturaciones correspondientes.

ARTICULO 36.- IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. De acuerdo con el Artículo 16 de la Ley seiscientos sesenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001) el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del edificio, en proporción al coeficiente de Copropiedad respectivo. Los que graven la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los Copropietarios en la proporción al coeficiente que se establece en este Reglamento.

PARAGRAFO.- De conformidad con el Artículo 33 de la Ley 675 del 2.001, la Persona Jurídica originada en la constitución de la presente propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1.333 de 1.986.

PARAGRAFO. - La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, NO desvirtúa la calidad de Persona Jurídica sin ánimo de lucro. -----

ARTICULO 37.- SEGUROS EN LOS BIENES COMUNES: De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 15 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001) todos los edificios sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. -----

PARAGRAFO 1º. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente Ley, susceptibles de ser asegurados. -----

PARAGRAFO 2º. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de Copropiedad y con las normas legales aplicables. Será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros. -----

PARAGRAFO 3º. - Los mencionados seguros deberán ser contratados con una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria y en las cuantías que determine anualmente la Asamblea General de Copropietarios y teniendo en cuenta el valor real de las zonas comunes del Edificio. Si ésta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión o no existiere este órgano de administración, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y contra terremoto, en cuantías suficientes



Hecho y rubricado en la ciudad de San José, Costa Rica, a las 10:00 horas del día 15 de mayo de 2023.

para que a cargo de los Copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro, y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. Adicionalmente se deberá contratar un seguro contra daños de los ascensores y Responsabilidad Civil

Extrac contractual y opcionalmente para los daños de los demás equipos necesarios para el buen funcionamiento del inmueble. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los Copropietarios en proporción a sus coeficientes de Copropiedad.

ARTICULO 38.- INSUFICIENCIA DE LA INDEMNIZACION: Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, se procederá conforme a lo estipulado para la reconstrucción de edificios consignado en el Artículo 14 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001) y cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes comunes, para cubrir los gastos no cubiertos por el seguro, con una suma proporcional a su Coeficiente de Copropiedad. En cuanto a la remoción de escombros se sufragará el gasto entre los propietarios del edificio de acuerdo con su coeficiente de Copropiedad.

ARTICULO 39.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su Unidad Privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad privada hubiere sido asegurada por el mismo riesgo, por exigencias de una corporación de ahorro y vivienda u otras entidades financieras.

CAPITULO IX.- MODIFICACIONES, MEJORAS Y REPARACIONES.

ARTICULO 40.- MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES

COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observarán las siguientes limitaciones y el siguiente procedimiento:-----

a.) Si la Asamblea General de Copropietarios ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador realizará los estudios técnicos necesarios, los cuales deberán pasar a quien la Asamblea haya comisionado para su revisión y aprobación, para luego proceder a su ejecución.-----

b.) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Copropietarios, el respectivo proyecto, con una propuesta de costos y las cuotas debidamente liquidadas por coeficiente se deberá presentar a la Asamblea General, para su estudio y aprobación, previo cumplimiento de lo establecido en los Artículos 35 (FONDO DE IMPREVISTOS) y 46 (DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001). Esta aprobación que requerirá mayoría calificada del 70% de los coeficientes de Copropiedad que integran el edificio.-----

c.) Liquidadas las cuotas que por coeficiente correspondan a cada copropietario, la Asamblea las aprobará y definirá la forma de pago de ellas.-----

PARAGRAFO 1º El administrador puede hacer gastos por concepto de mejoras y sin necesidad de consentimiento del consejo de administración ni de la asamblea general hasta por un (1) salario mínimo legal mensual vigente por evento.-----

PARAGRAFO 2º El consejo podrá hacer gastos por concepto de mejoras y sin necesidad de consentimiento de la asamblea general hasta por treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por periodo presupuestal.



d.) Limitaciones de modificaciones físicas de los bienes comunes:-----

En los casos de modificaciones físicas que implique cambios arquitectónicos o estructurales, de diseño, cambios en la destinación, deberán cumplir los siguientes

requisitos:-----

a) Que la obra proyectada no comprometa la solidez o seguridad, ni la salubridad de la edificación, que no afecte los servicios o zonas comunes, ni altere la forma exterior o fachadas exteriores o interiores comunes del mismo.-----

b) Obtener la licencia de construcción correspondiente expedida por la autoridad competente.-----

c) Obtener el visto bueno del Consejo de Administración y la Asamblea General quienes solo lo podrán negar si contravienen los requisitos anteriores o si van en contra de las normas urbanísticas vigentes.-----

ARTICULO 41.- MODIFICACIONES EN EL USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES:

La Asamblea General de Copropietarios tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes y zonas comunes y será el órgano encargado de autorizar modificaciones o cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso y goce de ellos, decisiones en las cuales se requerirá una mayoría calificada del 70% de los coeficientes de Copropiedad que integran el edificio. Cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los Copropietarios de unidades privadas, además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable del respectivo copropietario afectado, el cual deberá estar presente en la reunión o en su defecto si llegare a delegar su asistencia en un tercero, en el poder escrito que presente a la Asamblea (poder que para este caso deberá ser estar autenticado en Notaría con reconocimiento de texto) deberá expresar su consentimiento sobre la modificación al goce del bien común sobre el cual

Acceptor D. ... ENCARGADO

tiene asignado el uso exclusivo.

ARTICULO 42.- REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea General de Copropietarios, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el administrador y/o el Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de treinta (30) salarios mínimos legales mensuales, pues en caso contrario no se requerirá tal autorización por parte de la Asamblea. Si el costo de la reparación es inferior a dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes lo decidirá el administrador sin necesidad de consentimiento del consejo o la asamblea y si es superior a este monto sin sobrepasar de treinta (30) salarios mínimos legales mensuales lo decidirá el Consejo de Administración sin necesidad de consentimiento de la asamblea. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún órgano.

PARAGRAFO 1º.- Los propietarios de una unidad privada a quienes se les asigne el derecho al uso exclusivo sobre un bien común quedarán obligados a: a) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo ese bien, b) No podrá cambiar su destinación, c) Deberán hacerse cargo de todos los mantenimientos y/o de todas las reparaciones o arreglos a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor, deberá hacerse cargo de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo; d) Ejecutar de inmediato en sus bienes comunes de uso exclusivo, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión. Estas reparaciones serán de cuenta del

AA 11319334

204



propietario al que se le asignó el uso exclusivo del bien común.

ARTICULO 43.- MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado en ningún caso podrán hacerse

modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan nuevas unidades de dominio privado o que impliquen la demolición de los muros divisorios, muros estructurales, o un cambio así sea leve, de la fachada y presentación externa del edificio, salvo cuando las normas urbanísticas vigentes lo permitan y se obtenga la correspondiente licencia de construcción. Las modificaciones o mejoras físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.) Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva, ante las autoridades distritales correspondientes, en caso de que la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen.
- 2.) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, estabilidad, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores o la volumetría de las edificaciones.
- 3.) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita de la Administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

PARAGRAFO 1º: El propietario a quien la Administración le hubiere negado la autorización para realizar la obra proyectada, y cumpla con las normas urbanísticas y podrá acudir a la Asamblea General de Copropietarios para que reconsidere la determinación

ARTICULO 44.- REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio

Inspector General de Edificios
NO SE PUEDE LICENCIAR

privado, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responsable por los perjuicios ocasionados por tal omisión. Las reparaciones de cada unidad privada, serán de cuenta de su propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes, siempre que estos den al interior de la unidad privada. La reposición de vidrios será tomada como gasto General, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de Administración, o por trabajos ordenados por ésta, y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa. Esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada.

CAPITULO X. - DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTICULO 45.- DERECHOS: Son derechos de los Copropietarios y en lo pertinente de los usuarios a cualquier título:

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 seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001).

2.) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás propietarios, enajenar, hipotecar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y este Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio, informando sobre la existencia y obligación de cumplir con las normas, obligaciones, prohibiciones o limitaciones impuestas por la Ley y este reglamento, sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás Copropietarios del Edificio "Calle 86 No 11 51".

3.) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.



4.) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General de Copropietarios.-----

5.) Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por el Consejo de

Administración, la Asamblea y éste Reglamento.-----

6.) Todo propietario tendrá derecho de intervenir en las deliberaciones de las Asambleas generales de Copropietarios con derecho a voz y voto mediante asistencia personal o por delegación escrita exclusiva para ese evento. El voto equivaldrá al porcentaje de coeficiente de su respectivo bien privado.-----

7.) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás Copropietarios en los gastos comprobados en forma de cobro directo o por vía ejecutiva si fuere el caso.-----

8.) Pedir al Juez competente la imposición de multas para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado, que violen las disposiciones de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001) y de este reglamento, multas y procedimientos de acuerdo con lo establecido en los Artículos 59 y 60 de la Ley aquí mencionada y a lo dispuesto en este reglamento en el capítulo de sanciones.-----

9.) Pedir al Juez competente la imposición de multas para el administrador que viole las disposiciones de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001) y de este reglamento, de acuerdo con el Artículo 50 de la mencionada Ley.-----

10.) Solicitar al Administrador que convoque a Asambleas extraordinarias cuando lo estime conveniente o necesario, siempre y cuando sea solicitado por un número plural de propietarios que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de Copropiedad y de conformidad con lo establecido en este Reglamento.-----

Director General de Edificios Públicos
CALLE 42 ENCARGADO

11.) Hacer uso de los baños comunes para damas y caballeros, siempre y cuando se cumplan las siguientes disposiciones e instrucciones de uso y comportamiento: a) Mientras se hace uso de estos espacios se deberá guardar compostura y hablar a un volumen moderado, sin gritos; b) Dejar el sillo en perfecto estado de orden y aseo; c) No desperdiciar agua ni energía, no dejar las estufa encendida y utilizar estos servicios lo estrictamente necesario; d) Siempre dejar descargados los sanitarios y en perfecto aseo; e) Ni la administración ni la Copropiedad se harán responsables por menajes, aparatos o cosas que dejen en estas zonas comunes. -----

PARAGRAFO.- Quien incumpla alguna de estas normas y en consecuencia ocurra algún daño responderá por los costos de arreglos o reposiciones según el caso, así mismo la administración podrá restringir el uso de estos espacios a quien no acate estas normas mínimas aquí establecidas, por incumplimiento al reglamento específico para el uso de ellas. -----

12.) Hacer uso de los shuts o ductos de basuras bajo las siguientes instrucciones: a) Utilizar bolsas pequeñas, proporcionales al tamaño del shut. B) No arrojar cajas de cartón, estas las deberán bajar al sótano. C) Toda basura deberá ser empacada en bolsas y estas no se deberán arrojar al shut sin estar debidamente cerradas. D) No arrojar botellas o recipientes de vidrios entre las bolsas de basura. -----

PARAGRAFO.- Quien incumpla alguna de estas normas y en consecuencia ocurra algún daño responderá por los costos de arreglos o reposiciones según el caso, así mismo la administración podrá restringir el uso de estos espacios a quien no acate estas normas mínimas aquí establecidas, por incumplimiento al reglamento específico para el uso de ellas. -----

ARTICULO 46.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO. En relación con los bienes de dominio particular y de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 18 de la Ley 675 del 2.001, los propietarios del Edificio "Calle 86 No 11 51" o los tenedores a cualquier título y en lo pertinente, tienen las siguientes obligaciones: -----



Hecho en la Ciudad de Guatemala, a las 12 horas del día 12 de mayo de 1980.

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

perturban 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 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.

3. 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 y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente. A los propietarios de los inmuebles ubicados en el piso bajo les está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos, y demás sin la autorización de la Asamblea General y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de la licencia de construcción expedida por la autoridad competente.

Adicional a las obligaciones previstas en la mencionada Ley, y lo que para casos establece el Código de Policía y en el reglamento de propiedad horizontal, a continuación se relacionan otras obligaciones para los Copropietarios, y en lo pertinente de los usuarios y tenedores:

1) Dar a las Unidades de dominio privado la destinación específica señalada en este Reglamento. La destinación inicial señalada en este Reglamento solo podrá ser variada con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios con el quórum y mayoría calificada del 70%, con la licencia de construcción expedida por la autoridad competente, si es del caso, y no podrá contravenir las normas urbanísticas vigentes.

- 2.) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en éste Reglamento. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado. -----
- 3.) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la Asamblea de Copropietarios, con el lleno de los requisitos exigidos para tal aprobación.-----
- 4.) Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.-----
- 5.) Permitir la entrada a 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 cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, los siguientes datos del propietario para incluir en el Registro de Propietarios: a) Nombre y apellidos e identificación del propietario si es persona natural. B) Si el propietario es Persona Jurídica deberá informar la razón social y el nombre y apellido de su representante legal. C) Domicilio (dirección, teléfono, dirección de correo electrónico, ciudad). d) Número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. E) Deberá enviar al administrador fotocopia del certificado de libertad una vez en esto se encuentre registrada la compraventa. F) La misma información sobre los arrendatarios o tenedores de su inmueble si es el caso.-----
- 7.) Mantener informada a la Administración sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada. -----
- 8.) Pagar las primas del seguro contra incendio y demás siniestros de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios, por la Ley.



Hector Carrillo Reyes
Administrador

675 de 2.001 y por este reglamento.

9.) Mantener asegurada su unidad privada contra incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

10.) Tener dentro de su unidad privada un extintor tipo ABC -multipropósito (polvo químico

seco) mínimo de 10 libras o tipo Solkafiam 123 de 3.700 gramos, el cual se deberá recargar obligatoriamente una vez al año en una compañía de reconocida trayectoria.

11.) Asistir cumplidamente a TODAS las Asambleas de Copropietarios, ordinarias y extraordinarias, y a toda reunión que se convoque con carácter general, e intervenir y cooperar activamente en ellas para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la Copropiedad.

12.) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad contagiosa o infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene.

13.) Solicitar autorización escrita al Administrador para efectuar el traslado fuera del edificio de cualquier mueble, electrodoméstico, o aparato, y en el caso de trasteos o mudanzas solicitar autorización escrita al Administrador con un mínimo de ocho (8) días hábiles, indicando la hora y detalle del trasteo, lo cual se deberá acoger a los horarios, garantías exigidas y normas establecidos en el Reglamento Interno del Edificio. En esta comunicación el interesado deberá solicitar al administrador un paz y salvo por concepto de expensas, cuotas ordinarias y extraordinarias para ser entregado a la salida del inmueble. Si quien va a trastear es un arrendatario, éste deberá anexar a la solicitud de que trata este numeral, un paz y salvo por concepto de cánones de arrendamiento expedido por el propietario del inmueble o por la compañía inmobiliaria que administre o tenga consignado el inmueble. En caso de que el arrendatario o el arrendador no cumplan con el requisito de suministrar el paz y salvo de cánones de arriendo antes mencionado, se exonerará al administrador de toda responsabilidad.

14.) Velar por el buen funcionamiento de aparatos eléctricos e instalaciones de su Unidad Privada. En el evento de obstrucción de las instalaciones, que se ocasionen por infracción de esta norma, el infractor responderá por todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden dichas reparaciones.-----

15.) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente con ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento y las disposiciones de los órganos de administración del edificio. En el caso de venta del inmueble el vendedor se obliga a exigir al nuevo adquirente en la escritura de compraventa su expresa conformidad con el presente reglamento y las eventuales modificaciones.-----

16.) Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, invitados, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada, y en especial será solidario por las multas que la administración o el Consejo de Administración imponga al usuario del inmueble por la violación de las Leyes o de este reglamento y demás normas que obligan.-----

17.) Depositar las basuras en el sitio establecido para la recolección de basuras en bolsas plásticas, debidamente selladas para evitar insectos, plagas y malos olores.-----

18.) Respetar las normas que la Asamblea General de Copropietarios establezca con relación a la permanencia de mascotas en las unidades de dominio privado para que no causen perjuicios o molestias a los demás Copropietarios o usuarios del edificio y el cumplimiento de los que establezca la Sociedad Protectora de animales.-----

19.) Todo copropietario o usuario a cualquier título que quiera hacer alguna modificación, reparación, adición, y en general cualquier tipo de obra arquitectónica, eléctrica, de telefonía o similar, deberán contar con el consentimiento, autorización y aprobación de la administración del edificio.



quien deberá consultarlo con los profesionales competentes para tal fin y dada la magnitud de la modificación que se proponga deberá tener el visto bueno de la Asamblea General y la licencia de construcción si es del caso, -----

Hector Ochoa Reyes Suárez
 Notario Público
 No. 11319338

ARTICULO 47.- PROHIBICIONES: Los Copropietarios 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, estabilidad o seguridad del edificio. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que a continuación se indican, las cuales conllevan obligaciones de NO hacer: -----

A.1 CON RELACION A LAS UNIDADES DE DOMINIO PRIVADO ESTA PROHIBIDO: -----

- 1.) Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o por la Asamblea General de propietarios según el caso, a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. -----
- 2.) Destinar su bien de dominio particular a usos que causen perjuicios o molestias a los demás propietarios y/o ocupantes o usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. -----
- 3.) Sustener en los muros estructurales en las fachadas, en los muros medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que afecten la presentación del edificio o que atente contra la solidez de las edificaciones o contra el derecho de los demás. -----
- 4.) Colocar avisos, carteles, placas, anuncios o letreros en las ventanas de las edificaciones, ni en las paredes exteriores de la unidad privada, o en zonas comunes, salvo los que indique la profesión o nombre de los usuarios, a no ser que hayan sido autorizados por la Asamblea de Copropietarios, o

Consejo de Administración quien establecerá las normas para su colocación, las cuales estarán acordes con las disposiciones Distritales sobre la materia.

5.) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, y/o ocupantes, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, gasolina o sustancias similares.

6.) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, en las normas urbanísticas, ni en la correspondiente licencia de construcción o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes privados o de las zonas comunes.

7.) Destinar las unidades privadas para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás Copropietarios, instalar maquinarias, equipos o aparatos susceptibles de causar ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que molesten a los vecinos, en consecuencia, no podrán destinar los locales, ni las oficinas, ni los parques para los usos fabriles o industriales, en los cuales se requiera la instalación de cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perjudiquen o interfieran con el funcionamiento de radios, aparatos de sonido o de televisión o cualquier otro equipo de audio o video.

8.) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, amplificadores, radio o televisión y en general todo instrumento o equipos de cualquier índole que produzcan ruidos molestos o estridentes;

PARAGRAFO.- El volumen prudencial será el suficiente para que se escuche al interior de la unidad privada pero que no se oiga en las zonas comunes.

9.) Arrojar telas, pañales, toallas sanitarias, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de



Hecho en San José, Costa Rica el 12 de Septiembre del 2010

lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de 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.

10.) Los propietarios en las últimas plantas no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura con nuevas construcciones, salvo casos en que medie autorización de la Asamblea con el lleno de los requisitos de quórum y mayorías (70%) y se obtenga la correspondiente licencia de construcción que no contravenga las normas urbanísticas ni estructurales vigentes.

11.) Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de los unidad privadas.

12.) Usar los espacios de estacionamiento o parqueos como sitios de depósito, no se deberán almacenar cajas, archivadores, materiales de obra, escombros y en general ni ningún tipo de cosa distinta de los vehículos de cada propietario o arrendatario.

B.) CON RELACION A LOS BIENES COMUNES QUEDAN PROHIBIDOS LOS SIGUIENTES ACTOS:

1.) Obstaculizar, obstruir o estorbar el acceso a las zonas comunes, de circulación peatonal o vehicular, las entradas al edificio, andenes, ascensores, escaleras, halls y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.

2.) Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlas a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio.

3.) Colocar avisos, carteles o letreros en las fachadas del edificio, en las puertas o las ventanas o en las áreas exteriores o interiores del edificio.

PARAGRAFO.- Se exceptúa de esta prohibición a los locales comerciales del primer piso quienes podrán poner sus avisos publicitarios en la parte superior de la fachada del primer piso, cumpliendo con las normas de diseño, tamaño, forma e instalación que para tal fin disponga el Consejo de

Administración. El usuario de los locales deberá solicitar al Consejo de Administración el visto bueno de su aviso antes de la contratación e instalación de él. -----

4.) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. -----

5.) Usar las circulaciones peatonales o vehiculares, el andén-antejardín, el acceso peatonal, la recepción del edificio para el estacionamiento de motos, bicicletas y/o triciclos, para juegos infantiles o sitios de reunión o tertulias, ya que estas circulaciones están acondicionadas exclusivamente para servir como áreas de acceso al edificio. -----

6.) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes o zonas de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. -----

7.) Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos o para actividades similares. -----

8.) Usar los bienes comunes para instalar en ellos negocios o lugares de almacenamiento de cosas, en especial está estrictamente prohibido usar las zonas comunes de los sótanos para almacenamiento de cajas, escombros, materiales de obra, archivadores, o en general cualquier tipo de cosa. -----

9.) Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes. -----

10.) Alterar la fachada del edificio, el número o tipo de ventanas o puertas o aumentar o disminuir el número de vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores. -----

11.) Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía arquitectónica del edificio. -----

12.) Instalar rejas de seguridad en las ventanas diferentes al diseño uniforme que fuere aprobado por la Asamblea General. -----

13.) Utilizar las ventanas de la unidad privada o de las zonas comunes para colgar o sacudir ropas, tapetes, cortinas, etc., escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas. -----

14.) Fumar cigarrillo, tabaco, pipas o similares así como consumir bebidas alcohólicas, drogas, alucinógenos o similares. -----

AA 11319340

210



Módulo de Atención al Ciudadano
NOVEDAD EN EL SERVICIO

15.) Instalar cualquier tipo de antenas de radio radioaficionados, radares, televisión, TV Cable, toda vez que estas interfieran las comunicaciones de los bienes privados y comunes o repercutan en la estética de la edificación, salvo la autorización del Consejo de

Administración -----

ARTICULO 48.- NORMAS ESPECIFICAS PARA EL USO DE LOS SITIOS DE PARQUEO Y SOBRE TRANSITO VEHICULAR: La utilización de los parqueaderos para propietarios o tenedores a cualquier título y el tránsito vehicular en el edificio estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales parqueaderos -----

- 1) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área destinada a dicho efecto, y deberá desplazar su vehículo hasta el fondo de su cupo de parqueo sin dejar espacio entre el vehículo y el muro límite del parqueo, esto con el objeto de evitar (en especial en los automotores largos) que ocupe área de la circulación y se dificulte el tránsito y maniobra de los demás usuarios. -----
- 2.) Aún cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. -----
- 3.) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio -----
- 4.) Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos o en cualquier otro sitio del edificio, buses o busetas, camiones, volquetas y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada. -----
- 5.) Los usuarios de los parqueaderos deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y queda expresamente prohibido que entreguen las llaves de sus automotores a los celadores o personal de aseo del edificio. -----

6.) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible: en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable de todos los daños causados. -----

7.) Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando gasolina, o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. -----

8.) La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. -----

9.) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. -----

10.) Queda terminantemente prohibido a los celadores, toderos y personal de aseo del edificio el conducir, mover o manejar los vehículos automotores de cualquiera de los propietarios, usuarios o arrendatarios del edificio, por lo tanto los propietarios de los vehículos, sus escoltas, guardaespaldas o conductores autorizados deberán acatar esta norma. -----

11.) Ningún propietario o usuario podrá utilizar las zonas de parqueo o circulación para el lavado de vehículos, motos o bicicletas. -----

ARTICULO 49.- SOLIDARIDAD: Cada propietario de Unidad de dominio Privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad privada, a cualquier título por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las Leyes 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. -----

ARTICULO 50.- EXTENSION DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las Unidades Privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente con respecto a los arrendatarios y demás



tenedores o personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular y en general para cualquier usuario ocasional, transitorio o permanente.

Hector O. Pérez Muñoz
NOTARIO ENCARGADO

CAPITULO XI.- DE LA PROPIEDAD

HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA.

ARTICULO 51.- OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA: La propiedad horizontal del Edificio "Calle 86 No 11 51", una vez quede legalmente modificada en los términos de la Ley 675 del 2.001, da origen a una Persona Jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO.- De acuerdo con el Artículo 32 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001) para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la Persona Jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

ARTICULO 52.- NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: La Persona Jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del edificio y su domicilio será la ciudad de Bogotá D.C., donde este se localiza 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 1.333 de 1.985. -----

PARAGRAFO.- La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de Persona Jurídica sin ánimo de lucro. -----

ARTICULO 53.- RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la Persona Jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. -----

ARTICULO 54.- CUENTAS BANCARIAS: El Presidente del Consejo de Administración y el representante legal de la Persona Jurídica abrirán las cuentas bancarias, de ahorros o de naturaleza semejante que consideren necesarias para el depósito o manejo de los dineros provenientes de las expensas mensuales, contribuciones y fondo de imprevistos, las cuales deberán quedar a nombre de la Copropiedad. -----

PARAGRAFO.- Para el manejo del fondo de imprevistos se deberá abrir una cuenta de ahorros independiente a la que se maneje para gastos ordinarios, salvo que la Asamblea General disponga lo contrario. -----

ARTICULO 55.- ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACION. La dirección y administración de la Persona Jurídica corresponde a la Asamblea General de propietarios, al Consejo de Administración y al administrador del edificio. -----

C A P I T U L O XII.- ORGANOS DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 56.- ENUMERACION: Los órganos de administración del



Edificio "Calle 86 No 11 51", son los siguientes:

- 1.) Asamblea General de Propietarios
- 2.) Consejo de Administración
- 3.) Administrador
- 4.) Auditor o Revisor Fiscal

Mector Ordoñez Torres
NOTARIO
NO. 11319342

ARTICULO 57.- ORDEN JERARQUICO: Cada uno de los órganos de administración del edificio objeto de este Reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, o en disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios. La Asamblea General de Copropietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la Copropiedad.

C A P I T U L O XIII.- DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.

ARTICULO 58.- INTEGRACION Y ALCANCES DE SUS DECISIONES: La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados que en la fecha de la respectiva reunión, tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de Registro de Copropietarios, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley 675 de 2.001 y en el reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de Copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio. Los propietarios deberán actuar de acuerdo con las siguientes reglas:

a) Asistir directamente o por representantes o mandatarios que pueden o no

- ser propietarios, esta delegación no podrá recaer en arrendatarios del inmueble, ni en los miembros del Consejo de administración, los administradores, revisores ni empleados de la propiedad horizontal. -----
- b) Dicha delegación deberá ser por comunicación escrita dirigida al administrador o Presidente del edificio, mediante poder general o específico el cual deberá mencionar el nombre y número de cédula del apoderado, los inmuebles que representa, y la reunión para la cual es válido el poder. -----
- c) Cada propietario sea persona natural o jurídica no podrá delegar mas de una persona para que lo represente en la Asamblea, cualquiera que sea el número de unidades que posea. -----
- d) Cuando el propietario de un inmueble sea una Persona Jurídica, el representante legal que aparezca en el certificado de cámara de comercio será quien lo represente o en su defecto la persona natural que él asigne. -----
- e) Cuando un bien de dominio privado pertenezca a varias personas o condueñas o sucesiones ilíquidas o su dominio estuviera desmembrado, los propietarios deberán asignar solo una (1) persona para que asista y los represente en el ejercicio de sus derechos de Copropietarios. -----
- f) El representante o delegatario de una o varias unidades votará y decidirá de acuerdo con el coeficiente de Copropiedad de la o las unidades privadas que represente. -----

ARTICULO 59.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la Persona Jurídica que surge por mandato de la Ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1. Asesorar y aconsejar al Consejo de Administración en lo referente al nombramiento del administrador 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 periodos de un año, (si este comité existiere en el edificio) o delegar esta función al Consejo de Administración. -----



Hector O. Reyes Rojas
ENCARGADO

4. Aprobar el presupuesto anual del edificio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. Al determinar el valor de las expensas mensuales, a cargo de los Copropietarios, se hará con

atención a los Coeficientes de Copropiedad establecidos en este reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario, en la respectiva Acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo. -----

5. Elegir y revocar o remover los miembros del Consejo de Administración, señalarle los honorarios si así lo decide la Asamblea, elegir al Revisor Fiscal y su suplente, para los periodos de un año y a éste último señalarle sus honorarios y funciones, en lo no previsto en este Reglamento. -----

6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, con el quórum y mayoría calificada exigida por la Ley 675 del 2.001. -----

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. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 del 2.001. -----

9. Cuando el Consejo de Administración no lo haga en cumplimiento de sus funciones, corresponderá a la Asamblea decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. -----

10. Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica. -----

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la Ley 675 del 2.001. -----

12. Autorizar la cuantía de los seguros que se tomen y que sean legalmente

obligatorios, y de los demás seguros tomados por decisión de la misma Asamblea. -----

13. Reglamentar el uso de los bienes comunes, y si fuere necesario adoptar y aprobar un reglamento interno, y reformarlo cuando lo estime conveniente. La Asamblea podrá delegar esta función en el Consejo de Administración, y este reglamento interno aprobado por la Asamblea o por el Consejo de Administración será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios o usuarios a cualquier título. -----

14. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la Copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato, o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. -----

15. Delegar algunas de sus funciones, con excepción de la aprobación del presupuesto y las relativas a cuotas ordinarias y/o extraordinarias de sostenimiento, en el Consejo de Administración, siempre que no contravenga lo dispuesto en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001). -----

16. Autorizar al Administrador para ejecutar o celebrar actos o contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. -----

17. Dirimir en segunda instancia los conflictos que se presenten entre Copropietarios y entre estos y el Administrador o sus empleados, por causa del ejercicio de derechos sobre los bienes privados o comunes, así como los que se originen en la interpretación y aplicación de este Reglamento, si el Comité de Convivencia en primera instancia no lo ha podido hacer o si este comité no existiere para cumplir esta función. -----

18. Conocer, aprobar o improbar los informes que le presente el administrador y el Revisor Fiscal y atender las sugerencias que haga el Consejo de Administración. -----

19. Crear e incrementar en la cuantía y forma en que se estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los empleados y



Mayor *[Firma]*
MUNICIPIO DE REYES BUCHIZA
ENCARGADO

aquellas reservas que se consideren necesarias o pertinentes, teniendo en cuenta lo estipulado en el Artículo 35 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001).

20. Aprobar las mejoras y/o las reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle el administrador y/o el Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales mejoras o reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del valor de treinta (30) salarios mínimos legales mensual.

21. Ordenar la remoción de cualquier aviso, toldo, u obra material, de cualquier naturaleza, realizada por cualquier propietario o usuario contraviniendo lo dispuesto por este reglamento o por la norma urbanística vigente.

Las demás funciones fijadas en la mencionada Ley, en los Decretos reglamentarios de la misma.

22. Aprobar o desaprobado los cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

23. Autorizar mejoras o reparaciones locativas en áreas comunes cuando su valor exceda del equivalente de treinta (30) salarios mínimos mensuales vigentes.

ARTICULO 60.- REUNIONES DE ASAMBLEA: Se pueden efectuar varios tipos de reuniones, a saber: Ordinaria, extraordinaria, universal, por derecho propio, de segunda convocatoria, no presenciales, todas éstas a definir a continuación:

REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea General es la se reúne ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento del período presupuestal, en la fecha 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 para el siguiente año. La convocatoria para esta reunión la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. El aviso de convocatoria a la Asamblea ordinaria contendrá necesariamente lo siguiente:-----

- a) La indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión. -----
- b) El orden del día propuesto. -----
- c) La circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la Administración, durante ocho (8) horas hábiles cada día, para que los Copropietarios puedan ejercer el derecho de inspección sobre tales documentos y cuentas. -----
- d) La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. -----
- e) La convocatoria deberá dejar constancia de que si convocada la Asamblea en su primera citación ésta no puede sesionar por falta de quórum, se reunirá el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las 8 de la noche, donde sesionará y decidirá válidamente con un número plural de Copropietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. -----

REUNIONES EXTRAORDINARIAS: Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de Copropiedad. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular



del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de Asamblea extraordinaria, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. Así mismo el aviso de convocatoria a la

Asamblea extraordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, la relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes y la constancia de que si convocada la Asamblea extraordinaria en su primera citación ésta no puede sesionar por falta de quórum, se reunirá el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial a las 8 de la noche, donde sesionará y decidirá válidamente con un número plural de Copropietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la Asamblea General de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente Artículo. El aviso de convocatoria a la Asamblea en segunda convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en el salón comunal del Edificio "Calle 86 No 11 51" y a las 8:00 de la noche.

REUNIONES UNIVERSALES: 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 edificio (100 % de los coeficientes), sin perjuicio de lo previsto en la Ley 675 del 2.001, para efectos de mayorías calificadas.

REUNIONES NO PRESENCIALES: (Artículo 42 de la Ley 675/2001)
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. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del edificio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de Asamblea no presencial y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará la indicación de fecha, hora y lugar de reunión y el orden del día, y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: (Artículo 43 de la Ley



675/2.001): 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

Hector Ordoñez Reyes Rodríguez
 Director General del Registro Público

decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el edificio. 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.

DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refieren el Artículo 42 (reuniones no presenciales) y Artículo 43 (decisiones por comunicación escrita) de la Ley 675/2.001, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el Artículo 43 de la Ley 675 de 2.001. 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.

PARAGRAFO - No es indispensable para la validez de diferentes tipos de reuniones de Asamblea, que asista el Administrador.

ARTICULO 61.- QUÓRUM Y MAYORÍAS. La Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión,

salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el edificio. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este Artículo, serán absolutamente nulas. -----

PARAGRAFO 1º.- Las reuniones en segunda convocatoria sesionarán y decidirán válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. -----

PARAGRAFO 2º: Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concorra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea, quien podrá votar por cada unidad privada que representa en proporción al coeficiente que le corresponda a cada unidad privada que represente. -----

PARAGRAFO 3º: Cuando varias personas sean o lleguen a ser conductas de una Unidad Privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de Copropietarios. -----

PARAGRAFO 4º: Los miembros del Consejo de Administración los administradores, el Revisor Fiscal, los empleados de la propiedad horizontal, y los arrendatarios no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras están en ejercicio de sus cargos. -----

ARTICULO 62.- 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

AA 11319347



Mesa Directiva de la Junta
NO. 10 42 ZHCA-11000

Copropiedad que integran el edificio, y no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría aquí exigida: -----

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

ARTICULO 63.- FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas: -----

1) Establecido el quórum, la Asamblea General de Copropietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por elección o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, se consignará por escrito y la Asamblea será presidida por el Presidente del Consejo de Administración, y el administrador obrará como Secretario. Nombrado el Presidente y Secretario si es Asamblea ordinaria procederá a

aprobar el orden del día el cual se podrá variar o adicionar; si es Asamblea extraordinaria se desarrollará el orden del día de la convocatoria sin variación alguna. -----

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. -----

3.) Constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este Reglamento y la Ley, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio. --

ARTICULO 64.- VOTOS: Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a participar en las reuniones de Asamblea, en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de Copropiedad del respectivo bien privado. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios debe votar por separado. -----

ARTICULO 65.- ACTAS. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en Actas que se asienten en el libro de Actas que se tenga registrado ante la Cámara de Comercio o ante la entidad que se haya designado para tal fin, estas Actas deben estar firmadas por el Presidente y el Secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes (propietario o apoderado), su(s) unidad (es) privada (s) (por separado) y sus respectivos coeficientes, y los votos emitidos en cada caso (especificando los votos a favor, en contra o en blanco de con el porcentaje del coeficiente de Copropiedad del respectivo bien privado), los documentos presentados en la reunión, los asuntos tratados, las proposiciones presentadas, las decisiones aprobadas, la fecha y hora de terminación de la reunión. -----



Hector Rafael Rojas Madrid
NOY 10 4 ENCARGADO

PARAGRAFO 1º.- En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del Acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término no superior a cinco (5) días hábiles contados a partir de que el administrador les haga llegar el

texto del Acta y el administrador dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, debe poner a disposición de los propietarios del edificio, copia completa del texto del Acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de Actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del Acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las Actas. El administrador deberá entregar copia del Acta a quien se la solicite. -----

PARAGRAFO 2º.- Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de Acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

PARAGRAFO 3º.- En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 30 de la Ley 675 del 2.001, el Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. -----

PARAGRAFO 4º Todas las decisiones tomadas legalmente en la Asamblea son de carácter obligatorio y de estricto cumplimiento para la administración, Consejo de Administración y para todos los Copropietarios, y en lo pertinente a los usuarios a cualquier título, y que hayan estado presentes, ausentes o disidentes a la reunión. -----

ARTICULO 66.- 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 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

PARAGRAFO.- De acuerdo con el Artículo 49 de la Ley 675 del 2001, exceptuense de la disposición contenida en el presente Artículo, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniaras, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001). -----

C A P I T U L O XIV.- DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 67.- OBLIGATORIEDAD E INTEGRACION: Anualmente la Asamblea elegirá o reelegirá por votación escrita o por el sistema de cuociente electoral el Consejo de Administración que estará integrado por un número impar de tres (3) o más propietarios (si la Asamblea en su respectiva reunión así lo decide) de las unidades privadas respectivas o sus delegados, y sus respectivos suplentes numéricos. -----

PARAGRAFO 1º.- Los Miembros del Consejo de Administración ejercerán sus cargos ad-honorem, si así lo decide la Asamblea General. -----

PARAGRAFO 2º.- No podrá ser elegido miembro del Consejo de Administración quien no sea copropietario o quien elegido perdiera esta condición, caso en el cual será reemplazado por el suplente por el respectivo periodo. -----



ARTICULO 68.- REUNIONES DE CONSEJO DE ADMINISTRACION: El Consejo de Administración se reunirá ordinariamente una vez cada tres (3) meses de acuerdo con la convocatoria o citación escrita que envíe el administrador, con una antelación no inferior a

ocho (8) días calendario, a cada uno de sus miembros titulares y suplentes especificando el lugar, fecha, hora y orden del día y se reunirá extraordinariamente cuando lo estime necesario el administrador, o alguno de los miembros que conforman el consejo o por solicitud de uno o mas de los Copropietarios del edificio, para lo cual el administrador también deberá enviar la convocatoria escrita con una antelación no inferior a tres (3) días calendario especificando el lugar, fecha, hora y orden del día. Las reuniones de Consejo de Administración serán presididas por el Presidente del consejo designado en su primera reunión anual ordinaria de Consejo, y actuará como Secretario el administrador del edificio.

ARTICULO 69.- QUORUM Y MAYORIAS: El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros principales o suplentes, con independencia de los coeficientes de Copropiedad.

PARAGRAFO. Si el Consejo de Administración lo conforman tres (3) propietarios este no podrá sesionar con un número inferior a dos (2) de sus miembros principales o suplentes.

ARTICULO 70.- ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: De todas las reuniones del Consejo de Administración se dejará constancia en un libro de Actas que se tenga para tal fin, el cual será distinto al destinado para las Actas de la Asamblea. Las Actas de Consejo de Administración deberán contener lo siguiente.

a) Lugar, fecha, hora de iniciación y terminación de la reunión.

- b) La forma de convocatoria y Orden del día.....
- c) La designación de las personas que actúan como Presidente y Secretario de la reunión.
- d) La lista de los asistentes y sus cargos
- e) Los temas tratados, deliberaciones y decisiones adoptadas, con los votos a favor, en contra o en blanco, emitidos para cada caso.....
- f) Las Actas del Consejo de Administración deberán firmarse por el Presidente del Consejo de Administración y Secretario de la reunión.
- g) El Secretario de la reunión deberá levantar el Acta en un tiempo no mayor a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión; Las Actas del Consejo de Administración deberán estar disposición de los propietarios del edificio para su conocimiento en el momento que alguno de ellos lo solicite.

ARTICULO 71.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la Persona Jurídica cumpla sus fines. De acuerdo con lo previsto en el presente reglamento de propiedad horizontal se establecen las siguientes funciones:

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 50 de la Ley 675 del 2001, es función del Consejo de Administración nombrar al administrador del edificio y removerlo por cualquier causa que considere prudente el Consejo de Administración.....

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 38, numeral 3 de la Ley 675 del 2001, es función del Consejo de Administración decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 60 de la Ley 675 del 2001, en el presente reglamento de Propiedad horizontal se le atribuye al Consejo de Administración la función de imponer sanciones por obligaciones NO

AA 11319350

220



Heitor García Rivera
Notario Público Encargado

pecuniarias, respetando los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, derecho de defensa y contradicción e impugnación.

Si la Asamblea le delega esta función, será función del Consejo de Administración elaborar un reglamento interno de usos de los bienes comunes, normas y procedimientos, tendientes a mantener el orden, el aseo del inmueble, la armonía entre los Copropietarios, la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que deban rendirle, el valor máximo de los gastos y modalidad para efectuar los pagos de cada operación que pueda realizar el administrador sin necesidad de su aprobación, y establecer el uso de los bienes comunes y los proyectos que consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos, así como vigilar su ejecución y cumplimiento, en especial la actividad y funcionamiento de usos en los locales comerciales. Este reglamento que elabore el Consejo de Administración será de obligatorio cumplimiento por todos los propietarios o tenedores de los inmuebles a cualquier título.

Proponer a la Asamblea la realización de programas, mejoras útiles o voluntarias, de las obras y reparaciones o la construcción parcial o total de la edificación y la forma de distribución del aporte del costo que éstas impliquen a los propietarios de acuerdo con los coeficientes de Copropiedad, cuando su valor exceda del equivalente de treinta (30) salarios mínimos mensuales vigentes.

PARAGRAFO 1º El consejo podrá hacer gastos por concepto de reparaciones y mejoras y sin necesidad de consentimiento de la asamblea general hasta por treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes, por periodo presupuestal.

Revisar el presupuesto anual de gastos que presente el administrador, y tender anualmente a la Asamblea y cuando además lo juzgue necesario,

Informe de todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador y su concepto o modificaciones que considere convenientes acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de proponer para cada año. -----

Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informes que ha de rendir el administrador, previa consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen mas acertadas en relación con saldos y utilidades extraordinarias para mejoras voluntarias de la propiedad común. -----

Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el administrador al Consejo de Administración en los primeros 15 días de cada mes. -----

Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposiciones de los fondos u otros bienes pertenecientes a la Copropiedad. -----

Autorizar al administrador para celebrar contratos no incluidos en el presupuesto anual de gastos hasta por un valor que no exceda del equivalente seis (6) salarios mínimos mensuales vigentes y exigir los estados de cuentas e informes sobre los actos y contratos celebrados por el administrador en el ejercicio de sus funciones. -----

Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o la naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. -----

Autorizar previamente al administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la seguridad, higiene y debida utilización del inmueble, que ocurrieren en el curso de cada ejercicio cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto anual de gastos o bien ordenar directamente estas reparaciones. -----

PARAGRAFO 2º El administrador puede hacer gastos por concepto de reparaciones y sin necesidad de consentimiento del consejo de administración ni de la asamblea general hasta por dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por evento. -----

Aprobar los acuerdos de pago que realice el administrador con los Copropietarios bien sea por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias



o cualquier otra establecida en este reglamento o por la Asamblea. -----

Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea y cuya provisión no corresponda a otro órgano, y crear los cargos para el buen

funcionamiento de los servicios comunales, señalando sus funciones y salarios. -----

Decidir, dar orden y velar que el administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la comunidad o Copropiedad edificio por razón del régimen de propiedad horizontal. -----

Asesorar al administrador en el desempeño de sus funciones para un mejor desarrollo de sus labores y adoptar los medios de orden interno en lo relativo al mejor funcionamiento de la Copropiedad, ejecutar ampliamente el control de su gestión, pedirle informe y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto, a la Asamblea General. -----

Organizar y velar por la administración general del inmueble a fin de garantizar el cumplimiento de las normas legales y de administración de la propiedad horizontal. -----

En ausencia del Comité de Convivencia, o si éste no llegare a cumplir su función, el Consejo de Administración entrará a dirimir en primera instancia los conflictos o reclamos que llegaren a surgir entre los Copropietarios o entre estos y el administrador y si es el caso lo pondrá a consideración de la Asamblea para decidir si se somete a la Justicia Ordinaria o a un tribunal de arbitramento. -----

Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el administrador no lo haga oportunamente y a sesión extraordinaria cuando lo estime conveniente.

Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea vigilar y hacer cumplir sus prescripciones y en general ejercer todas aquellas funciones que no le correspondan a otros organismos o funcionarios administrativos. -----

Ordenar al administrador para que designe los apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión é

Necesita Oportunidad
MAYOR
MAYOR

intervención se requiera según el caso y en ausencia de cumplimiento por parte del administrador de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 8 del Artículo 51 (cobro y recaudo de cuotas o multas) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001), y vigilar que se inicien las acciones pertinentes.

Revisar y fenecer las cuentas del administrador.

Aprobar o improbar por lo menos cada trimestre los balances mensuales que debe poner a su consideración el administrador, con el visto bueno del Revisor Fiscal.

Reglamentar el manejo de los dineros de la Copropiedad depositarlos en cualquier entidad financiera.

CAPITULO XV.- DEL ADMINISTRADOR.

ARTICULO 72.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.- La representación legal de la Persona Jurídica y la administración del edificio correspondarán a un administrador designado por el Consejo de Administración, para periodos de un (1) año. El administrador podrá ser persona natural o jurídica propietario o no de unidades privadas del Edificio "Calle 86 No 11 51". Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la Persona Jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la Persona Jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o del reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 1º.- De conformidad con lo establecido en el párrafo 1º del Artículo 50 de la Ley 675 de 2.001, para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la Persona Jurídica el Presidente del Consejo de Administración que lo nombró.



Hector Andrés Riveralón
NOTARIO PÚBLICO

PARAGRAFO 2°.- 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

PARAGRAFO 3°.- En el evento de que el Gobierno Nacional disponga la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los administradores de edificios o conjuntos de uso comercial, mixto o residencial el administrador deberá constituirlos en un plazo no mayor a quince (15) días calendario contados a partir de la publicación del Decreto que para tal fin expida el gobierno nacional. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio para el año en que se realiza la respectiva designación y el costo de las primas que ocasione esta póliza serán a cargo del administrador.

PARAGRAFO 4°.- Cuando el administrador sea Persona Jurídica, su representante legal actuará en representación del edificio.

ARTICULO 73.- CESACION EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR: El administrador cesa en su cargo por: a.) Revocatoria expresa del nombramiento por parte del Consejo de Administración o de la Asamblea si ella lo dispone. b.) Vencimiento del periodo. c.) Disolución, cesación en pagos, concordato o quiebra, en el caso de una sociedad que ejerza la Administración. d.) Haber llegado el caso de fallecimiento, incapacidad física que le impida ejercer el cargo o incapacidad legal o estatutaria. e.) Abandono evidente del cargo, justificadamente determinado por la Asamblea General o el Consejo de Administración. f.) Renuncia escrita, cuando quede aceptada. g.) Incumplimiento de las obligaciones que para el Administrador establece este Reglamento.

ARTICULO 74. - FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR - La administración inmediata de los bienes de propiedad común del edificio así como la supervigilancia y control de los mismos, estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas de ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y del Consejo de Administración y el libro de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio.

PARAGRAFO 1º. - En el libro de registro de propietarios y residentes que se debe tener actualizado, se deberá anotar los nombres, apellidos, dirección, documento de identidad, de cada uno de los propietarios de las unidades privadas y de los arrendatarios o tenedores de los inmuebles así como los datos de identificación de cada uno de los inmuebles, tales como matrícula inmobiliaria, cédula catastral, nomenclatura, coeficiente, etc. Adicionalmente el registro de propietarios se debe complementar con datos informando las placas de los automotores autorizados a ingresar al edificio, y también el número de cédula de ciudadanía del personal autorizado a ingresar a trabajar a su unidad privada.

PARAGRAFO 2º: El administrador servirá de Secretario de las reuniones de Consejo de Administración y de Asamblea cuando en cada reunión se le asigne esta función.

3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio las Actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración y de la Asamblea General las cuentas anuales, el informe para la Asamblea.



General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, un inventario y el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

Hector Ordoñez
Módulo de Contabilidad

PARAGRAFO 1º.- El administrador deberá preparar el presupuesto de gastos e ingresos de que trata este Artículo, con la liquidación de las respectivas cuotas de acuerdo con los coeficientes y al presupuesto, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, y lo deberá presentar para su estudio al Consejo de Administración mínimo un (1) mes antes de la fecha de la Asamblea ordinaria. Copia del presupuesto aprobado deberá ser enviado a todos los Copropietarios junto con la convocatoria.

PARAGRAFO 2º.- El presupuesto aprobado por la Asamblea tendrá vigencia a partir del 1º del mes siguiente a la fecha de la Asamblea y hasta el 30 del mes en que venza el período presupuestal. La Asamblea será quien decida que ítems del presupuesto se deben cobrar con retroactividad al 1º del mes en que inicia el mencionado período presupuestal.

PARAGRAFO 3º.- Si la Asamblea no llegare a aprobar el presupuesto para el período presupuestal correspondiente, el administrador queda ampliamente facultado para aplicar el presupuesto al que el Consejo de Administración le dio visto bueno y sobre este liquidará las cuotas mensuales de acuerdo con los coeficientes.

5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio.
6. Atender bajo su directa dependencia y responsabilidad la correspondencia relativa al inmueble, archivarla debidamente, llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes, y supervisar esta labor si estuviere encomendada a otra persona.

7. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la Persona Jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes

comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. -----

8. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. -----

9. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna, después de sesenta (60) días de mora en el pago de alguna obligación de los Copropietarios, arrendatarios o tenedores del inmueble para con la administración y/o la Copropiedad. -----

10. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la Persona Jurídica. -----

PARAGRAFO.- Compete al alcalde menor de la zona donde se ubica el edificio (Alcaldía Menor de Chapinero), la función de inscripción y posterior certificación de la existencia y representación legal de la Persona Jurídica. -----

11. Representar judicial y extrajudicialmente a la Persona Jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

12. 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 el Consejo de Administración o por la Asamblea General, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. -----

13. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 del 2.001, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración, la Asamblea General, según el caso, una vez se



encuentren ejecutoriadas. -----

14. Expedir el paz y salvo de cuentas con administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. -----

PARAGRAFO 1º.- En caso de no poder expedir el paz y salvo, el notario dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la Copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la Copropiedad.

PARAGRAFO 2º.- El administrador al no poder expedir un paz y salvo deberá entregar al interesado una comunicación dirigida a la notaria en donde se formalizará la enajenación, en la cual conste el monto de la deuda que pesa sobre el inmueble por concepto de expensas, cuotas de administración, cuotas extraordinarias o cualquier otro cargo que exista con la Copropiedad, para que ésta sea protocolizada con la escritura de transferencia del inmueble y quede así el compromiso de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la Copropiedad. -----

15. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, del Reglamento Interno, del Consejo de Administración, de la Asamblea General de Copropietarios, de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001) y de las normas legales que establezcan modificaciones al Reglamento o a lo dispuesto por los mencionados órganos de la Copropiedad. -----

16. Contratar y organizar previa autorización de la Asamblea General, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del edificio y mantenerlo y supervisar sus funciones bajo su directa dependencia y responsabilidad. -----

17. Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización de la Asamblea General, los servicios a que se refiere el literal anterior, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la Asamblea. -----

18. Representar directamente a la Copropiedad en todo acto o relación con terceros, o ante cada uno de los Copropietarios u ocupantes de bienes privados. -----
19. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento y en la Ley y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. -----
20. Velar por el fiel cumplimiento a la reglamentación dada para el uso de los bienes y servicios comunes de manera que estén al servicio de todos los Copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común. -----
21. Velar por el cumplimiento por parte de los arrendatarios u ocupantes a cualquier título, que conocen y se obligan a respetar y cumplir incondicionalmente el presente reglamento y las normas que lo adicionen o modifiquen. -----
22. Colaborar con la Asamblea y el Consejo de Administración en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos, obligaciones y prohibiciones de los propietarios o usuarios a cualquier título, y hacer conocer a la Asamblea y al Consejo de Administración las irregularidades, y si es el caso, ponerlas oportunamente en conocimiento de la autoridad competente. -----
23. Organizar, y tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del edificio en beneficio de sus habitantes y propender a su armónica convivencia así como vigilar y hacer cumplir el correcto uso de los bienes comunes de manera que estén al servicio de los Copropietarios y ocupantes legítimos y cuidar el uso de estos bienes y su conservación. -----
24. Cuidar diligentemente que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este reglamento, en especial el cumplimiento de las normas internas y aplicar en caso de contravención a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice el Consejo de Administración o la Asamblea General. -----
25. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de ésta.



Hector Olayo Reyes Barba
NICU 47288880

de conformidad con lo que sobre el particular determine la Asamblea o este reglamento.-----

26. Tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar las mejoras, obras y reparaciones ordenadas por la Asamblea o por el Consejo de Administración en forma concreta o con

autorización de carácter general y también las de carácter urgente que demande la existencia, integridad y seguridad del inmueble, cuya no realización inmediata pueda causar perjuicios a los bienes y servicios de uso común. PARAGRAFO 1º El administrador puede hacer gastos por concepto de mejoras y sin necesidad de consentimiento del consejo de administración ni de la asamblea general hasta por un (1) salario mínimo legal mensual vigente por evento. PARAGRAFO 2º El administrador puede hacer gastos por concepto de reparaciones y sin necesidad de consentimiento del consejo de administración ni de la asamblea general hasta por dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes por evento.-----

27. Resolver en primera instancia, 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, con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, al Consejo de Administración, o a la Asamblea General.-----

28. Hacer por cuenta de la Copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos.

29. Invertir los fondos recaudados por la Copropiedad, por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea General de Copropietarios o del Consejo de Administración según el caso.-----

30. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante o tenedor use su Unidad de dominio privado en la forma prevista en este Reglamento, y aplicar y hacer efectivas, en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice el Consejo de Administración o la

Asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas y sanciones de acuerdo con lo establecido en los Artículos 59 (Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias), 60 (sanciones) y 61 (Ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001). -----

31. Abrir a nombre de la Persona Jurídica conformada por los propietarios del Edificio "Calle 86 No 11 51" las cuentas bancarias que crea necesarias para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, y fondo de imprevistos, previa autorización y reglamentación que impartirá la Asamblea General en cuanto al manejo de ellas se refiera. -----

32. Ejercer, en fin, con relación al edificio, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de este Reglamento. -----

Las demás funciones previstas en la Ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios. -----

ARTICULO 75.- REMUNERACION DEL ADMINISTRADOR Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea General del Edificio "Calle 86 No 11 51" para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Este cargo puede también ser no remunerado si así lo dispone la Asamblea General. -----

ARTICULO 76.- TRANSMISION Y CUENTA DEL CARGO DE ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actúa como Administrador, deberá hacer entrega bajo inventario, a quien le suceda o en su defecto al Presidente del edificio, de los fondos, bienes, libros de Actas y registro de propietarios, documentos y enseres

- b.) Revisar y controlar los pagos y gastos, los ingresos y las demás operaciones que realice el Administrador y efectuar un arqueo de fondos comunes con la regularidad que le indique la Asamblea o el Consejo de Administración.-----
- c.) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento y de la Asamblea.-----
- d.) Velar porque los libros de Actas y de registro de propietarios y los libros de cuentas del edificio se mantengan al día y se cumplan los principios de contabilidad generalmente aceptados.-----
- e.) Convocar a la Asamblea de Copropietarios cuando lo estime necesario o conveniente.-----
- f.) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas y presupuestos de la Copropiedad, que se ha de presentar a consideración de la Asamblea y acerca de las irregularidades que encuentre.-----
- g.) Informar a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración, en el manejo de cuentas, contratos y presupuestos que deban presentarse al Consejo de Administración o a la Asamblea.-----
- h.) Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea General de Copropietarios y las establecidas para los revisores fiscales, en el Código de Comercio o en el Estatuto Tributario.-----
- i.) Deberá dar fe sobre la veracidad y sucesión de comunicaciones que deberán ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, para que pueda haber la reunión no presencial de Asamblea General en la que 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. Así mismo el Revisor Fiscal deberá verificar de que quede prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los Copropietarios. (Artículo 42 - Ley 575 del 2.001).-----



**CAPITULO XVII.- DE LA SOLUCION DE
CONFLICTOS Y DE LAS SANCIONES POR
INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO
PECUNIARIAS.**

Victor Ordoñez
NOMBRADO ENCARGADO

ARTICULO 79.- SOLUCIÓN DE

CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del edificio, o entre ellos y el administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la Persona Jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2001) y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1) Comité de Convivencia o 2) Mecanismos alternos.

ARTICULO 80.- DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA - INTEGRACION Y

NOMBRAMIENTO: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Edificio "Calle 85 No 11 51", su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a disminuir 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. Si la Asamblea de Copropietarios decide nombrar un Comité de Convivencia éste deberá estar integrado por un número impar de tres (3) o mas personas que sean Copropietarios del edificio, nombrados por la Asamblea para periodos de un (1) año y cuyo labor será ad-honorem.

ARTICULO 81.- FUNCIONES Y RESTRICCIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

1. Intentar soluciones a los conflictos o controversias que se presenten entre los Copropietarios o entre estos y la administración, que puedan surgir con ocasión de la vida en comunidad.
2. Intentar presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.
3. Llevar un libro de Actas donde se levante un Acta quincenal entre los propietarios en conflictos y los miembros del comité y donde se consignen las consideraciones de este comité y los arreglos propuestos en cada caso. Este libro permanecerá guardado en la oficina de la administración del edificio.
4. Participar ad honorem y en procura del bienestar de la comunidad.
5. Reunirse cuantas veces sea necesario para dirimir las controversias de cada caso, con el fin de evitar tener que acudir a un tribunal de arbitramento.
6. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

ARTICULO 82.- 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, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARAGRAFO.- Si el conflicto no es dirimido con la sola intervención del Administrador, del Consejo de Administración o del Comité de Convivencia, según fuere el caso, la solución del conflicto, diferencia o controversia se podrá someter al procedimiento arbitral de que trata el Artículo próximo.

ARTICULO 83.- ARBITRAMENTO: Todo conflicto que se presente en la Copropiedad, toda diferencia que surja entre los Copropietarios del edificio, o entre ellos con el Administrador, durante la existencia de la Copropiedad o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes, cuya



solución no esté claramente prevista por la Ley o este Reglamento y que no sea dirimido por el Comité de Convivencia o el Consejo de Administración o la Asamblea General de Copropietarios, en razón al presente reglamento de propiedad horizontal ó sus

Director General de Encausado

posibles reformas, serán sometidos a un tribunal de arbitramento integrado por tres (3) árbitros designados por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., de acuerdo con sus estatutos. El fallo pronunciado por los árbitros será dictado en derecho y las costas que ocasione el juicio arbitral serán por cuenta de la parte vencida. En todo caso, la instalación, funcionamiento y decisiones del Tribunal se sujetará a las normas legales que regulen el arbitramento en el momento de presentarse el conflicto. El tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá D.C. -----

ARTICULO 84.- EXCEPCIONES. La solución de conflictos, mediante los procedimientos establecidos en el Artículo anterior, no operará en asuntos penales o de policía, frente a hechos ilícitos o querrelas que se presenten con ocasión de las prohibiciones contenidas expresamente en este Reglamento. -----

ARTICULO 85.- DE LAS SANCIONES Y MULTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniaras que tengan su consagración en la Ley o de las obligaciones y deberes expresos en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 59 de la Ley 675 de 2.001: -----

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 podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común NO ESSENCIAL
PARAGRAFO 1º.- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso, excuso.

PARAGRAFO 2º.- Las sanciones aquí previstas serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración quienes tendrán la facultad de indicar la duración razonable de las sanciones enumeradas en el presente Artículo. Para su imposición, habiendo consultado previamente el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación, y habiéndose valorado la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, se respetarán los siguientes procedimientos:

a) El administrador deberá por las vías del diálogo cordial, hacer el llamado de atención verbal, al propietario o tenedor infractor de la obligación no pecuniaria.

b) De no observar correctivo inmediato por parte del infractor, y pasados 5 días hábiles se continúa con el problema, o se reinde, el administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor de la obligación o norma con un segundo llamado de atención. Copia de esta comunicación deberá recibir el Comité de Convivencia del edificio, el Consejo de Administración y el Presidente de la Asamblea General.

c) De continuar con el problema y observar desinterés o negligencia, el administrador deberá solicitar la intervención del Comité de Convivencia y del Consejo de Administración quien deberán citar al infractor a la



obligación o norma, y deberá interceder para llegar a una fórmula de arreglo orientada a dirimir la controversia.-----

d) Dependiendo del resultado de la reunión del literal anterior, el Consejo de Administración o la Asamblea General entrarán si es necesario, a

imponer las sanciones del caso de acuerdo con lo establecido en los Artículos 59, 60 y 61 de la Ley 675 del 2.001, previa valoración de la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Para la ejecución de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias el administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. De conformidad con lo dispuesto en el Artículo 61 de la Ley 675 del 2.001, cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del Artículo 18 (USO Y DESTINACION) de la Ley 675 del 2.001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los Copropietarios.-----

IMPUGNACIONES: El propietario de un bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente Artículo, el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ALGUNAS CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES: Serán objeto de aplicación de sanciones por parte de la Asamblea General o el Consejo de Administración entre otras, los siguientes casos:-----

La no asistencia a las reuniones de Asamblea General ordinaria o extraordinarias por causa injustificada. (Se entiende como justa causa, siempre y cuando se demuestren: enfermedad, calamidad doméstica,

Nicolás V. ... Jefe ... ENCARGADO

ausencia de la ciudad, muerte de un familiar, entre otras) -----

El incumplimiento a lo estipulado en el reglamento en cuanto a deberes, derechos y obligaciones.-----

La falta de colaboración en el comportamiento con la tenencia de animales domésticos -----

Causar molestia a los vecinos y usuarios del edificio, en especial con el volumen del tono de voz en las zonas comunes, el volumen de los gritos, de sonido, el volumen de los exostos de los automotores, el uso indebido del ascensor. -----

El juego de niños en las zonas de circulación vehicular dentro del edificio o en los halls y zonas comunes.-----

La falta de colaboración y reparación oportuna de daños dentro de un bien privado o un bien común de uso exclusivo, cuando cause daño a los vecinos o a las zonas comunes.-----

El maltrato físico o verbal a los empleados que desempeñan sus labores en las zonas comunes o al administrador del edificio.-----

En un conflicto, no importando el tema, ni quien tenga la razón, habrá una sanción para cualquiera de las partes que grite, agrede o maltrate físicamente o verbalmente a la contra parte o que utilice un vocabulario grosero durante los encuentros o reuniones para dirimir el conflicto. -----

El descuido por parte de los residentes de los inmuebles privados, en cuanto al mantenimiento de las fachadas y la apariencia de sus ventanas, cortinas rotas, caídas, vidrios en extremo sucios, puertas de sus inmuebles dañadas o rotas, y en general todo comportamiento que haga deteriorar las zonas comunes y baje la imagen del edificio. -----

La construcción de obras en las zonas comunes sin la debida autorización de la Asamblea General y la correspondiente licencia de construcción.-----

La reiterada pelea e indisposición continuada con un vecino.-----

El abuso, maltrato o daño a los bienes privados muebles o inmuebles de los residentes del edificio.-----

El exceso de velocidad dentro de los parqueaderos -----



ARTICULO 86.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. EL administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si

fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1º del Artículo 18 de la Ley 675 de 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los Copropietarios.

CAPITULO XVIII.- DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 87.- EMPLEADOS: Ninguna persona que preste sus servicios a la Copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo que la Asamblea de Copropietarios o el respectivo organismo de administración nominador dispongan otra cosa. En todo caso se deberá dar cumplimiento estricto con las normas laborales y de seguridad social que amparan a los trabajadores.

ARTICULO 88.- ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS: Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están claras y suficientemente determinadas por sus linderos, medidas y áreas expresadas en la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de mayo de mil novecientos noventa (1990) otorgada en la notaria Treinta (30) del círculo de Bogotá D.C., estas áreas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpos ciertos sin que los causantes o autores tengan responsabilidad alguna con relación a cualquier eventual diferencia que resultare en las cabidas o linderos de los inmuebles o a la exactitud o cálculo de las áreas que aparecen en los planos, en el Reglamento antes mencionado o en el Proyecto de División. A las escrituras de compraventa se deberá anexar copia del reglamento de

Hecho en Bogotá, D.C. a los 10 días del mes de Mayo del año 2023.
 Notario Encargado

propiedad horizontal, y de todas las modificaciones que haya, junto con los documentos que en cada instrumento se hayan protocolizado tales como licencias, proyectos de división, etc. -----

ARTICULO 89.- DE LOS ARRENDATARIOS El hecho de que un arrendatario de una (s) unidad (es) privada(s) del Edificio "Calle 86 No 11 51" viole este reglamento en dos (2) o mas oportunidades, sera causal suficiente para pedir y obtener su lanzamiento de la misma sin necesidad de requerimiento a solicitud del arrendador, del administrador, del Consejo de Administración o de la Asamblea. Esta condición deberá estipularse en todo contrato de arrendamiento y el arrendador está en la obligación de entregar al administrador un ejemplar del mencionado contrato debidamente firmado y autenticado ANTES de la entrega del inmueble al arrendatario. -----

PARAGRAFO 1º. A los contratos de arrendamiento se les deberá anexar copia del reglamento de propiedad horizontal, y de todas las modificaciones que haya, junto con los documentos que en cada instrumento se hayan protocolizado tales como licencias, proyectos de división, etc. -----

PARAGRAFO 2º. El incumplimiento por parte del propietario arrendador de las obligaciones contenidas en el presente Artículo dará a lugar a la aplicación de sanciones de que trata el Artículo 59 de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto del dos mil uno (2.001) y este reglamento -----

PARAGARFO 3º- Al primer incumplimiento por parte del arrendatario, el administrador deberá enviar comunicación escrita al arrendatario dándole a conocer el incumplimiento en el que ha incurrido y el administrador deberá enviar copia de esta comunicación al propietario del inmueble y a la compañía inmobiliaria si la hay. -----

ARTICULO 90.- AREAS RESTRINGIDAS. La Asamblea General, el



Consejo de Administración o en su defecto el Administrador, deberán adoptar las medidas necesarias tendientes a reglamentar y restringir el acceso a determinadas áreas, especialmente a aquellas en que se localicen equipos o servicios que por su naturaleza ofrezcan

peligro, o que deban ser manipulados únicamente por personal técnico especializado en su reparación, mantenimiento o reposición.

ARTICULO 91.- INCORPORACION: Este Reglamento deberá quedar incorporado en todos los contratos (escrituras de transferencia de dominio, arrendamiento, cesión etc.), de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal.

ARTICULO 92.- INSTALACION DE REJAS: Los propietarios de Unidades Privadas que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño uniforme que presente al Consejo de Administración y sea previamente aprobado por la Asamblea General quien podrá aprobarlo o negarlo.

ARTICULO 93.- REAJUSTE DE CUANTIAS: Todos los valores indicados en el presente reglamento, para cualquiera de los efectos allí indicados serán reajustados anualmente en forma acumulativa en la misma proporción que aumente el costo de la vida, al índice de precios al consumidor (IPC) conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, o la entidad que haga sus veces.

ARTICULO 94.- DOMICILIO: Se fija la ciudad de Bogotá D.C., como domicilio para el cumplimiento de las obligaciones a cargo de los

Heitor...
DANE 72 INCORPORADO

propietarios u ocupantes de las unidades privadas, que provengan de la Ley o de este reglamento.

ARTICULO 95.- LIMITACIONES Y DESMEMBRACIONES DEL DOMINIO DE LAS UNIDADES PRIVADAS: En caso de que el dominio de una unidad privada se halle desmembrado o limitado, la representación en la Asamblea y las contribuciones a las cuotas de administración o cualquier otra será a cargo del propietario fiduciario o del nudo propietario. Sin embargo, tanto la Asamblea de Copropietarios como el administrador, se sujetarán para la liquidación y cobro respectivo de las expensas que trata este Artículo, a las estipulaciones de las partes, consignadas en los respectivos contratos, siempre y cuando se haya comprobado fehacientemente su existencia y la distribución acordada y distinta a la que se establece en este reglamento para las contribuciones y tasas por concepto de pago de las obligaciones comunes.

ARTICULO 96.- REFORMAS AL REGLAMENTO: Toda reforma a este reglamento con las formalidades para el caso, deberá elevarse a escritura pública e inscribirse en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos del Circulo de Bogotá D.C.

ARTICULO 97.- ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION: Las especificaciones Generales de construcción del Edificio "Calle 86 No 11 51", son las consignadas en la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaria treinta (30) del circulo de Bogotá D.C.

ARTICULO 98.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.- Continúan vigentes las condiciones de seguridad y salubridad para el Edificio "Calle 86 No 11 51", consignadas en la escritura pública número cero seiscientos treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1.990) otorgada en la notaria treinta (30) del circulo de



Bogotá D.C. -----

ARTICULO 99.- MEMORIA DESCRIPTIVA:

Continúa vigente la memoria descriptiva para el Edificio "Calle 86 No 11 51", consignada en la escritura pública número cero seiscientos

treinta y uno (0631) de fecha doce (12) de marzo de mil novecientos noventa (1990) otorgada en la notaría treinta (30) del círculo de Bogotá D.C. -----

ARTICULO 100.- REGLAMENTO INTERNO: El Edificio "Calle 86 No 11

51", podrá tener un REGLAMENTO INTERNO, el cual será de OBLIGATORIO CUMPLIMIENTO, tiene por objeto recordar algunas normas que se deben cumplir, con el fin de garantizar la armonía, seguridad y una cordial vida en comunidad. Dicho reglamento dicta algunas de las obligaciones a que cada uno de los usuarios, propietarios y arrendatarios o tenedores a cualquier título de un inmueble privado está obligado a cumplir y hacer cumplir, como también las obligaciones del administrador, de los vigilantes, del personal de aseo, y demás personas que lo ocupen, transiten o trabajen en él. El REGLAMENTO INTERNO podrá ser reformado, adicionado o modificado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración si la Asamblea lo faculta para tal fin, en cualquier momento u oportunidad, sin necesidad de convocar a una reunión de Asamblea General, siempre respetando los principios orientadores de la propiedad horizontal consignados en el Artículo segundo de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001). Se protocoliza con el presente instrumento el REGLAMENTO INTERNO actual vigente, el cual será de obligatorio cumplimiento siempre que no contravenga la Ley de propiedad horizontal vigente. -----

PARAGRAFO.- Será una obligación del administrador enviar por escrito y con constancia de recibo del documento, a todos los propietarios y usuarios de los inmuebles que conforman el Edificio "Calle 86 No 11 51", copia del

Notario Público Jorge Muñoz
Matrícula No. 28-CAL-04017

documento que contenga las modificaciones o adiciones que se le hagan al Reglamento Interno que se protocoliza con el presente instrumento. Quien no haya recibido el documento con dichas modificaciones e incumpla algunas de sus estipulaciones no se le podrá amonestar ni sancionar por desconocimiento de la norma.

- - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -
 - - - - -

HASTA AQUI LA MINUTA PRESENTADA.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION.

Leído que fue este instrumento por el(los) compareciente(s), hace(n) constar que ha(n) verificado cuidadosamente su(s) nombre(s) completo(s), el número del(los) documento(s) de identidad, que todas las informaciones consignadas en este instrumento son correctas y, en consecuencia asume(n) la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud de la misma, se le advierte que el Notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones del(los) otorgante(s). Así mismo se le(s) advierte de la obligatoriedad de su registro dentro del término de dos (2) meses a partir de la firma de la Escritura Pública, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.

Se utilizaron las hojas de papel notarial números: AA-11319310 - 11319311

- 11319313 - 11319314 - 11319315 - 11319316 -
- 11319317 - 11319318 - 11319319 - 11319320 - 11319321 -
- 11319322 - 11319323 - 11319324 - 11319325 - 11319326 -
- 11319327 - 11319328 - 11319329 - 11319330 - 11319331 -
- 11319332 - 11319333 - 11319334 - 11319335 - 11319336 -
- 11319337 - 11319338 - 11319339 - 11319340 - 11319341 -
- 11319342 - 11319343 - 11319344 - 11319345 - 11319346 -

11319310
 11319311
 11319312
 11319313
 11319314
 11319315
 11319316
 11319317
 11319318
 11319319
 11319320
 11319321
 11319322
 11319323
 11319324
 11319325
 11319326
 11319327
 11319328
 11319329
 11319330
 11319331
 11319332
 11319333
 11319334
 11319335
 11319336
 11319337
 11319338
 11319339
 11319340
 11319341
 11319342
 11319343
 11319344
 11319345
 11319346

AA 11319363



Esta hoja corresponde a la Escritura Pública número: D444 del 07 de Febrero de 2.003, Otorgada en la Notaría 42 de Bogotá, D.C. -----

Notario Gelano Reyes Martínez
NOTARIO ENCARGADO

- 11319347 - 11319348 - 11319349 - 11319350 - 11319351 -
- 11319352 - 11319353 - 11319354 - 11319355 - 11319356 -
- 11319357 - 11319358 - 11319359 - 11319360 - 11319361 -
- 11319362 - 11319363 - 11788213 -

DERECHOS NOTARIALES COBRADOS \$ 31.650.00
RESOLUCION 4105 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2.002

SUPERVISIONES PROFESIONALES LTDA.

NIT #

PEDRO MARTIN ORDUZ BÜCKING

C.C.# 79142191

TEL # 5219221

EL NOTARIO CUARENTA Y DOS (E.)



HECTOR ORLANDO RIVERA MUÑOZ

Es SEGUNDA (2a.) - - - - - copia tomada de
su original, que expido y autorizo en CINCUENTA Y CUATRO (54)
hojas útiles con destino a L. INTERESADO - - -
Dado en Bogotá D.C. a 28 ABR 2004

EL NOTARIO CUARENTA Y DOS (42) (E.)



HECTOR ORLANDO RIVERA MUÑOZ

sc./

2022-299 Recurso Reposición - Contra auto que admitió el Llamamiento en Garantía

Jose Yepes <joseyepes@yepesjimenezlegal.com>

Mar 12/09/2023 2:42 PM

Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: cuervojosea@yahoo.com <cuervojosea@yahoo.com>

📎 1 archivos adjuntos (12 MB)

Recurso Reposicion Llamamiento En Garantia.pdf;

Señores

JUZGADO 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D

Expediente: 11001310303620220029900

Demandante: JOHNATAN LEONARDO BOGOYA MANRIQUE

Demandado: JOSE REINALDO PUERTO

ASUNTO. RECURSO REPOSICIÓN CONTRA AUTO LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

JOSÉ IVÁN YEPES JIMÉNEZ, mayor de edad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 80.095.614 y tarjeta profesional No. 186.701 del C. S. de la J., en calidad de apoderado del Edificio Calle 86 No 11-51 Propiedad Horizontal, conforme poder otorgado por **MARCELA PATRICIA MEJÍA CARVAJAL**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No 39.681.428, obrando en mi calidad de representante legal de la sociedad DEGA ADMINISTRACIÓN SAS, sociedad comercial, domiciliada en la ciudad de Bogotá, identificada con NIT 900.732.766, sociedad que fue elegida mediante acta 001 del 19 de mayo de 2022, para ejercer la administración y representación legal del Edificio Calle 86 No 11-51, me permito por medio del presente correo, interponer recurso de reposición en contra del auto del 28 de febrero de 2023, mediante el cual se admitió el llamamiento en garantía, formulado por el señor JOSE REINALDO PUERTO, conforme los siguientes archivos adjuntos.

Se copia al apoderado de la parte que llama en garantía para los efectos de traslado pertinentes.

Dado el tamaño de los documentos adjuntos, se envía enlace para su descarga e incorporación al expediente.

<https://www.dropbox.com/scl/fo/cxyhwcvp9fo1e0h712n0l/h?rlkey=jts64mxqui1o2y6409oe7cx2r&dl=0>

Al llamamiento en garantía

Shared with Dropbox

www.dropbox.com

Los documentos en dicho enlace son:

1. EP 631 del 12 Mar 1990 Notaria 30 Reglamento PH Inicial Vigente
2. EP 444 del 2003 Reglamento de Propiedad Horizontal 2003
3. Plano 601 Ed Calle 86
4. Plano 701 Ed Calle 86

Cordialmente,

José Iván Yepes Jiménez

DERECHO URBANO E INMOBILIARIO
Cra 7 No 80-49 Of 803
Bogotá, Colombia.
Cel. (+57) 324 656 5800
Cel USA (+1) 347 878 3902