

****CONTESTACIÓN A LA DEMANDA** RAD. 2021-169 ANDRES GOUFFRAY NIETO VS. EDIFICIO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NUMERO TRES PROPIEDAD HORIZONTAL**

Notificaciones B y B Legal <notificaciones@byblegal.com>

Lun 21/02/2022 13:01

Para: Juzgado 09 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: agouffray@gmail.com <agouffray@gmail.com>

Señor

JUEZ 09 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

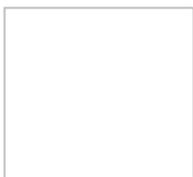
Referencia. Impugnación de Actos de Asamblea - Andres Gouffray Nieto vs. Edificio Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (03) Propiedad Horizontal. (Número de Radicado. 11001310300920210016900)

Asunto: Contestación a la demanda.

CARLOS JULIO BUITRAGO VARGAS, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi calidad de Apoderado Especial de la demandada Edificio Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (03) Propiedad Horizontal, por medio del presente escrito me permito adjuntar archivo en formato PDF con la contestación de la demanda y los medios de defensa para lo pertinente.

De igual forma envió nuevamente el poder que me fuera otorgado.

Cordialmente,



Buitrago y Buitrago
Abogados Asociados SAS

Tels.: +57 (1) 342-3714 / +57 (1) 342-4653 / (350)4577934

Web: www.byblegal.com e: notificaciones@byblegal.com



BYB LEGAL

Señor
JUEZ NOVENO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

Asunto: Poder Especial

Ref. Proceso Declarativo Abreviado - Impugnación de Actas de Asamblea o Juntas interpuesto por ANDRES GOUFFRAY NIETO contra AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NUMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL.

Rad. 11001310300920210016900

Libia Monroy Valencia, mayor de edad, vecina de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 41.748.788 de Bogotá, quien obra en su calidad de Administradora y Representante legal de la **Agrupación De Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (3) Propiedad Horizontal**, constituido legalmente como persona jurídica por ministerio de la ley al constituirse en propiedad horizontal y sin ánimo de lucro, ubicado en Carrera 5 No. 72 A 39, identificada con NIT. 860.047.215-1, por medio del presente escrito me permito manifestar que otorgo poder especial, amplio y suficiente al Doctor **Carlos Julio Buitrago Vargas**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.968.910 de Bogotá D. C., portador de la tarjeta profesional de Abogado No. 198.687 expedida por el C. S. de la J y correo electrónico notificaciones@byblegal.com, para que en nombre y representación de la **Agrupación De Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (3) Propiedad Horizontal**, se notifique, conteste la demanda de la referencia, presente todos y cada uno de los medios exceptivos o de defensa y nos represente en todas las actuaciones procesales necesarias para la defensa de nuestros derechos, cuyos textos serán los que él redacte, para lo cual está plenamente facultado.

El apoderado queda investido con las amplias facultades consagradas en la ley en el Artículo 77 del C.G.P. y especialmente para recibir, transigir, sustituir, reasumir, conciliar, desistir, interponer recursos y en general todas las facultades inherentes al presente mandato. Sírvase reconocer personería al tenor en los términos del poder conferido.

Del señor Juez,


Libia Monroy Valencia

C.C. 41.748.788 de Bogotá

Administradora y Representante legal

Agrupación De Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (3) Propiedad Horizontal

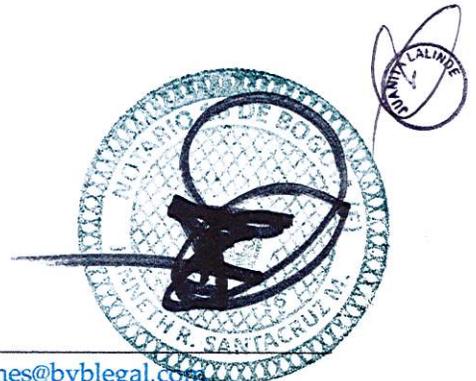


Acepto,


Carlos Julio Buitrago Vargas

C. C. N°79.968.910 de Bogotá D.C.

T. P. 198.687 de C. S. de la J.





DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



6288025

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el ocho (8) de octubre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: LIBIA MONROY VALENCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 41748788, presentó el documento dirigido a JUEZ NOVENO (9) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



n0m8w6p1qmo9
08/10/2021 - 12:03:13



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

JANNETH ROCIO SANTACRUZ MARTINEZ

Notaria Dieciséis (16) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: n0m8w6p1qmo9



ALCALDIA LOCAL DE CHAPINERO
DESPACHO ALCALDE LOCAL

**Bogotá D.C.,
EL(LA) SUSCRITO ALCALDE (SA) LOCAL DE CHAPINERO**

HACE CONSTAR

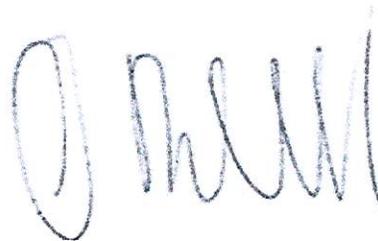
Que mediante la Resolución Administrativa y/o registro en base de datos de propiedad horizontal 550 del 11 de Agosto de 2003, fue inscrita por la Alcaldía Local de CHAPINERO, la Personería Jurídica para el (la) EDIFICIO AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NO TRES PH - PROPIEDAD HORIZONTAL, entidad sin ánimo de lucro, ubicada en la KR5#72A-39 de esta ciudad, conforme a lo previsto en el Artículo 8 de la Ley 675 de 2001.

La solicitud de inscripción se acompaña con las fotocopias de la Escritura Pública No. 2892 del 9 de Junio de 2003, corrida ante la Notaría 1 del Círculo Notarial de Bogotá D.C., mediante la cual se acogen al régimen de propiedad horizontal que trata la Ley 675 de 2001, la cual se encuentra registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos en el folio de matrícula 50C287550

Que mediante acta No. 224 del 18 de mayo de 2021 se eligió a:
LIBIA MONROY VALENCIA con CÉDULA DE CIUDADANÍA 41748788, quien actuará como Administrador y REPRESENTANTE LEGAL durante el periodo del 18 de mayo de 2021 al 17 de mayo de 2022.

LUZ STELLA GARCIA VALENCIA con CÉDULA DE CIUDADANÍA 41635454, quien actuará como REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE durante el periodo del 18 de mayo de 2021 al 17 de mayo de 2022.

Se suscribe la presente certificación teniendo en cuenta el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia, artículo 8 de la ley 675 del 2001 y el artículo 50 del decreto 854 del 2001.



**OSCAR YESID RAMOS CALDERON
ALCALDE(SA) LOCAL DE CHAPINERO**

La firma mecánica plasmada en el presente documento tiene plena validez para efectos legales de conformidad con el decreto 2150 de 1995 y Resolución No 447 del 20 de Junio de 2011

Se suscribe la presente certificación, teniendo como base el artículo 8º de la ley 675 de 2001 y los postulados de la buena fe, señalados en el artículo 83 de la Constitución Política de Colombia la cual establece: "Las actuaciones de los



REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO 41.748.788

MONROY VALENCIA

APELLIDOS

LIBIA

NOMBRES

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 12-SEP-1955

CALARCA
(QUINDIO)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.65

O+

F

ESTATURA

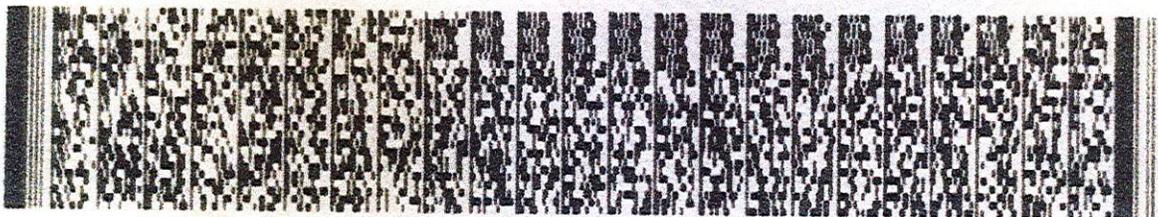
G.S. RH

SEXO

06-SEP-1977 BOGOTA D.C.

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

Carlos Ariel Sanchez Torres
REGISTRADOR NACIONAL
CARLOS ARIEL SANCHEZ TORRES



A-1500150-00180753-F-0041748788-20090925

0016535694A 1

1510306551

Señores

JUZGADO 09 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

REF. Verbal - Impugnación de Actos de Asamblea
Demandante. Andrés Gouffray Nieto.
Demandado. Edificio Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (03) Propiedad Horizontal.
Radicado. 11001310300920210016900

Asunto: Contestación demanda

CARLOS JULIO BUITRAGO VARGAS, mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 79.968.910 de Bogotá D.C., tarjeta profesional No. 198.687 del C. S de la J., obrando en mi calidad de apoderado especial de la parte demandada, mediante el presente escrito me permito dar contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

I. FRENTE A LOS HECHOS

Al Hecho Primero. Es cierto.

Al hecho Segundo. Es cierto.

Al hecho Tercero. No es cierto por cuanto la Ley señalada por la parte actora, y a la que presuntamente se acogió por la Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (03) Propiedad Horizontal en su Reglamento de Propiedad Horizontal, corresponde a una normatividad para la Insolvencia, Reorganización o Liquidación Judicial de Personas Jurídicas.

Al hecho Cuarto. Es cierto.

Al hecho Quinto. Es cierto.

Al hecho Sexto. Es cierto, teniendo en cuenta la situación de público conocimiento como es la crisis generada por la pandemia.

Al hecho Séptimo. Es cierto, corresponde a una transcripción de lo dispuesto en el Acta No. 176 de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios.

Al hecho Octavo. Parcialmente cierto por cuanto si bien se verificó el quórum de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios el mismo correspondió al 67,153%.

Al hecho Noveno. No es cierto, lo cierto es que se aprobó por unanimidad de los asistentes a la reunión el presupuesto para la vigencia del año 2021, en todas sus partes incluyendo el fondo de obras el cual se encuentra establecido estatutariamente desde el año 2003, cuando se protocolizó mediante escritura N° 2892 de la Notaría 1era del Círculo de Bogotá el acta de la asamblea general de copropietarios N° 78 celebrada el 31 de marzo de 2003. Fondo, por tanto, totalmente válido y legal a la luz de los estatutos de la copropiedad y la normatividad vigente.

Al hecho Décimo. No es un hecho, corresponde a una interpretación errada de la norma en concordancia con lo aprobado en el acta para el numeral correspondiente al presupuesto anual del edificio.

En caso de considerarse como un hecho, el mismo **no es cierto**, teniendo en cuenta que el fondo de reserva voluntaria, estatutariamente establecido indicó desde el año 2003 que es un fondo adicional al fondo de imprevistos con el fin de mantener en todo momento disponibilidad para mejoras o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. Se reitera, el fondo de reserva voluntaria fue aprobado e incluido dentro del Reglamento de Copropiedad del Edificio en el artículo 45 de la escritura N° 2892 de la Notaría 1era del Círculo de Bogotá, desde el año 2003, por ende, no es contrario a la Ley 675 de 2001, que no lo prohíbe, por lo que su inclusión en el presupuesto como se venía manejando anualmente, encuentra su validez en que está dando cumplimiento a los estatutos de la copropiedad quien estableció, no se creó con el acta 176 de 2021, no corresponde a una expensa común diferente a las necesarias, por lo que no requería de una mayoría calificada.

Al hecho Décimo Primero. No es cierto en razón a que el Fondo de Obras si se encuentra contemplado dentro de las expensas comunes que debe aprobar la Asamblea General de Copropietarios, tal como lo establece el artículo 45 de la escritura N° 2892 de la Notaría 1era del Círculo de Bogotá, desde el año 2003.

Al hecho Décimo Segundo. No es cierto por cuanto del Acta de Asamblea General de Copropietarios No. 176, que la misma parte actora allega con el libelo de la demanda, se tiene que, la aprobación de los conceptos y valores descritos en el presupuesto anual para el año 2021 se dio de manera unánime por todos los asistentes a la misma.

Al hecho Décimo Tercero. No es un hecho, por cuanto en una prescripción normativa a la que no hay lugar a pronunciarme. En caso de considerarse como un hecho, es cierto, así se procedió, dejándose la indicación que fue aprobado por unanimidad, así lo corrobora la comisión plural que aprobó el acta.

Al hecho Décimo Cuarto. No es un hecho, por cuanto no hay lugar a pronunciarme.

II. FRENTE A LAS PRETENSIONES

A la Primera. Me opongo a esta en cuanto la parte demandante carece de fundamentos de hecho y de derecho para exigir la declaración de la nulidad absoluta de lo decidido en Asamblea Ordinaria de Copropietarios No. 176 de la Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (03) Propiedad Horizontal, por cuanto no se transgredió norma alguna de la Ley 675 de 2001 y demás normas complementarias.

A la Segunda. Al ser facultad del señor juez, no me opongo ni acepto.

III. HECHOS DE LA DEFENSA

Primero. El 15 de mayo de 1975 el edificio Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (03) Propiedad Horizontal, mediante Escritura Pública No. 2257 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá D.C., se constituyó bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Segundo. El 9 de junio de 2003 mediante Escritura Pública N° 2892 de la Notaría 1era del Círculo de Bogotá D.C. se protocolizó el reglamento de propiedad horizontal de mi representada.

Tercero. El 11 de agosto de 2003, mediante Resolución No. 550 de la Alcaldía Local de Chapinero, se le reconoció a la Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (03) Propiedad Horizontal personería jurídica.

Cuarto. En el Reglamento de Propiedad Horizontal ya mencionado, se estipulo en su artículo 45, la creación de un fondo adicional al Fondo de Imprevistos y con el fin de mantener disponibles recursos para mejorar y suplir el déficit presupuestal, así:

«ARTÍCULO 45. Fondo de reserva voluntaria. Si la Asamblea de Propietarios lo considera conveniente, adicional al Fondo de Imprevistos obligatorios, podrá proponer la creación de un fondo de Reserva con el fin de mantener en todo momento disponibilidad para mejoras o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. Este fondo se formará con el porcentaje que determine la Asamblea calculado sobre el presupuesto anual de gastos de administración, y a criterio y decisión de la Asamblea por otros ingresos de la persona jurídica tales como multas, intereses, aprovechamiento económico de bienes comunes y los resultantes del superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos en cuanto la Asamblea de Propietarios no dispusieren absorberlos en el presupuesto siguiente. (...)»

Quinto. El mencionado fondo cuenta con características propias de un fondo de reserva voluntaria y fue aprobado para la inclusión en los presupuestos anuales de la propiedad bajo la denominación “Fondo Especial de Obras”, haciendo parte del reglamento y por lo tanto de cumplimiento obligatorio para la copropiedad.

Sexto. El fondo descrito se ha venido aprobando desde el año 2003, con los respectivos informes y rendición de cuentas de su uso, el cual ha sido único y exclusivamente para mantenimiento de la copropiedad, que por la antigüedad de la estructura se requieren continuamente.

Séptimo. Por lo anterior, para el Acta 176 del 23 de marzo de 2021 del cual se está solicitando su nulidad, la misma no se estaba incluyendo como nueva cuota o extraordinaria o no necesaria, por el contrario, se incluyó por mandato del reglamento de copropiedad, que al igual con el fondo de imprevistos se incluye en el presupuesto.

Octavo. El presupuesto de conformidad con el trámite previsto en la norma, numeral 4 del artículo 51 de la Ley 675 de 2001, fue presentado para su revisión al Consejo de Administración, quienes lo aprobaron, razón por la cual fue presentado para aprobación a la Asamblea de Copropietarios, lo cual sucedió, itero, por unanimidad incluido el acá accionante.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Sustento la contestación y las excepciones del capítulo siguiente en lo dispuesto en la Ley 675 de 2001; artículo 382, 390 y ss. del Código General del Proceso

V. EXCEPCIONES DE MÉRITO

A. INEXISTENCIA DE LA NECESIDAD DE MAYORÍA CALIFICADA PARA LA APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO DE LA COPROPIEDAD

El Fondo de Reserva Voluntaria está consagrado y reglamentado en la escritura pública No. 2892 de fecha 9 de junio de 2003 de la Notaría 1era del Círculo de Bogotá, por medio del cual se actualizó el reglamento de propiedad a la Ley 675 de 2001.

En este sentido, es una norma estatutaria que se constituye como antecedente válido en relación con la existencia y conformación de este Fondo en el art. 45 de la referida escritura pública, norma que se encuentra vigente al no haber sido anulada, o impugnada desde esa fecha, por lo que en derecho corresponde tiene plena validez.

Este Fondo de Reserva Voluntaria dispuesto y creado desde el año 2003, viene siendo sostenido con aportes de la copropiedad desde hace más de diez (10) años, con el exclusivo fin de atender las obras necesarias e indispensables debido a la antigüedad de la edificación que tiene más de 45 años, motivo por el cual requiere de un mantenimiento continuo y especial.

Conforme a lo anterior, el aporte para el fondo no corresponde a una cuota extraordinaria que requiera de una aprobación distinta a la que corresponde a la aprobación del presupuesto por estar en ese punto integrada.

Frente al tema de mayorías y quórum para la toma de decisiones de una propiedad horizontal, estas se regirán por lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 675 de 2001, el cual reza:

«ARTÍCULO 45. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41, 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 o conjunto. Las mayorías superiores previstas en los reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada.

Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo serán absolutamente nulas.»

Así mismo, en reiterada jurisprudencia la H. Corte Constitucional se ha señalado que el artículo ya descrito contiene dos reglas a precisar, la primera en cuanto a quórum, pues indica de forma clara y precisa el mínimo requerido, mayoría absoluta, para establecer este precisa que dicha disposición cuenta con un carácter imperativo o de orden público el cual no es dispositivo por parte de los copropietarios. Ahora, en cuanto a la segunda regla que enuncia la disposición normativa, se establece que sólo para determinadas decisiones que la misma norma enuncia, se podrá entender un quórum diferente al indicado.¹

Así las cosas, y de cara a las pruebas obrantes en el expediente de la referencia se tiene que las decisiones adoptadas por la asamblea general no transgreden ni van en contravía a las disposiciones normativas existentes referentes a propiedad horizontal, pues del acta aportada y de la cual se busca la aprobación del presupuesto general de la propiedad se tiene que sesionó con el quórum indicado por la Ley, a saber, para el caso concreto el 67,63%.

Así las cosas, de cara a las alegaciones de la parte demandante en lo que refiere a la aprobación del presupuesto para la vigencia de 2021 se debe resaltar, que contrario a lo aducido por la parte actora esto es que la aprobación del presupuesto estuvo sujeto a mayoría simple se tiene que, la decisión en mención se tomó con la mayoría calificada correspondiente al porcentaje de 65,04% lo cual constituye más de la mitad de los copropietarios.

Se tiene entonces que la presente excepción está llamada a prosperar en cuanto la aprobación del presupuesto para la vigencia 2021, contenido en el Acta de Asamblea General No. 176 del 23 de marzo de 2021 cuenta con

¹ Corte Constitucional, Sentencia C-738 de 2002.

aprobación por unanimidad de los asistentes a la reunión, es decir, del 100% de los asistentes.

B. FONDO DE OBRAS COMO FONDO DE RESERVA VOLUNTARIA.

El reglamento de propiedad horizontal es el estatuto por medio del cual se regulan los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Así las cosas, y atendiendo el caso que ocupa al Despacho se tienen que el reglamento de propiedad horizontal indica en su artículo 45 que:

“ARTÍCULO 45. Fondo de reserva voluntaria. Si la Asamblea de Propietarios lo considera conveniente, adicional al Fondo de Imprevistos obligatorios, podrá proponer la creación de un fondo de Reserva con el fin de mantener en todo momento disponibilidad para mejoras o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. Este fondo se formará con el porcentaje que determine la Asamblea calculado sobre el presupuesto anual de gastos de administración, y a criterio y decisión de la Asamblea por otros ingresos de la persona jurídica tales como multas, intereses, aprovechamiento económico de bienes comunes y los resultantes del superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos en cuanto la Asamblea de Propietarios no dispusieren absorberlos en el presupuesto siguiente. (...)”

Del texto transcrito se logra evidenciar que el fondo de reserva voluntaria tendrá como finalidad mantener disponibilidad económica para la realización de mejoras, mantenimientos, así como suplir las demás necesidades que la infraestructura de la propiedad requiera y será incluido dentro de presupuesto anual de gastos de la administración el cual, estará a disposición y criterio de la Asamblea su creación y aprobación, así como el valor a representar.

Teniendo en cuenta lo anterior, es preciso señalar que el fondo de obras con el que discrepa la parte actora tiene como objeto esencial de implementación los presupuestos propios del fondo de reserva voluntaria, pues el primero fue creado implementado e incorporado al presupuesto de la propiedad con el único propósito de cubrir mantenimientos, mejoras necesarias y contingencias que se generan del uso y goce de la estructura del edificio, tratando en lo posible de no generar necesidad de sesionar de manera extraordinaria y afectar financieramente a los copropietarios.

Ahora, es claro que el fondo de obras, fondo de reservas voluntario, difiere del fondo de imprevistos pues como claramente señala el reglamento de propiedad horizontal, el primero tiene como propósito mantener disponibilidad para mejoras y suplir déficits presupuestales; mientras que el segundo persigue cubrir mantenimientos, mejoras necesarias y contingencias que se generan del uso y goce de la estructura del edificio.

Finalmente, cabe resaltar que el fondo de obras al enmarcarse dentro de los presupuestos de fondo de reservas voluntarias obedece a la autonomía de la Asamblea de Copropietarios y que su aprobación responderá al mismo órgano, situación que ya se surtió mediante Acta de Asamblea General No 78 de 2003 en la cual fue aprobado que dentro del presupuesto anual que se presentara se incluiría dicho concepto, y acta que no fue impugnada dentro del término legal.

Así las cosas, y teniendo en cuenta que el fondo de obras es legalmente válido frente a las normas de propiedad horizontal y se adecuan a los presupuestos propios del reglamento de propiedad horizontal, la mentada excepción está llamada a prosperar.

C. MALA FE DEL DEMANDANTE.

Ha señalado la Corte Constitucional en reiterada jurisprudencia que la mala fe se predica como el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasi delictuoso de su acto, o de los vicios de su título.

Concepto jurídico aplicable a la actitud y a las acciones adelantadas por la parte actora en la presente acción por cuanto esta cuenta con todos los conocimientos propios de la normatividad existente en lo concerniente a la propiedad horizontal al ser él un conocedor del derecho y, aun así busca perseguir pretensiones que carecen tanto de fundamento legal como de fundamento fáctico a la luz de la realidad jurídica de la propiedad horizontal y de las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios.

De tal manera que, la presente excepción está llamada a prosperar pues se encuentran desvirtuadas las aseveraciones realizadas por la parte así como, se encuentra que aun teniendo los recursos, conocimientos e instrumentos para interpretar la norma busca su beneficio propio sin piso normativo que lo respalde o acredite.

D. PRESCRIPCIÓN.

Formulo la presente excepción con base en lo estipulado en el artículo 282 del C. G. del P., se invoca la excepción de prescripción de todas aquellas acreencias, obligaciones o derecho que por el transcurrir del tiempo hayan fenecido.

Cabe resaltar, que la mencionada excepción no constituye allanamiento, confesión o aceptación de mi representada a los hechos expuestos y las pretensiones solicitadas.

E. GENÉRICA O INNOMINADA.

Solicito al despacho declarar cualquier otra excepción que resulte probada en el curso del presente proceso derivada de la Ley.

VI. PRUEBAS

Documentales:

Solicito se incorporen y se tengan como pruebas los siguientes documentos aportados con la presente contestación:

1. Los que aportó el demandante con la demanda en los numerales 1, 2, 3 y 4.
2. Reglamento de propiedad horizontal en Escritura Pública No. 2892 del 09 de junio de 2003 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá D.C.
3. Las que de oficio decreta el Despacho.

Interrogatorio de parte.

Ruego al señor juez, se sirva señalar fecha y hora para que comparezca el demandante, el señor **ANDRÉS GOUFFRAY NIETO** quien es mayor de edad, en calidad de demandado, quien podrá ser citado en la dirección electrónica obrante en el expediente, para que absuelva interrogatorio a instancia de parte, sobre los hechos de la demanda, la contestación y las excepciones, que le practicaré en forma oral o presentaré en sobre cerrado que aportaré en el momento procesal correspondiente.

VII. ANEXOS

1. Los documentos enunciados en el acápite de pruebas.

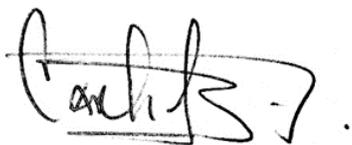
2. Poder debidamente otorgado por el Edificio Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número Tres (03) Propiedad Horizontal.

VIII. NOTIFICACIONES

Para todos los efectos legales, las partes recibirán notificaciones, así:

- A. Al demandante y la demandada en las direcciones aportadas en la demanda.
- B. Al suscrito, las recibiré en la Secretaría de su Despacho, o en la Carrera 10 número 19-65, Oficina 803 de Bogotá, teléfonos: 3423714-3424653; Cel.: 3107651310, o al correo electrónico notificaciones@byblegal.com

Del señor Juez, atentamente,



CARLOS JULIO BUITRAGO VARGAS

C. C. No. 79.968.910 de Bogotá D.C.

T. P. No. 198.687 del C. S. de la J.



REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

NOTARIA PRIMERA

DEL CIRCULO DE BOGOTA

CALLE 16 No. 4 - 62

CONMUTADOR: 286 42 66
FAX: 342 30 49

NOTARIO: 341 67 63
283 07 59

PRIMERA

COPIA DE LA ESCRITURA No. 2892

DE FECHA

09

DE

JUNIO DE 2003

REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL

EL CASTILLO TORRES NO. 3

POR: LIBIA MONROY VALENCIA

DIRECCION

MATRICULA INMOBILIARIA 050-0287550 (ver escritura)

ZONA

HERMANN PIESCHACON FONRODONA
NOTARIO

2892

AA 12502280



ESCRITURA PUBLICA No: 2892
DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y DOS
- - - - -
OTORGADA EN LA NOTARIA
PRIMERA DEL CIRCULO DE

BOGOTA, D.C. - - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: Nueve (9) de Junio - -
DE DOS MIL TRES (2003). - - - - -

CLASE DE CONTRATO: "REFORMA AL REGLAMENTO
"AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL
EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) " Propiedad
Horizontal.- - - - -

PERSONA (S) QUE INTERVIENE (N) EN EL CONTRATO: -
LIBIA MONROY VALENCIA quien obra en el presente acto
en su calidad de Administradora del Edificio "AGRUPACIÓN
DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO
TORRE NÚMERO TRES (3) " Propiedad Horizontal.- - - - -

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO (S):

GARAJE	S2-01	050-0290489
GARAJE	S2-02	050-0290490
GARAJE	S2-03	050-0290491
GARAJE	S2-04	050-0290492
GARAJE	S2-05	050-0290493
GARAJE	S2-06	050-0290494
GARAJE	S2-07	050-0290495

MARTHIA ISABEL ACEVEDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
ENCARGADA
MERMANN PIESQUACON FONRODONA
BOGOTÁ PRIMERO DE BOGOTÁ

GARAJE	S2-08	050-0290496
GARAJE	S2-09	050-0290497
GARAJE	S2-10	050-0290498
GARAJE	S2-11	050-0290499
GARAJE	S2-12	050-0290500
GARAJE	S2-13	050-0290501
GARAJE	S2-14	050-0290502
GARAJE	S2-15	050-0290503
GARAJE	S2-16	050-0290504
GARAJE	S2-17	050-0290505
GARAJE	S2-18	050-0290506
GARAJE	S2-19	050-0290507
GARAJE	S2-20	050-0290508
GARAJE	S2-21	050-0290509
GARAJE	S2-22	050-0290510
GARAJE	S2-23	050-0290511
GARAJE	S2-24	050-0290512
GARAJE	S2-25	050-0290513
GARAJE	S2-26	050-0290514
GARAJE	S2-27	050-0290515
GARAJE	S2-28	050-0290516
GARAJE	S2-29	050-0290517
GARAJE	S2-30	050-0290518
GARAJE	S2-31	050-0290519
GARAJE	S2-32	050-0290520
GARAJE	S2-33	050-0290521
GARAJE	S2-34	050-0290522
GARAJE	S2-35	050-0290523
GARAJE	S2-36	050-0290524
DEPÓSITO	S2-37	050-0290525
DEPÓSITO	S2-38	050-0290526
DEPÓSITO	S2-39	050-0290527
DEPÓSITO	S2-40	050-0290528
DEPÓSITO	S2-41	050-0290529
DEPÓSITO	S2-42	050-0290530
DEPÓSITO	S2-43	050-0290531
DEPÓSITO	S2-44	050-0290532
DEPÓSITO	S2-45	050-0290533
DEPÓSITO	S2-46	050-0290534
DEPÓSITO	S2-47	050-0290535
DEPÓSITO	S2-48	050-0290536
DEPÓSITO	S2-49	050-0290537
DEPÓSITO	S2-50	050-0290538

AA 12502281



Four horizontal dashed lines for handwritten notes.

DEPÓSITO	S2-51	050-0290539
DEPÓSITO	S2-52	050-0290540
DEPÓSITO	S2-53	050-0290541
DEPÓSITO	S2-54	050-0290542
DEPÓSITO	S2-55	050-0290543
DEPÓSITO	S2-56	050-0290544
DEPÓSITO	S2-57	050-0290545
DEPÓSITO	S2-58	050-0290546
DEPÓSITO	S2-59	050-0290547
DEPÓSITO	S2-60	050-0290548
DEPÓSITO	S2-61	050-0290549
DEPÓSITO	S2-62	050-0290550
DEPÓSITO	S2-63	050-0290551
DEPÓSITO	S2-64	050-0290552
DEPÓSITO	S2-65	050-0290553
DEPÓSITO	S2-66	050-0290554
DEPÓSITO	S2-67	050-0290555
DEPÓSITO	S2-68	050-0290556
DEPÓSITO	S2-69	050-0290557
GARAJE	S1-02	050-0290558
GARAJE	S1-01	050-0290559
GARAJE	S1-03	050-0290560
GARAJE	S1-04	050-0290561
GARAJE	S1-05	050-0290562
GARAJE	S1-06	050-0290563
GARAJE	S1-07	050-0290564
GARAJE	S1-08	050-0290565
GARAJE	S1-09	050-0290566
GARAJE	S1-10	050-0290567
GARAJE	S1-11	050-0290568
GARAJE	S1-12	050-0290569
GARAJE	S1-13	050-0290570
GARAJE	S1-14	050-0290571
GARAJE	S1-15	050-0290572
GARAJE	S1-16	050-0290573
GARAJE	S1-17	050-0290574

HERNANDEZ PISCOYON FONRODONA
PRIMERA DE GRADO

MARTHA ISABEL ACEVEDO P
NOTARIA PRIMERA DE GRADO
EN BARRANCO

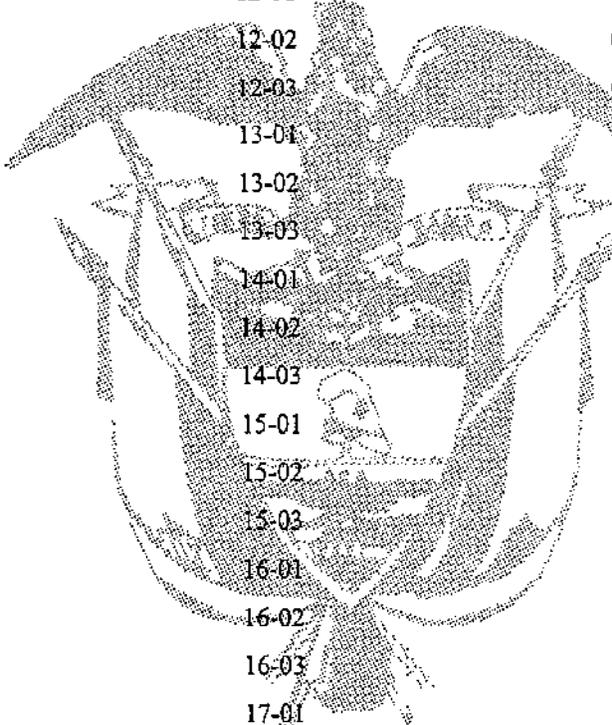
GARAJE	S1-18	050-0290575
GARAJE	S1-19	050-0290576
GARAJE	S1-20	050-0290577
GARAJE	S1-21	050-0290578
GARAJE	S1-22	050-0290579
DEPÓSITO	S1-23	050-0290580
DEPÓSITO	S1-24	050-0290581
DEPÓSITO	S1-25	050-0290582
DEPÓSITO	S1-26	050-0290583
DEPÓSITO	S1-27	050-0290584
DEPÓSITO	S1-28	050-0290585
DEPÓSITO	S1-29	050-0290586
DEPÓSITO	S1-30	050-0290587
DEPÓSITO	S1-31	050-0290588
DEPÓSITO	S1-32	050-0290589
DEPÓSITO	S1-33	050-0290590
DEPÓSITO	S1-34	050-0290591
DEPÓSITO	S1-35	050-0290592
DEPÓSITO	S1-36	050-0290593
DEPÓSITO	S1-37	050-0290594
APARTAMENTO	101	050-0290595
APARTAMENTO	102	050-0290596
APARTAMENTO	201	050-0290597
APARTAMENTO	202	050-0290598
APARTAMENTO	301	050-0290599
APARTAMENTO	302	050-0290600
APARTAMENTO	303	050-0290601
APARTAMENTO	401	050-0290602
APARTAMENTO	402	050-0290603
APARTAMENTO	403	050-0290604
APARTAMENTO	501	050-0290605
APARTAMENTO	502	050-0290606
APARTAMENTO	503	050-0290607
APARTAMENTO	601	050-0290608
APARTAMENTO	602	050-0290609
APARTAMENTO	603	050-0290610
APARTAMENTO	701	050-0290611
APARTAMENTO	702	050-0290612
APARTAMENTO	703	050-0290613
APARTAMENTO	801	050-0290614
APARTAMENTO	802	050-0290615
APARTAMENTO	803	050-0290616
APARTAMENTO	901	050-0290617
APARTAMENTO	902	050-0290618

AA 11742984



Four horizontal dashed lines for additional information or notes.

APARTAMENTO	903	050-0290619
APARTAMENTO	10-01	050-0290620
APARTAMENTO	10-02	050-0290621
APARTAMENTO	10-03	050-0290622
APARTAMENTO	11-01	050-0290623
APARTAMENTO	11-02	050-0290624
APARTAMENTO	11-03	050-0290625
APARTAMENTO	12-01	050-0290626
APARTAMENTO	12-02	050-0290627
APARTAMENTO	12-03	050-0290628
APARTAMENTO	13-01	050-0290629
APARTAMENTO	13-02	050-0290630
APARTAMENTO	13-03	050-0290631
APARTAMENTO	14-01	050-0290632
APARTAMENTO	14-02	050-0290633
APARTAMENTO	14-03	050-0290634
APARTAMENTO	15-01	050-0290635
APARTAMENTO	15-02	050-0290636
APARTAMENTO	15-03	050-0290637
APARTAMENTO	16-01	050-0290638
APARTAMENTO	16-02	050-0290639
APARTAMENTO	16-03	050-0290640
APARTAMENTO	17-01	050-0290641
APARTAMENTO	17-02	050-0290642



CARRERA 5ª. No.72-39 AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL "EL CASTILLO TORRES NUMERO 3" PROPIEDAD HORIZONTAL.

MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ: 050-0287550.

Two horizontal dashed lines for additional information or notes.

MARHTHA ISABEL ACEVEDO P. ENCARGADA
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
GERMANN FIESCHACON FONROBONA
ESTUARIO PRIMERO DE BOGOTA

~~En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de~~
Cundinamarca, República de Colombia, a los Nueve (9) - - -
días del mes de Junio - - de dos mil tres (2003), el suscrito
HERMANN PIESCHACON FONRODONA, Notario Primero
(1º) - - - - - del Circulo de Bogotá, D.C., da fe que las
declaraciones que se contienen en la presente escritura han
sido emitidas por quienes las otorgan: - - - - -

Compareció LIBIA MONROY VALENCIA mayor de edad,
vecina de Bogotá, de estado civil soltera, identificada con la
cédula de ciudadanía número 41.748.788 de Bogotá, quien
manifestó: PRIMERO Que, obra en el presente acto en su
calidad de Administradora del Edificio "AGRUPACIÓN DE
VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO
TORRE NÚMERO TRES (3) " Propiedad Horizontal,
conforme se acredita con la copia auténtica del acta número 79
del Consejo de Administración, de fecha Abril 22 de 2003,
en la cual consta su nombramiento como Administradora del
Edificio, documentos que se protocolizan con el presente
instrumento público. - - - - -

SEGUNDO Que, el Edificio "AGRUPACIÓN DE VIVIENDA
CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO
TRES (3) " Propiedad Horizontal se encuentra ubicado en la
Carrera 5 No. 72-39 de la actual nomenclatura de Bogotá y le
corresponde el folio matriz Número 50C 287550. - - - - -

TERCERO: Que la sociedad Ospinas y Cia S.A. como
propietaria inicial, sometió al Edificio "AGRUPACIÓN DE
VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO
TORRE NÚMERO TRES (3) " PH al régimen de propiedad



horizontal establecido en la Ley ciento ochenta y dos (182) de mil novecientos cuarenta y ocho (1948) y su decreto reglamentario mil trescientos sesenta y cinco (1365) de abril veintiocho (28) de

mil novecientos ochenta y seis (1986) mediante escritura pública número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá, debidamente registrada al folio de matrícula inmobiliaria matriz cincuenta C doscientos ochenta y siete quinientos cincuenta (50C-287550). -----

CUARTO: Que, el reglamento de constitución inicial en el régimen de propiedad horizontal fue modificado parcialmente en sus artículos seis (6), ocho (8), doce (12), catorce (14), dieciséis (16) y dieciocho (18), por la Asamblea General de Propietarios del Edificio "AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) " Propiedad Horizontal en decisión válidamente adoptada y cumpliendo los requisitos legales al efecto, tal como consta en la escritura pública número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá. -----

QUINTO: Que, la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de agosto tres (3) de dos mil uno (2001) estableció un nuevo régimen de propiedad horizontal. -----

~~SEXTO:~~ Que, la Asamblea de Propietarios del Edificio "AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) " Propiedad Horizontal aprobó sustituir el Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio adecuándolo voluntariamente a la nueva normatividad prevista en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y actualizarlo de acuerdo con sus características y necesidades por lo cual en reunión Ordinaria de la Asamblea General de Propietarios celebrada el 31 de marzo de 2003 con las mayorías y demás requisitos legales aprobó la reforma al reglamento de propiedad horizontal y adecuación a la Ley 675 de 2001, según consta en la copia auténtica del acta No. 78 que se protocoliza con la presente escritura pública.-----

SEPTIMO Que, la compareciente en su calidad de Administradora del Edificio y debidamente autorizada por la Asamblea de Propietarios tal como consta en el acta No. 78 mencionada, comparece para elevar a escritura pública la reforma al reglamento de propiedad horizontal del Edificio.

OCTAVO Que el texto del reglamento del EDIFICIO "AGRUPACIÓN DE VIVIENDA/CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL", es el siguiente: _____

TÍTULO I

CAPÍTULO ÚNICO

PRINCIPIOS Y DEFINICIONES.

ARTICULO 1. Principios orientadores. Son principios orientadores del presente Reglamento los señalados en la Ley

AA 12502284



seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) y, en especial, los que se transcriben: _____

Función social y ecológica de la propiedad. El presente Reglamento debe

respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, debe ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. -----

Convivencia pacífica y solidaridad social. El presente Reglamento debe propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los propietarios o tenedores. -----

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

Derecho al debido proceso. Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. -----

ARTICULO 2. Definiciones. Para los efectos del presente Reglamento se adoptan las definiciones señaladas de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), en especial las que se transcriben: -----

MARTHA ISABEL ACEVEDO P. ENCARGADA NOTARIA PUBLICA DE BOGOTA

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un Edificio o conjunto, construido o por construirse. _____

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios de un Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. _____

Edificio de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. _____

Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. _____

Bienes comunes: Partes del Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. _____



Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de

los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas para la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Edificio. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida.

Coefficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la Asamblea de Propietarios y la proporción

~~con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Edificio o conjunto.~~

Propietario inicial: 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.

Área privada construida: Extensión superficial cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

Área privada libre: Extensión superficial privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

TÍTULO II

CAPITULO 1. OBJETO Y ALCANCE.

ARTICULO 3. Objeto. El objeto del presente Reglamento es someter al régimen de propiedad horizontal previsto por la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de agosto tres (3) de dos mil uno (2001) y sus normas reglamentarias al inmueble denominado "EDIFICIO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL. Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados o de dominio particular que lo conforman, los bienes comunes esenciales, los no esenciales y los de uso y goce exclusivo, se consagran los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios actuales y futuros y en lo pertinente, de los tenedores y poseedores a cualquier título; establece las normas



sobre expensas comunes para la administración, conservación, mejor uso y goce de los bienes y servicios comunes, las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del

Edificio, establece las normas relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración, dirección y control de la Persona Jurídica que nace mediante la inscripción de esta escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

ARTICULO 4. Efectos. Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integral y fundamental entre otros, el Cuadro de Áreas de los Bienes Comunes y Privados, el Proyecto de División, la Memoria Descriptiva, las Especificaciones de Construcción, las Condiciones de Seguridad y Salubridad, los Planos y las Licencias de Construcción dos mil trescientos cincuenta y tres (2353) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos setenta y uno (1971) de la Secretaria de Obras Públicas y cero cero nueve mil seiscientos cuarenta y cinco (009645) del treinta (30) de mayo de mil novecientos noventa y cinco (1995) de la Unidad de Desarrollo Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital contenidos y protocolizados en el acto inicial de constitución en el régimen de propiedad horizontal de que da cuenta la escritura pública número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) reformada parcialmente por la escritura pública número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de

HERNAN PEBON FONRODOME
 SECRETARIO PRIMERO DE BOGOTA
 MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
 ENCARGADA

~~agosto de mil novecientos noventa y siete (1997),~~ ambas otorgadas en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá, y registradas al folio cincuenta C doscientos ochenta y siete quinientos cincuenta (50C 287550), tienen fuerza obligatoria tanto para los propietarios, los terceros adquirentes o cualquier titular de derechos reales, para los tenedores o simples ocupantes y, en general para todas las personas que a cualquier título o causa usen o gocen de cualquiera de los bienes privados en que se divide el Edificio. En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como cuando se permita el uso y/o goce de éstos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento, así como la de los reglamentos internos que expidan los órganos de dirección y administración de la persona jurídica que surge con el registro de la presente escritura pública en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá.

ARTICULO 5. Normatividad. Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones pertinentes de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de agosto tres (3) de dos mil uno (2001) y todas las normas que la adicionen, modifiquen, aclaren o sustituyan. Cuando en el Reglamento no se encuentre 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 inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. 3) Las disposiciones de la Ley noventa y cinco (95) de mil



ochocientos noventa (1890) y del Capítulo III Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil acerca del régimen de comunidad. 4) Las disposiciones del Código Civil

Colombiano y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía. 5) Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

CAPITULO 2. LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA.

ARTICULO 6. Constitución. De acuerdo con lo señalado en los artículos cuatro (4) y treinta y dos (32) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) se entiende que elevado a escritura pública el presente Reglamento y registrado en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, surge la persona jurídica denominada ~~Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre~~ Número Tres (3) Propiedad Horizontal, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular.

ARTICULO 7. Objeto. El objeto de la persona jurídica 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.

ARTICULO 8. Naturaleza, características y representación legal. De conformidad con lo dispuesto en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), el Edificio ~~Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre~~

~~Número Tres (3) Propiedad Horizontal es una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social. Su representante legal es el Administrador designado.~~

ARTICULO 9. Denominación: Su denominación es "EDIFICIO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL".

ARTICULO 10. Domicilio de la persona jurídica. La persona jurídica de que trata el presente capítulo tiene como domicilio la ciudad de Bogotá D.C., y su nomenclatura oficial actual es Carrera quinta (5) número setenta y dos treinta y nueve (72-39).

ARTICULO 11. 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.

CAPITULO 3. DETERMINACIÓN DEL EDIFICIO.

ARTICULO 12. Localización y linderos. El Edificio objeto de este Reglamento, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C., Carrera quinta (5) número setenta y dos treinta y nueve (72-39) de la nomenclatura urbana actual de la ciudad, le corresponde la matrícula inmobiliaria matriz o en mayor extensión número cincuenta C doscientos ochenta y siete quinientos cincuenta (50C 287550). Sus linderos se encuentran consignados en el



artículo sexto (6) de las escrituras públicas número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) y cinco mil doscientos

ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997), otorgadas ambas en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá y registradas al folio de matrícula inmobiliaria cincuenta C doscientos ochenta y siete quinientos cincuenta (50C 287550). Estos linderos forman parte integrante del presente Reglamento y no sufren ninguna modificación en la presente escritura pública. Nota. Tal como consta en el artículo sexto (6) de las escrituras públicas número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) y cinco mil doscientos ochenta (5280) precitadas, el solar o lote de terreno de la AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL así segregado junto con la edificación que es materia de esta reglamentación, se considera en lo referente al desarrollo urbanístico del globo de terreno del cual formaba parte integrando un mismo plan de conjunto según fue aceptado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital.

ARTICULO 13. Propietario inicial. El propietario inicial de inmueble denominado EDIFICIO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL fue la sociedad Ospinas y Cia S.A.

MERMARIN PISCO JACON FONROBONA
EDIFICIO PRIMERO DE BOGOTA C

MANTHA JARRE ARCEVEDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA

~~ARTICULO 14. Títulos.~~ La sociedad Ospinas y Cia S.A. adquirió el inmueble denominado EDIFICIO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL según se transcribe del artículo quinto (5) de la escritura pública número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) de la Notaría Primera (1ª) del Circulo de Bogotá así: a) El lote de terreno por compra efectuada a INVERSIONES LOS PINOS LTDA, según consta en la escritura pública número dos mil seiscientos setenta y seis (2676) del ocho (8) de junio de mil novecientos setenta (1970) otorgada en la Notaría Tercera (3ª) de Bogotá registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. al folio de matricula inmobiliaria número cincuenta C doscientos ochenta y siete quinientos cincuenta (50C 287550) b) La propiedad de la edificación accedió al derecho de dominio sobre el terreno por construir la sociedad Ospinas y Cia S.A. a sus expensas.

Parágrafo: Actualmente el dominio sobre los bienes privados que conforman el EDIFICIO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL recae en cabeza de cada uno de su propietarios, y el lote de terreno y demás bienes comunes son del dominio común de cada uno de ellos en la proporción que represente cada coeficiente de copropiedad.

ARTICULO 15. Descripción del edificio y uso. El EDIFICIO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD



HORIZONTAL comprende, tal como se transcribe del artículo sexto (6) de la escritura pública cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y

siete (1997) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá, el lote de terreno y la edificación en él levantada y consta de un (1) Edificio, dos (2) sótanos un (1) semisótano, dieciseis (16) pisos y penthouse subdivididos en cincuenta y ocho (58) garajes, cuarenta y ocho (48) depósitos, cuarenta (48) apartamentos de dominio particular, treinta y siete (37) garajes y dos (2) depósitos comunes de uso exclusivo todo de conformidad con los planos que se protocolizaron. El uso del Edificio es exclusivamente residencial. -----

ARTICULO 16. Clase de Bienes. Bienes privados o de dominio particular y bienes comunes. El Edificio objeto de este Reglamento fue diseñado y construido para someterlo al Régimen de Propiedad Horizontal de tal manera que sus propietarios son dueños exclusivos de sus bienes privados o de dominio particular y partícipes en la copropiedad de los bienes comunes, en las proporciones que se establecen en el presente Reglamento. -----

CAPITULO 4. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTICULO 17. Definición. Son bienes privados o de dominio particular los espacios delimitados como tales en los Planos de Propiedad Horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones

~~de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. -----~~

ARTICULO 18. Destinación de los bienes privados. Los apartamentos se encuentran destinados exclusivamente a vivienda, los garajes al estacionamiento de los vehículos de los ocupantes de los apartamentos y los depósitos a almacenar enseres, adecuados por su tamaño y peso a las condiciones que éstos ofrecen. -----

ARTICULO 19. Linderos de los bienes privados. La identificación, descripción completa por pisos, nomenclatura, ubicación, altura, área y linderos especiales y generales de cada uno de los bienes de dominio particular que conforman el Edificio, se señalan en el artículo séptimo (7) de la escritura pública número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá.-----

Parágrafo. Estas especificaciones originales forman parte integrante del presente Reglamento y no sufren ninguna modificación en la presente escritura pública. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio, en proporción a los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

CAPITULO 5. BIENES COMUNES.



ARTICULO 20. Definición. Se definen como los bienes, elementos y zonas del Edificio pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o

destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, y lo son también aquellos que tienen la calidad de comunes por disponerlos así el Reglamento mediante el cual se constituyó inicialmente el Edificio en el régimen de propiedad horizontal. Se encuentran señalados con la convención en ellos indicada en los Planos, aprobados con la licencia de construcción dos mil trescientos cincuenta y tres (2353) del veintisiete (27) de abril de mil novecientos setenta y uno (1971) de la Secretaria de Obras Públicas y cero cero nueve mil seiscientos cuarenta y cinco (009645) del treinta (30) de mayo de mil novecientos noventa y cinco (1995) de la Unidad de Desarrollo Urbanístico del Departamento Administrativo de Planeación Distrital que se protocolizaron con la escritura pública dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) reformada parcialmente por la escritura pública número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997), ambas otorgadas en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá y como se expresa en el presente Reglamento son indivisibles, inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados mientras conserven su

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MERMANN PIESANTACON FONRODONA
NOTARIO PRIMERO DE BOGOTÁ

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.

NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ

ENCARGADA

~~carácter de bienes comunes, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de ellos.~~ _____

ARTICULO 21. Bienes comunes esenciales y no esenciales.

Bienes comunes esenciales definidos como los 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. _____

A continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa los bienes comunes esenciales: _____

1. El Lote de terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos _____
2. El subsuelo correspondiente al terreno hasta donde lo permitan las leyes y todas las instalaciones y servicios en él realizadas. _____
3. Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de la edificación. _____
4. Los entrepisos o placas, los muros de fachada externos, los muros perimetrales, los muros medianeros entre las unidades privadas, y los techos o losas que sirvan de cubierta a cualquier nivel. _____
5. Las instalaciones generales de Alcantarillado, Teléfono, Energía y Gas Natural desde el punto de conexión de las redes de la Empresa respectiva hasta sobrepasar el muro o entrada que delimita la entrada de cada unidad privada. _____
6. Las instalaciones de Energía, Acueducto y Teléfono de las zonas comunes. _____
7. Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación. _____



8. Las bajantes o ductos de aguas lluvias o aguas negras.

9. La Recepción, el tanque de agua, zona de bombas, cuarto de basuras, tableros, subestación, circulaciones

indispensables para aprovechamiento de bienes privados, escaleras con sus pasillos, cuarto de máquinas y ascensor.

Se consideran como bienes comunes no esenciales los no imprescindibles ni indispensables de acuerdo con lo indicado anteriormente, así como los señalados en los planos, en el proyecto de división y/o demás documentos que se protocolizaron con la escritura pública número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) y la escritura pública número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997), ambas otorgadas en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá y, en general, todos aquellos bienes y servicios sobre los cuales ninguno de los propietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo por razón de su misma naturaleza o por no habersele transferido expresamente como de propiedad individual.

ARTICULO 22. Relación de áreas de los bienes comunes. La descripción de áreas comunes en metros construidas, libres y asignadas por pisos en el Edificio AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL se consignan en el artículo octavo (8) de la escritura pública

GERMANN PIESCHKE CON FONODONA
NOTARIO PRIMERO DE BOGOTÁ C

MARIA SABA ACHVEDO
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
(ENCUADRA)

número pública número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997), otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá.

ARTICULO 23. Desafectación de bienes comunes no esenciales. Previa autorización de las autoridades Distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Edificio, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.

Parágrafo 1. La desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

Parágrafo 2. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la Ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del Edificio actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación

Parágrafo 3. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles



por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de los mismos requerirá la aprobación de la Asamblea con el quórum ordinario y las

mayorías comunes previstas en el presente Reglamento.

ARTICULO 24. Procedimiento para la desafectación de bienes comunes. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al Reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Edificio. En este caso los coeficientes se calcularán como se indica en el Capítulo VII del Título I de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001).

ARTICULO 25. Bienes comunes de uso exclusivo. Son 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, balcones y retiros o aislamientos

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MERMANN PISCOPON FONRODONA
BOGOTÁ PRIMERA DE BOGOTÁ 6

MARTHA SÁBEXAS VEDED P.
BOGOTÁ PRIMERA DE BOGOTÁ
ENCARGADA

~~arquitectónicos~~ cuyo uso puede ser asignado de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos, incluidos los garajes destinados a los vehículos de los propietarios. _____

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 26. Régimen especial de los bienes comunes de uso exclusivo. Los propietarios de bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común quedan obligados a: _____

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. _____

2. No cambiar su destinación. _____

3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran para el mantenimiento y el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por el paso del tiempo. _____

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General. _____

Parágrafo 1. Las mejoras necesarias no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3. anterior se tendrán como expensas comunes del Edificio. _____

Parágrafo 2. Se entiende por reparaciones locativas los gastos de reparación que deben efectuarse por el uso de las cosas conforme a su destino y que tienen como finalidad evitar el



deterioro o detrimento del bien tales como, conservar la integridad de las paredes, techos, mantener limpias las cañerías, aseadas las terrazas, cubiertas o aislamientos, etc.

Parágrafo 3. Sin perjuicio de la facultad de exigir al propietario el retiro de la mejora, la copropiedad no está obligada a reconocer las mejoras útiles efectuadas en los bienes comunes de uso exclusivo, esto es aquellas que no persiguen como objetivo inmediato la conservación del bien sino aumentar su valor y las mejoras voluptuarias efectuadas por quien tiene el uso exclusivo del bien común, salvo que previamente se hubiera consentido en ellas con las mayorías exigidas.

Parágrafo 4. De manera enunciativa y no taxativa los principales bienes comunes de uso exclusivo de los respectivos propietarios de bienes privados en el Edificio son los treinta y siete (37) garajes y dos depósitos ubicados en el semisótano, tal como se señaló y asignó en los artículos octavo (8) y decimocuarto (14) de la escritura pública número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá y las terrazas correspondientes a los apartamentos constituidos por el piso 17, tal como se señala en el artículo undécimo (11) de la escritura pública No. dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) otorgada en la Notaría Primera del Círculo de Bogotá.

BERNARDIN PIESCHIGON FONRODONA
 SECRETARIO PRIMERO DE BOGOTA 3
 MARTHA ISABEL GONZALEZ
 SECRETARIA PRIMERA DE BOGOTA
 ENCUBRIDA

~~Parágrafo 5. Las terrazas se gravan con servidumbre de paso en beneficio de los demás apartamentos para el caso en que se presenten reparaciones en la estructura de las mismas o daños de los ductos ubicados en ellas.~~

ARTICULO 27. Garajes y depósitos comunes de uso exclusivo. Tal como consta en el artículo decimocuarto (14) de la escritura pública número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaria Primera (1ª) del Círculo de Bogotá, la Copropiedad cuenta con treinta y siete (37) garajes de propiedad común ubicados en el semisótano numerados sucesivamente del A-1 al A-37 inclusive, y dos (2) depósitos de propiedad común distinguidos con los números D-1 y D-2 los cuales han sido asignados como de derecho de uso exclusivo a perpetuidad por la Asamblea de Propietarios exclusivamente a los propietarios de los bienes privados que conforman el Edificio "AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NUMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL" cuyos propietarios adquirieron de la copropiedad uno o más derechos sobre uno o más garajes o depósitos de propiedad común con asignación de derecho de uso exclusivo por haber pagado su costo de construcción.

ARTICULO 28. Normas especiales para los garajes y depósitos comunes de uso exclusivo. 1. Todo propietario de un bien de dominio particular que haya adquirido la asignación de derecho de uso exclusivo de uno o más garajes o depósitos comunes, contribuirá, en la proporción que para el efecto se determina mas adelante con las expensas necesarias para la



administración, conservación, reparación y los demás gastos ordinarios y extraordinarios que para el efecto sean aprobados por la Asamblea de Propietarios, en relación con el área

donde se encuentran ubicados, así como el pago de la parte proporcional de la prima de seguro de incendio y terremoto del Edificio. 2. Los propietarios de los apartamentos que hayan adquirido inicialmente la asignación del derecho de uso exclusivo de uno o más garajes o depósitos de propiedad común, podrán ceder dicho derecho exclusivamente a favor de otro propietario del Edificio o a la persona jurídica misma. En éste último evento, la adquisición del derecho de uso exclusivo de uno o más garajes o depósitos por parte de la persona jurídica requerirá de la aprobación por parte de la Asamblea de Propietarios con las mayorías previstas en el presente Reglamento. 3. En ningún caso podrá ser arrendado o prestado o permitido el uso o goce de un garaje o depósito con asignación de derecho de uso exclusivo a un tercero que no se encuentre registrado en la Oficina de Administración de la Persona Jurídica como residente del Edificio. 4. En ningún caso los propietarios con derecho de uso exclusivo de garajes o depósitos comunes podrán gravarlos, entregarlos en fiducia mercantil, o establecer sobre ellos limitaciones de dominio. Si el propietario de un apartamento que se enajena o transfiere, fuere asignatario de garajes o depósitos comunes de derecho exclusivo, podrá ceder sus respectivos derechos de uso exclusivo sobre garajes o depósitos de propiedad común bien

~~sea al comprador del apartamento, a otro propietario de~~
apartamentos en el Edificio o a la persona jurídica misma, de
conformidad con las disposiciones del presente Reglamento. 6.
En cuanto las normas sobre utilización de los garajes los
propietarios o usuarios deberán acatar las normas que para los
garajes se señalan en el capítulo de derechos, obligaciones y
prohibiciones de este Reglamento.

ARTICULO 29. Compensaciones económicas por el uso de los
garajes y depósitos comunes de uso exclusivo. Tal como consta
en el literal c) del artículo decimocuarto (14) la escritura pública
número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19)
de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997), otorgada
en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá, se asignó a la
totalidad de los treinta y siete (37) garajes y dos (2) depósitos
de propiedad común con asignación de uso exclusivo, un valor
de CIEN (100) y se determinó un coeficiente para cada uno de
estos bienes. Este coeficiente o índice o medida de valor del
derecho de cada apartamento o departamento asignatario de
derecho de uso exclusivo sobre el conjunto de los garajes y
depósitos de propiedad común con asignación de derecho de uso
exclusivo, se transforma en factores de la compensación
económica por el uso exclusivo y por lo tanto en el índice que
determina la cuota de participación en las cargas y beneficios
en razón de la comunidad de garajes y depósitos comunes de
uso exclusivo. Con base en lo anterior, y teniendo en cuenta que
los dos depósitos en conjunto ocupan el área de un garaje, se
determinan los siguientes índices aclarando que con respecto a



la tabla original, al depósito D-2 se les suman seis (6) decimales con el fin de obtener una sumatoria igual a cien (100): _____

Garaje	Asignado a	Índice o compensación económica
Garaje No. A-1	Departamento No. 1103	2.63
Garaje No. A-2	Departamento No. 1002	2.63
Garaje No. A-3	Departamento No. 1002	2.63
Garaje No. A-4	Departamento No. 402	2.63
Garaje No. A-5	Departamento No. 1201	2.63
Garaje No. A-6	Departamento No. 1402	2.63
Garaje No. A-7	Departamento No. 1003	2.63
Garaje No. A-8	Departamento No. 602	2.63
Garaje No. A-9	Departamento No. 1603	2.63
Garaje No. A-10	Departamento No. 1102	2.63
Garaje No. A-11	Departamento No. 1102	2.63
Garaje No. A-12	Departamento No. 1203	2.63
Garaje No. A-13	Departamento No. 102	2.63
Garaje No. A-14	Departamento No. 1702	2.63
Garaje No. A-15	Departamento No. 801	2.63
Garaje No. A-16	Departamento No. 703	2.63
Garaje No. A-17	Departamento No. 703	2.63

GERMANN PIESCHAK FONRODONA
 REGISTRARIO PRIMARIA DE BOGOTA

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 REGISTRARIA PRIMARIA DE BOGOTA

Garaje No. A-18	Departamento No. 201	2.63
Garaje No. A-19	Departamento No. 802	2.63
Garaje No. A-20	Departamento No. 802	2.63
Garaje No. A-21	Departamento No. 101	2.63
Garaje No. A-22	Departamento No. 101	2.63
Garaje No. A-23	Departamento No. 1301	2.63
Garaje No. A-24	Departamento No. 1301	2.63
Garaje No. A-25	Departamento No. 501	2.63
Garaje No. A-26	Departamento No. 401	2.63
Garaje No. A-27	Departamento No. 902	2.63
Garaje No. A-28	Departamento No. 1602	2.63
Garaje No. A-29	Departamento No. 1602	2.63
Garaje No. A-30	Departamento No. 1701	2.63
Garaje No. A-31	Departamento No. 1501	2.63
Garaje No. A-32	Departamento No. 1503	2.63
Garaje No. A-33	Departamento No. 1403	2.63
Garaje No. A-34	Departamento No. 302	2.63
Garaje No. A-35	Departamento No. 1302	2.63
Garaje No. A-36	Departamento No. 601	2.63
Garaje No. A-37	Departamento No. 1601	2.63
Depósito No. D-1	Departamento No. 1301	1.53
Depósito No. D-2	Departamento No. 501	1.16
		100 %



PARÁGRAFO: Los anteriores índices para los garajes y depósitos de propiedad común con asignación de uso exclusivo a perpetuidad, serán

aplicables única y exclusivamente para determinar el valor con el que el propietario de cada apartamento con uso exclusivo a perpetuidad de garajes y/o depósitos contribuirá en las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación del área de semisótano donde se encuentran tales bienes comunes de uso exclusivo, así como con el pago de la parte proporcional que le corresponda a dicha área dentro de la póliza de seguro de incendio y terremoto del Edificio. En consecuencia, no modifican los coeficientes de copropiedad de cada bien privado señalados en el artículo (37) de este Reglamento.

ARTICULO 30. Parqueaderos comunes o de visitantes. La utilización en general de estos parques será para el estacionamiento de los vehículos de los visitantes de todos los propietarios y ocupantes de los apartamentos del Edificio. El control estará a cargo directo de la administración quién deberá seguir las instrucciones del Consejo de Administración órgano que implantará el sistema más conveniente con el fin que sea acatada la destinación específica de estos garajes así como las normas de seguridad que se consideren convenientes. La inobservancia de las normas que se señalen acarreará para el infractor la imposición de multas tal como se señala en el presente Reglamento, sin perjuicio de las demás sanciones a que haya lugar.

BERMANN PIESCHON FONRODONA
ESTUARIO PRIMERO DE BOGOTÁ

MARTHA ISABEL ACEVEDO P
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
ENCARGADA

~~ARTICULO 31. Fachadas. Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes esenciales, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas exteriores tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de la fachada está limitada la facultad del propietario en cuanto su uso y modificaciones. Así queda prohibido demoler total o parcialmente los muros, variar en cualquier forma el tipo de ventana o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; colgar o imprimir avisos dentro o fuera de las mismas, lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada bien privado, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo de los propietarios. Respecto de los muros divisorios que no son estructurales deberá solicitarse permiso al Consejo de Administración y visto bueno a la autoridad competente, si a ello hubiere lugar, antes de proceder a su demolición total o parcial.~~

ARTICULO 32. Subestación eléctrica. Los costos de reparación, conservación, mantenimiento y reposición de la subestación o sus elementos así como el aseo y refacciones de los espacios en donde queda ubicada, estarán a cargo de la persona jurídica y se liquidarán las expensas de acuerdo con los coeficientes de propiedad. Se grava a la totalidad del Edificio con servidumbre de paso, siempre que las circunstancias lo requieran, para la revisión, conservación, mantenimiento y reparación por parte de la empresa o empresas operadoras oficiales del servicio público de energía eléctrica y las entidades o personas de mantenimiento que contrate la administración del Edificio.



ARTICULO 33. Derechos sobre los bienes comunes. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al coeficiente de Copropiedad asignado. La propiedad

sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio en proporción al coeficiente.

ARTICULO 34. Uso de los bienes comunes. Cada propietario de bien privado, sus dependientes, o sus visitantes, las personas a quienes el propietario permita el uso y goce a cualquier título, podrán hacer uso de los bienes y servicio comunes, siempre que los utilicen según su destino ordinario y no perturben el uso legítimo de los demás propietarios u ocupantes. En su uso, estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

ARTICULO 35. Indivisibilidad. La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa, por lo tanto ninguno de los propietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación.

ARTICULO 36. Explotación de los bienes comunes. La Asamblea puede autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la

~~edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Edificio, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General.~~

Parágrafo 1. La Asamblea determinará en cada caso el tipo de contrato con el cual se autorice la explotación económica, el cual necesariamente deberá constar por escrito. El Consejo de Administración dará el visto bueno al documento bien sea directamente o, si la materia lo exige, por un profesional o experto en la materia. Será inoponible a la copropiedad y a la persona jurídica el contrato suscrito por el Administrador sin esta previa conformidad.

Parágrafo 2. Cuando la explotación económica del bien implique un uso de horas, el Administrador diseñará y estructurará los procedimientos, tarifas y/o formatos que se suscribirán para tal efecto, los cuales también serán aprobados por el Consejo.

✓ CAPITULO 6. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTICULO 37. Coeficientes de copropiedad. Para efectos del artículo veinticinco (25) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001) se asignó a la totalidad del Edificio un valor convencional equivalente a CIEN (100.00). Estos coeficientes de copropiedad se calcularon como se señala en el artículo décimo (10) de la escritura pública número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) de la Notaría Primera (1ª)



del Círculo de Bogotá, no sufren ninguna modificación en la presente escritura pública, y determinan:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes

privados sobre los bienes comunes del Edificio.

2. El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios en las decisiones de contenido económico.

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

Los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que conforman el Edificio, los cuales se transcriben sin modificación del Reglamento Original son:

Bien privado	Identificación	Coefficiente de Copropiedad
Primer Sótano		
Garaje	S1 - 01	0,169
Garaje	S1 - 02	0,146
Garaje	S1 - 03	0,147
Garaje	S1 - 04	0,183
Garaje	S1 - 05	0,127
Garaje	S1 - 06	0,127
Garaje	S1 - 07	0,127
Garaje	S1 - 08	0,148
Garaje	S1 - 09	0,148
Garaje	S1 - 10	0,213
Garaje	S1 - 11	0,213
Garaje	S1 - 12	0,148
Garaje	S1 - 13	0,148
Garaje	S1 - 14	0,127
Garaje	S1 - 15	0,127
Garaje	S1 - 16	0,127

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MARTHASABERARVEDOP.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
 ENCARGADA
 HERMANN PIESCHON FONRODONA
 ESTUARIO PRIMERO DE BOGOTÁ

Garaje	S1 - 17	0,153
Garaje	S1 - 18	0,153
Garaje	S1 - 19	0,150
Garaje	S1 - 20	0,144
Garaje	S1 - 21	0,144
Garaje	S1 - 22	0,144
Depósito	S1 - 23	0,020
Depósito	S1 - 24	0,020
Depósito	S1 - 25	0,020
Depósito	S1 - 26	0,017
Depósito	S1 - 27	0,021
Depósito	S1 - 28	0,020
Depósito	S1 - 29	0,012
Depósito	S1 - 30	0,012
Depósito	S1 - 31	0,017
Depósito	S1 - 32	0,018
Depósito	S1 - 33	0,020
Depósito	S1 - 34	0,021
Depósito	S1 - 35	0,062
Depósito	S1 - 36	0,030
Depósito	S1 - 37	0,027
Segundo Sótano		
Garaje	S2 - 01	0,155
Garaje	S2 - 02	0,123
Garaje	S2 - 03	0,123
Garaje	S2 - 04	0,123
Garaje	S2 - 05	0,123
Garaje	S2 - 06	0,123
Garaje	S2 - 07	0,123
Garaje	S2 - 08	0,123
Garaje	S2 - 09	0,123
Garaje	S2 - 10	0,123
Garaje	S2 - 11	0,123
Garaje	S2 - 12	0,123
Garaje	S2 - 13	0,123
Garaje	S2 - 14	0,225
Garaje	S2 - 15	0,219
Garaje	S2 - 16	0,123
Garaje	S2 - 17	0,144
Garaje	S2 - 18	0,144
Garaje	S2 - 19	0,144
Garaje	S2 - 20	0,149
Garaje	S2 - 21	0,152
Garaje	S2 - 22	0,152



Garaje	S2 - 23	0,125
Garaje	S2 - 24	0,125
Garaje	S2 - 25	0,125
Garaje	S2 - 26	0,148
Garaje	S2 - 27	0,148
Garaje	S2 - 28	0,148
Garaje	S2 - 29	0,148
Garaje	S2 - 30	0,125
Garaje	S2 - 31	0,125
Garaje	S2 - 32	0,125
Garaje	S2 - 33	0,162
Garaje	S2 - 34	0,147
Garaje	S2 - 35	0,146
Garaje	S2 - 36	0,180
Depósito	S2 - 37	0,030
Depósito	S2 - 38	0,020
Depósito	S2 - 39	0,022
Depósito	S2 - 40	0,022
Depósito	S2 - 41	0,022
Depósito	S2 - 42	0,022
Depósito	S2 - 43	0,022
Depósito	S2 - 44	0,020
Depósito	S2 - 45	0,025
Depósito	S2 - 46	0,030
Depósito	S2 - 47	0,020
Depósito	S2 - 48	0,022
Depósito	S2 - 49	0,022
Depósito	S2 - 50	0,022
Depósito	S2 - 51	0,022
Depósito	S2 - 52	0,022
Depósito	S2 - 53	0,035
Depósito	S2 - 54	0,015
Depósito	S2 - 55	0,015
Depósito	S2 - 56	0,018
Depósito	S2 - 57	0,018
Depósito	S2 - 58	0,018
Depósito	S2 - 59	0,025

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CERRIANO PUESCHKE FOMODONA
 ESTUDIO PRIMER DE BOY 217. 6

MARTHA ISABEL FLOREDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
 BOGOTA

Depósito	S2 - 60	0,018
Depósito	S2 - 61	0,018
Depósito	S2 - 62	0,017
Depósito	S2 - 63	0,025
Depósito	S2 - 64	0,042
Depósito	S2 - 65	0,035
Depósito	S2 - 66	0,018
Depósito	S2 - 67	0,018
Depósito	S2 - 68	0,013
Depósito	S2 - 69	0,020
Primer Piso		
Apartamento	1 - 01	2,053
Apartamento	1 - 02	2,060
Segundo Piso		
Apartamento	2 - 01	2,053
Apartamento	2 - 02	2,060
Tercer Piso		
Apartamento	3 - 01	2,053
Apartamento	3 - 02	1,913
Apartamento	3 - 03	1,528
Cuarto Piso		
Apartamento	4 - 01	2,053
Apartamento	4 - 02	1,913
Apartamento	4 - 03	1,529
Quinto Piso		
Apartamento	5 - 01	2,055
Apartamento	5 - 02	1,914
Apartamento	5 - 03	1,530
Sexto Piso		
Apartamento	6 - 01	2,055
Apartamento	6 - 02	1,916
Apartamento	6 - 03	1,531
Séptimo Piso		
Apartamento	7 - 01	2,056
Apartamento	7 - 02	1,917
Apartamento	7 - 03	1,532
Octavo Piso		
Apartamento	8 - 01	2,057
Apartamento	8 - 02	1,917
Apartamento	8 - 03	1,532
Noveno Piso		
Apartamento	9 - 01	2,057
Apartamento	9 - 02	1,917
Apartamento	9 - 03	1,532

AA 12502300



Décimo Piso

Apartamento	10 - 01	2,058
Apartamento	10 - 02	1,918
Apartamento	10 - 03	1,533
Piso Once		
Apartamento	11 - 01	2,059
Apartamento	11 - 02	1,919
Apartamento	11 - 03	1,533
Piso Doce		
Apartamento	12 - 01	2,060
Apartamento	12 - 02	1,920
Apartamento	12 - 03	1,534
Piso Trece		
Apartamento	13 - 01	2,061
Apartamento	13 - 02	1,922
Apartamento	13 - 03	1,535
Piso Catorce		
Apartamento	14 - 01	2,062
Apartamento	14 - 02	1,923
Apartamento	14 - 03	1,535
Piso Quince		
Apartamento	15 - 01	2,063
Apartamento	15 - 02	1,924
Apartamento	15 - 03	1,537
Piso Dieciséis		
Apartamento	16 - 01	2,064
Apartamento	16 - 02	1,926
Apartamento	16 - 03	1,538
Pent House		
Apartamento	17 - 01	2,396
Apartamento	17 - 02	2,804
Total		100%

Parágrafo: En caso de eventual diferencia con los coeficientes que figuran en el artículo décimo (10) de la escritura pública

MARTHA ISABEL ACQUVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
 CARRANZA Y FONROBENA
 BOGOTÁ PRIMERA DE BOGOTÁ
 ENCARGADA

~~número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10)~~
de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) otorgada en
la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá, prevalecerán los
señalados en el mencionado artículo. _____

ARTICULO 38. Modificación de coeficientes. La Asamblea
General, con el voto favorable de un número plural de
propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%)
de los coeficientes de copropiedad del 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. _____

CAPITULO 7: CONTRIBUCIONES DE LOS PROPIETARIOS, PRESUPUESTO, PROCESO EJECUTIVO Y SEGUROS.

ARTICULO 39. Participación en las expensas comunes
necesarias. Los propietarios de los bienes privados están
obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias
causadas por la administración y la prestación de servicios



comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado para cada una de los bienes de dominio particular que

conforman el Edificio. Las expensas comunes diferentes, de las necesarias tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1. 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 así como todas las deudas que existan con la copropiedad al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio, salvo certificación de paz y salvo expedida por el representante legal de la copropiedad.

Parágrafo 2. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 3. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Edificio se aplica aun cuando un

MARTH A ISABEL RIVERA S. VEDADO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
 ENCARGADA
 MERMANN PIESCHACK FONRODONA
 NOTARIO PRIMERO DE BOGOTA

propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. _____

ARTICULO 40. Elaboración y Aprobación del presupuesto. El presupuesto general deberá elaborarse así: _____

1. Cada año antes del treinta y uno (31) de enero, el Administrador elaborará un presupuesto de ingresos y gastos calculando el valor probable de las expensas comunes que se hayan de causar para el año para el que se elabora el presupuesto, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. Deberá tener en cuenta apropiar las partidas para la reposición de equipos, los mantenimientos preventivos y correctivos de equipos y bienes comunes y en general todos aquellos gastos que sean previsibles para la copropiedad.
2. El Administrador enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.
3. Copia del Presupuesto aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los propietarios por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de Propietarios en sesión ordinaria. _____
4. La Asamblea en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente este presupuesto. Esta aprobación requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la Asamblea. En caso de no aprobarse, la Asamblea nombrará una comisión para que examine las cuentas y rinda un informe en la fecha en que se señale para continuar la reunión. Estará el Administrador en la obligación de elaborar



otro presupuesto con las modificaciones decididas, sin perjuicio de efectuar las salvedades que considere convenientes. Esta modificación también será estudiada por el Consejo de

Administración.

5. El presupuesto así aprobado, obliga a los propietarios a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento en cuotas mensuales vencidas salvo que la Asamblea disponga una modalidad de pago diferente para el respectivo ejercicio anual lo cual incluye la posibilidad de incluir estímulos o prerrogativas para los propietarios cumplidos.

6. El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero (1) de enero y hasta el treinta y uno (31) de diciembre del año respectivo. Si es del caso, la Asamblea determinará la forma en que se cubrirá el faltante por el reajuste del tiempo transcurrido entre el mes de enero y la fecha de aprobación del presupuesto.

ARTICULO 41. Reajuste provisional. Si transcurriera el mes de marzo sin que la Asamblea de Propietarios hubiera aprobado el presupuesto y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo tendrá vigencia provisional y será obligatorio. El incremento provisional aprobado no puede ser superior a la inflación esperada para el respectivo periodo presupuestal.

ARTICULO 42. Déficit presupuestal. Cuando las sumas presupuestadas resulten insuficientes o no ingresen efectivamente a Caja, se convocará a una reunión

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MARTHA ISABEL AGUIVEDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ WERMANN PIESCHON FONRODONA
NOTARIO PRIMERO DE BOGOTÁ
ENCARGADA

~~extraordinaria por las personas facultadas para ello y se~~
solicitarán los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad de pago de dichos reajustes.

ARTICULO 43. Gastos extraordinarios. Si durante la vigencia del presupuesto surgiere la necesidad de estas gastos, se seguirá el procedimiento señalado en el artículo anterior para la fijación de estas gastos teniendo en cuenta las mayorías exigidas en el presente Reglamento para la aprobación de éstas, cuando sea del caso.

ARTICULO 44. Fondo de imprevistos. La persona jurídica Edificio Agrupación de vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número (3), constituirá un fondo para atender obligaciones o gastos imprevistos, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

Parágrafo 1. Para el efecto el Administrador deberá mantener estos recursos en cuenta separada, en valores a la vista. Los traslados deberán hacerse mes a mes.

Parágrafo 2. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la Asamblea General o del Consejo de Administración de acuerdo con los límites que para el Consejo se señalan por cuantía en el presente Reglamento, esto es, veinte (20) SMMLV. La autorización que por cuantía se da al Consejo



para disponer del fondo de imprevistos se entiende aprobada por la Asamblea a partir de la fecha de la presente escritura pública.

Parágrafo 3. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTICULO 45. Fondo de reserva voluntaria. Si la Asamblea de Propietarios lo considera conveniente, adicional al Fondo de Imprevistos obligatorio, podrá proponer la creación de un Fondo de Reserva con el fin de mantener en todo momento disponibilidad para mejoras o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario el cual pertenecerá a todos los propietarios de acuerdo con el coeficiente de copropiedad. Este fondo se formará con el porcentaje que determine la Asamblea calculado sobre el presupuesto anual de gastos de administración, y a criterio y decisión de la Asamblea por otros ingresos de la persona jurídica tales como multas, intereses, aprovechamiento económico de bienes comunes y los resultantes del superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos en cuanto la Asamblea de Propietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto siguiente.

Parágrafo 1. Las participaciones que a los propietarios correspondan en el fondo de reserva, 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 de Propietarios podrá suspender su cobro o disponer
la repartición parcial y aun total de los bienes que del fondo de
reserva entre los propietarios, por partes iguales, por decisión
del setenta por ciento (70%) de los asistentes a la respectiva
reunión.

ARTICULO 46. Intereses de mora. 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, o en todo caso el
máximo permitido en la Ley, sin perjuicio de que la Asamblea
General, con quórum del setenta por ciento (70%) de los
presentes, establezca un interés inferior.

Parágrafo 1. El interés de mora se causa por cada día calendario
de retardo en el pago.

ARTICULO 47. Fechas de causación y términos de pago de
expensas y multas. Para efectos del presente Reglamento son:

Cuotas Ordinarias: Por mensualidades vencidas y está la
Asamblea facultada para establecer descuentos o incentivos por
el pronto pago que se efectúe dentro de los cinco (5) primeros
días calendario de cada mes.

Cuotas extraordinarias: Rigen a partir del día en que sean
aprobadas y deben ser pagadas hasta antes de la fecha(s)
máxima(s) y/o periodo(s) que se señalen por la Asamblea.

Multas: A partir del día en que quede en firme la decisión de
imposición de la misma y hasta antes de la fecha máxima
indicada.



ARTICULO 48. Procedimiento ejecutivo. Las contribuciones a cargo de los propietarios por concepto de obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias o extraordinarias

señaladas o decretadas en virtud de decisiones de la Asamblea o las multas fijadas por el Consejo de Administración por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias con las formalidades previstas en este Reglamento, junto con sus correspondientes intereses, serán exigibles por la vía ejecutiva. De acuerdo con lo señalado en el artículo cuarenta y ocho (48) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias con sus correspondientes intereses, se anexará a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado por el Administrador, 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.

Parágrafo 1. La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en el presente Reglamento.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

HERMANN PIECHICH FONRODONA
NOTARIO JUVENIL DE BOGOTÁ

MARTHA ISABEL ABEVEDO P.
NOTARIA PRINCIPAL DE BOGOTÁ
ENCARGADA

Parágrafo 2. Será por cuenta del propietario o tenedor incumplido el pago de los gastos de cobranza judicial o extrajudicial y los honorarios correspondientes al abogado encargado del cobro. _____

Parágrafo 3. Para todos los efectos, se tendrá en cuenta que los abonos efectuados por el propietario o tenedor a cualquier título se aplicarán primero al pago de gastos de la cobranza, honorarios de abogado, intereses de mora, pago de multas, cuotas extraordinarias y por último al pago de la cuota ordinaria.

Parágrafo 4. El recibo del pago de una o más cuotas o el recibo de abonos parciales no presume la condonación del pago de los gastos de cobranza, honorarios o intereses de mora. _____

Parágrafo 5. Las propuestas o acuerdos de pago, solicitud de condonación de intereses y no cobro de gastos y en general todo aquello que implique una rebaja de las sumas a pagar por parte del deudor moroso deben ser sometidos por el Administrador a la aprobación del Consejo de Administración.

ARTICULO 49. Seguros. Como mínimo deben constituirse pólizas que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto a los bienes y equipos comunes susceptibles de ser asegurados. Es responsabilidad del Administrador velar para que en todo momento el Edificio se encuentre asegurado. _____

ARTICULO 50. Seguro de bienes de dominio privado. En el evento de que el seguro contratado no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto por un valor que garantice su reconstrucción. _____



CAPITULO 8. MODIFICACIONES,
MEJORAS Y REPARACIONES.

ARTICULO 51. Modificaciones y mejoras voluntarias en los bienes comunes. Cuando sea necesario,

conveniente o se decida efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observara el siguiente procedimiento: a) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas mayores, bien sea por que el presupuesto para su ejecución excediere del veinte por ciento (20%) del presupuesto anual de operación de la copropiedad o porque el Consejo de Administración las considere reformas mayores, el Consejo de Administración someterá a consideración de la Asamblea de Propietarios el proyecto en cuestión. b) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas menores a juicio del Consejo de Administración o porque su costo está entre el diez por ciento (10%) y el veinte por ciento (20%) del presupuesto anual de operación de la copropiedad, no se requerirá aprobación de la Asamblea General de propietarios. En este caso está dentro de las atribuciones del Consejo de Administración pudiendo éste aprobar su contratación. c) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas menores y su costo de ejecución no sobrepasa el cinco por ciento (5%) del presupuesto anual de operación de la copropiedad, no se requerirá de la aprobación del Consejo de Administración. En este caso está dentro de las atribuciones del Administrador pudiendo éste aprobar su contratación.

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
ENCARGADA

Parágrafo : En todo caso se requerirá la presentación de por lo menos tres (3) cotizaciones y se escogerá la que por su valor, experiencia y garantías ofrecidas sea más conveniente para la copropiedad.

ARTICULO 52. Modificaciones en el goce de los bienes comunes. La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar los cambios en la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en su uso y goce, previo estudio por parte del Consejo de administración, aprobación que requiere el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, salvo cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los propietarios sobre un bien o zona común, caso en el cual, además de la mayoría prevista se requiere el voto favorable del respectivo propietario afectado.

ARTICULO 53. 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 o deban surgir nuevas bienes de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Que el propietario interesado obtenga previa autorización de la autoridad Distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas Distritales lo exigen. 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y estética de la edificación ni disminuya la luz o ventilación natural o artificial a otras unidades privadas; que no afecte los servicios, zonas o áreas comunes ni altere las fachadas



exteriores ni interiores. 3) Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. 4) Cuando se trate de reparaciones locativas u obras de mantenimiento en la respectiva unidad privada, el propietario podrá acometer las obras respectivas teniendo en cuenta lo señalado en los numerales uno (1) y dos (2) del presente artículo, con la debida diligencia y cuidado para no invadir con materiales los bienes o zonas comunes o de alguna manera molestar o perturbar a los ocupantes de los bienes de dominio particular. En estos casos el Administrador podrá señalar normas sobre la llegada, almacenamiento, transporte y retiro de materiales o desechos así como las normas de seguridad y horarios de las personas que efectúan las obras o modificaciones. Quien efectúe las obras o reparaciones locativas deberá dejar un cheque en garantía por un valor equivalente a cinco (5) SMMLV para responder por los eventuales daños o deterioros que se puedan causar por las obras en los bienes privados o comunes. Sin embargo, cuando la magnitud o duración de las obras sea considerable, a criterio del Consejo de Administración, adicional al depósito, podrá exigirse la constitución de una póliza de responsabilidad civil extracontratual en los términos que señale el Consejo. Si nada se dice, deberá constituirse por un valor equivalente al veinte por ciento (20%) del valor total de las obras, por el término de ~~duración de las mismas y dos (2) meses más. Para el efecto, el~~

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
 ENCARGADA

MERMANN PIESCHON FONRODONA
 NOTARIO PRIMERO DE BOGOTÁ

propietario del bien privado donde se ejecutará la obra se obliga a presentar la información respectiva. Antes de comenzar las obras se efectuará una inspección ocular entre el Administrador y el propietario y en acta se dejará constancia del estado en que se encuentran los bienes y zonas comunes. Al concluir las obras o reparaciones se efectuará nuevamente una revisión de manera conjunta entre el Administrador y el propietario. Si se constata que se han producido deterioros o daños en los bienes comunes, y el propietario no los repara o reemplaza, según corresponda, en el plazo que se le fije al efecto, el Administrador procederá a su reparación devolviendo el excedente del depósito entregado. En caso de que la garantía entregada no fuera suficiente para la reparación de los daños, procederá el Administrador a su reparación con cargo a la póliza, si ésta se ha otorgado. Lo anterior, sin perjuicio de las acciones pertinentes para reclamar el faltante en el caso de que la póliza no cubra en su integridad el valor de la reparación por los daños causados, o no se haya constituido póliza alguna.

Parágrafo. El propietario a quien el Consejo de Administración le hubiere negado la autorización para realizar la obra proyectada, podrá acudir a la Asamblea General de Propietarios para que considere la determinación.

ARTICULO 54. Reparaciones en los bienes comunes. Es función de la Asamblea General la aprobación de las reparaciones en los bienes comunes de acuerdo con la propuesta que habrá de presentarle al Consejo de Administración, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su cuota exceda de veinte (20) SMMLV.



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 ordenes o autorizaciones de ningún otro órgano, pero en todo caso deberá justificar ante el Consejo la urgencia en informe acompañado de los soportes correspondientes.

ARTICULO 55. Reparaciones en los bienes privados. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, y en todo caso en un plazo no mayor de quince (15) días, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a los demás bienes privados o sus habitantes y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

CAPITULO 9. ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.

ARTICULO 56. Enumeración. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde en su orden a: i) Asamblea General de Propietarios ii) Consejo de Administración iii) Administrador del Edificio.

ARTICULO 57. Orden Jerárquico. Cada uno de los Órganos de Administración del inmueble objeto de este Reglamento, tiene facultades detalladas en los siguientes artículos, pero en caso de duda ha de entenderse que la Asamblea de Propietarios es el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. El Consejo de Administración tendrá facultades para reglamentar las

MARIHA ISABEL ACEVEDO P.
 SECRETARIA GENERAL DE BOGOTA
 ENCARGADA

normas de este Reglamento que lo requieran y tomar las determinaciones necesarias en orden a que la Persona Jurídica cumpla sus fines y, el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, en disposiciones de la Asamblea de Propietarios o en los de su cargo, por el Consejo de Administración.

CAPITULO 10. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.

ARTICULO 58. Integración y alcance de sus decisiones. La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus apoderados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la Ley 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 en lo que se refiera a las decisiones de contenido económico. Para las que no representen una erogación económica, la regla será la de un propietario un voto. 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.

Parágrafo 1. Todo propietario podrá hacerse representar mediante poder otorgado por escrito dirigido a la Asamblea de Propietarios en el que se indique el nombre del apoderado y la



fecha de la reunión para el que se confiere. Se entiende que el poder se extiende para la reunión de segunda convocatoria si a ello hubiere lugar. El poder otorgado no se invalida por el

hecho de que por circunstancias especiales se cambie la fecha de la reunión. . Lo anterior sin perjuicio de los poderes generales otorgados por escritura pública para los que deberá aportarse la constancia de su vigencia. -----

Parágrafo 2. Cada propietario no podrá designar mas de un representante para que concurra a la Asamblea. -----

Parágrafo 3. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de un bien privado o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados designarán una sola persona para que los represente en el ejercicio de sus derechos de propietarios. En caso de que no hubiera acuerdo se nombrará conforme lo dispuesto en la Ley noventa y cinco (95) de mil ochocientos noventa (1890) en lo relativo al cuasicontrato de comunidad. -----

Parágrafo 4. El Administrador, Revisor Fiscal y empleados de la Propiedad Horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. -----

ARTICULO 59. Funciones de la Asamblea. La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

MERMANN PIESCHON FONRODONA
ESTUDIO PRIMERO DE BOGOTA

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
ESTUDIO PRIMERO DE BOGOTA
ENCARGADA

1. ~~Elegir y remover los miembros del Consejo de~~
Administración por el sistema del cuociente electoral, para
periodos de un (1) año. -----
2. Elegir al revisor fiscal y/o el supervisor de cuentas, cuando se
decidan tales cargos, para períodos de un (1) año. -----
3. Cuando lo considere conveniente, presentar a consideración
del Consejo de Administración una terna de candidatos para que
dentro de ella se elija al Administrador del Edificio y su
suplente para periodos de un (1) año. -----
4. Solicitar al Consejo de Administración en cualquier tiempo,
cuando lo considere conveniente, la remoción del Administrador
y/o su suplente. -----
5. Elegir a los miembros del comité de convivencia para
periodos de un (1) año. Esta función cuando lo considere la
Asamblea podrá ser delegada en el Consejo de Administración.
6. Crear los cargos que considere necesarios, señalar sus
funciones y remuneración. -----
7. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto
anual de ingresos y gastos que deberá someter a su
consideración el Consejo de Administración y el Administrador.
8. Aprobar el informe del revisor fiscal, si lo hubiere. -----
9. Aprobar el presupuesto anual del Edificio y las cuotas para
atender las expensas ordinarias o extraordinarias. -----
10. Incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
11. Crear un fondo de reserva voluntario u ocasional cuando así
lo considere necesario. -----
12. Aprobar las reformas al Reglamento de propiedad
horizontal. -----



13. Aprobar las reformas al reglamento interno o manual de convivencia, si es del caso. _____

14. 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. _____

15. Decidir la reconstrucción del Edificio, de conformidad con lo previsto en la Ley. _____

16.- Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

17. Otorgar cuando sea del caso autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos cuando exceda la cuantía que para el Consejo de Administración se señala en el presente Reglamento. _____

18. Aprobar cualquier acto o contrato que ejecute el Administrador cuando su cuantía exceda de veinte (20) salarios mínimos mensuales y no esté aprobado el contrato o la respectiva erogación en el respectivo presupuesto anual. _____

19. Autorizar la cuantía y la compañía de seguros con la que se tomarán los seguros obligatorios, previa recomendación del Consejo de Administración. _____

20. Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el inmueble y sobre las que impliquen una sustancial alteración del goce de los bienes comunes o de su destinación.

21. En general, conocer y resolver todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que todo acto o contrato tendiente a asegurar la estabilidad de la

edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la

GERMANN PISCHELO FERRONDO
NOTARIO PRIMERO DE BOGOTÁ

MARCELA ISABEL FERRONDO P
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ

misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general, así como las demás funciones fijadas en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001), en los decretos reglamentarios de la misma y en el presente Reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 60. Reuniones Ordinarias. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses del año calendario, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto del año.

Parágrafo 1. A partir de la fecha de convocatoria y hasta la fecha señalada para la celebración de la reunión ordinaria, deben permanecer en las oficinas de la Administración a disposición de los propietarios todos los libros de contabilidad con sus comprobantes respectivos así como cualquier otro documento que tenga que ver con la gestión de la administración.

ARTICULO 61. 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.

ARTICULO 62. Convocatorias. Toda convocatoria se hará 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

~~Asa~~
Asambleas extraordinarias

AA 12502310



ordinarias contendrá la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto, la fecha hora y lugar en la que se celebrará una segunda reunión en caso de que la

primera convocada no pudiere sesionar por falta de quórum y la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto de gastos, contabilidad y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la administración, durante ocho (8) horas hábiles cada día. Tratándose de asambleas extraordinarias, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en las mismas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

Parágrafo 1. La convocatoria a reuniones ordinarias la efectuará el Administrador con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. La convocatoria a extraordinarias se hará con no menos de cinco (5) días calendario de antelación. En caso de que la convocatoria la efectúen los propietarios la misma deberá ir suscrita por todos los citantes. El conteo de los días de antelación se inicia el día siguiente a la fecha en que ella se efectúe y va hasta la medianoche del día anterior a la reunión.

Parágrafo 2. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes por concepto de cuotas ordinarias, extraordinarias o multas, excepto que se trate de reuniones extraordinarias en las que los citantes sean los propietarios.

2/0
MARIHA ISABEL ABEVEDO P. ENCARGADA
SECRETARÍA GENERAL DE BOGOTÁ
SECRETARÍA GENERAL DE BOGOTÁ



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.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como copia del medio electrónico, 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 propietarios.

ARTICULO 67. ~~Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando convocada la totalidad de propietarios de bienes de dominio particular sus representantes o apoderados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Edificio. Si los propietario hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. La~~

~~comunicación debe ser entregada personalmente al~~
Administrador o presentarse con la firma autenticada.

Parágrafo. Para efectos del presente artículo el Administrador podrá entregar a todos los propietarios comunicación por escrito en la que previas las consideraciones que estime, se formulen a manera de cuestionario y con preguntas asertivas, es decir que se respondan con un sí o un no, o de selección múltiple uniforme para todos los propietarios, los temas a decidir de manera tal que no pueda existir duda sobre lo aprobado. El cuestionario o el mecanismo que en definitiva se adopte para el escrutinio deberá ser aprobado por el Consejo de Administración.

ARTICULO 68. Decisiones en reuniones no presenciales. En los casos a que se refieren los dos (2) artículos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTICULO 69. Quórum y mayorías. Con excepción de los casos en que la Ley o el presente Reglamento exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de bienes de dominio particular 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 reunión. En relación con las decisiones de

contenido no económico, el quórum se conforma con un número plural de propietarios que represente mas de la mitad de las unidades y tomará decisiones con la mitad más uno de los votos correspondientes a las unidades presentes o representadas en la reunión.

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

ARTICULO 70. Decisiones que exigen mayoría calificada. Como excepción a la norma general, y sin perjuicio de otras mayorías especiales exigidas en el presente Reglamento para casos determinados, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio:

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.

EMANH PIESA CON FORRODONA
 ESTADO PRIMERO DE BOGOTA
 MARTHÁ ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
 ENCARGADA

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 presentes 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. _____

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo y cualquiera otra para la que en el presente Reglamento se exija una mayoría calificada, no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la Ley. _____

ARTICULO 71. Funcionamiento de la Asamblea. Conformado el quórum requerido, la Asamblea de Propietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieran tales designaciones, actuará como presidente quien lo sea del



Consejo de Administración y como secretario el Administrador. Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignara por escrito. No es indispensable para la

validez de la Asamblea que a ella asistan el Administrador y los miembros del Consejo de Administración. 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.

ARTICULO 72. Actas. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, la forma y antelación de la convocatoria, orden del día, nombre de los asistentes y si actúan en nombre propio o como apoderados, identificación del bien privado, respectivo coeficiente, fecha y hora de iniciación de la reunión, los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos a favor o en contra de ellos o en blanco, las designaciones efectuadas, la lista de los propietarios en mora y la fecha y hora de terminación de la reunión.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar persona para verificar la redacción del acta, todas las personas encargadas deberán hacerlo a mas tardar dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del Edificio, copia

MERMANN PIESCHON FONRODONA
NOTARIO PRIMERO DE BOGOTÁ

MARTHA IBARRA ACEVEDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ

~~completa del texto del acta en el lugar determinado como sede~~
de la administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios mediante aviso fijado por cinco (5) días en un lugar de amplia circulación en el Edificio o comunicación dirigida por escrito a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la hora, fecha de fijación y desfijación del aviso y lugar de publicación o de la fecha en que se comunicó a los propietarios que estaba a su disposición el acta.

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 auténtica del acta a quien se la solicite y a costa del solicitante.

Parágrafo 1. 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.

ARTICULO 73. 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 presente Reglamento.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha en que se comunicó que estaba a disposición el acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo ciento noventa y cuatro (194) del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.



Parágrafo. Se exceptúa de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no

pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el presente Reglamento.

CAPITULO 11. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTICULO 74. Integración y forma de elección. Anualmente la Asamblea de Propietarios elegirá al Consejo de Administración, el cual estará integrado, con no menos de cinco (5) miembros principales, propietarios de bienes privados en el Edificio o sus delegados. Se elegirá dentro de los elegidos como principales, al Presidente del Consejo. También se elegirán cinco (5) suplentes numéricos quienes también deben ser propietarios.

Parágrafo 1. Si la Asamblea de Propietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría de votos de los asistentes, aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo, asunto que en todo caso solo podrá ser decidido antes de su integración anual. El número de miembros siempre debe ser impar

Parágrafo 2. Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

Parágrafo 3. No podrá ser elegido ni ejercer como miembro del Consejo, quien sea deudor moroso o haya sido sancionado por faltas graves. Será ineficaz e inoponible a la copropiedad la

TIERRAS Y EGCHANA FONRODORA
NOTARIO PRIMER DE BOGOTA

MARTHA ISABEL REYES P
BOGOTA DE BOGOTA

~~designación de quien sea elegido estando incurso o incurra~~
posteriormente en lo señalado en el presente Parágrafo. Será
reemplazado en el respectivo periodo por el suplente numérico
que corresponda.

ARTICULO 75. Quórum y mayorías. El Consejo de
Administración deliberará y decidirá validamente con la
presencia y los votos de la mayoría de sus miembros, con
independencia de sus coeficientes de copropiedad. Debe tenerse
en cuenta que no se sumará el voto del suplente cuando este
completo el número de cinco (5) miembros del Consejo.

ARTICULO 76. Reuniones. Se reunirá ordinariamente por lo
menos cada dos (2) meses en el día que él mismo señale. Sin
embargo, podrá ampliarse o disminuirse este plazo o frecuencia
por los miembros del Consejo de acuerdo con las necesidades de
la copropiedad. Se reunirá extraordinariamente cuando sea
convocado con tal carácter por el Administrador a iniciativa
propia, el revisor fiscal o dos de sus miembros que actúen como
principales o cuando sea citado para decidir sobre la
procedencia de sanciones por obligaciones no pecuniarias. Las
sesiones serán presididas por el Presidente, designado por el
Consejo en su primera reunión anual y actuará como Secretario
el Administrador, sin perjuicio de que puedan ser nombradas
personas diferentes en la respectiva reunión. La convocatoria a
las reuniones se hará por escrito mínimo con tres (3) días hábiles
de anticipación. Parágrafo. Al Consejo de Administración le
son aplicables las normas del presente Reglamento que regulan
las reuniones universales, no presenciales y decisiones por
comunicación escrita, cuando así lo determinen sus miembros.



ARTICULO 77. Actas del consejo. De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. En ellas deberá constar el

número del acta, fecha, hora de la reunión, lista de asistentes y de todos los asuntos tratados, acuerdos y decisiones adoptadas en las reuniones. Dichas actas deberán firmarse por el Presidente del Consejo y el Secretario designado en la reunión y deberá constar la aprobación de los asistentes al texto final del acta.

ARTICULO 78. Funciones del Consejo de Administración. El Consejo tendrá las siguientes funciones:

1. Nombrar y remover al Administrador y su suplente para periodos de un (1) año, señalarle su remuneración, supervisar sus funciones y removerlos libremente y en cualquier tiempo por sí o a solicitud de la Asamblea de Propietarios. Si vencido el periodo no se reunió el Consejo o reunido no tomó la decisión sobre el particular continuará como Administrador quien haya venido desempeñando el cargo hasta tanto el Consejo decida lo contrario. En caso de renuncia, se designará el Administrador para el periodo restante o se nombrará al suplente en propiedad, de acuerdo con lo que decida el Consejo.

2. En caso de que la Asamblea de Propietarios haya designado una terna deberá escoger al Administrador dentro de esta terna, dentro del mes siguiente al de la fecha de la reunión en que la Asamblea haya designado la terna.

MARIHA SANTIAGO ACEVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
 EN CARGADA

3. Junto con el Administrador, someter a consideración de la Asamblea de Propietarios en su reunión ordinaria anual, los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y de gastos acompañado del respectivo proyecto de contribuciones a cargo de los propietarios para atender el pago de las expensas ordinarias o extraordinarias. _____
4. Informar anualmente, o cuando lo juzgue conveniente, a la Asamblea de Propietarios, todo lo relacionado con las cuentas e informes que presente el Administrador. _____
5. Dar normas sobre las forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador deba rendirle. _____
6. Preparar para aprobación de la Asamblea de Propietarios propuestas para reformas mayores a los bienes comunes del Edificio junto con la distribución de su costo entre los copropietarios. _____
7. Convocar a la Asamblea a reunión extraordinaria en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente. _____
8. Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea y cuya provisión no corresponda a otro órgano. _____
9. Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de Propietarios. _____
10. Preparar para la aprobación de la Asamblea, un reglamento interno para el uso de los bienes comunes y los proyectos que consideren convenientes detallando y precisando determinados



temas o estipulaciones del reglamento de propiedad horizontal o aspectos específicos del funcionamiento operativo tales como: utilización y explotación de bienes comunes;

utilización de servicios comunes; manejo y recolección de basuras; trasteos, operación y utilización de los garajes o parqueaderos, adecuación de los bienes privados etc. Este reglamento interno debe respetar el contenido del presente Reglamento, es de obligatorio cumplimiento para todos y su inobservancia por los propietarios de bienes privados sus ocupantes o tenedores a cualquier título acarrea las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, señaladas en el presente estatuto. Regirán una vez aprobados y se comuniquen a los propietarios en la misma forma establecida para dar a conocer las actas de la Asamblea. La expedición o reforma de tales reglamentos internos no implica modificación al presente Reglamento y no requiere protocolización en la escritura pública.

11. Autorizar al Administrador para que efectúe las reparaciones materiales de carácter urgente para la seguridad, sanidad y debida conservación del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien, ordenar directamente estas reparaciones hasta por la suma de veinte (20) SMMLV.

12. Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones.

13. Dirimir en primera instancia los conflictos que llegaren a surgir entre los propietarios, con el Administrador. _____
14. Decidir sobre la procedencia y tipo de sanción por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, tal como se señala en el presente Reglamento. _____
15. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la persona jurídica. _____
16. Cuando se requiera, asesorar o autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera. _____
17. Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del Régimen de Propiedad Horizontal. _____
18. Cumplir y hacer cumplir las prescripciones de la Asamblea.

CAPITULO 12. ADMINISTRADOR.

ARTICULO 19. Representación legal. La representación legal de la copropiedad, la persona jurídica y la administración del Edificio corresponderán a un Administrador designado por el Consejo de Administración para periodos de un (1) año. El suplente del Administrador es el elegido como Presidente del Consejo de Administración. 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 las del presente Reglamento. 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. Se tendrán por no escritas las cláusulas del contrato que se suscriba con el

Administrador, que tiendan a absolver o limitar la responsabilidad señalada.

Parágrafo 1. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de Administración.

Parágrafo 2. Quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, en los términos del parágrafo dos (2) del artículo cincuenta (50) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001).

Parágrafo 3. La Asamblea de Propietarios podrá disponer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador así como las demás que estime convenientes.

ARTICULO 80. Funciones del Administrador. La administración inmediata del Edificio 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 antes del mes del 31 de marzo de cada año o a extraordinarias cuando las necesidades lo exijan.

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA CAMERA DE BOGOTA
 ENCARGADA
 MISIONES PLAZA CON TORREBONA
 BOGOTA - COLOMBIA

2. Junto con el Consejo someter a aprobación de la Asamblea el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual incluyendo las primas de seguros.

3. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Edificio y/o los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados.

4. Poner en conocimiento de los propietario y residentes las actas de la Asamblea General y las decisiones del Consejo de Administración, cuando sea del caso, tal como se señala en el presente Reglamento.

5. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de Propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos de cada vigencia, el balance general de cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

6. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio y los libros destinados al efecto ajustados a las normas legales pertinentes. Estos libros deben estar actualizados permanentemente es decir que no tengan atrasos superiores a treinta (30) días.

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 presente 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 presente Reglamento.

9. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado las 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. Parágrafo. A menos que la Asamblea de Propietarios disponga otra cosa, el cobro judicial deberá iniciarse a mas tardar a los noventa (90) días de mora. En todo caso la prescripción de la obligación se rige por las normas sobre la materia.

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.

11. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. Igualmente, cuando se le solicite, deberá efectuar las gestiones que correspondan cuando el asunto sea de interés común de los propietarios.

MARTHIA ISABEL ACEVEDO P.
 ABOGADA
 EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ

12. Notificar a los propietarios o residentes de bienes privados, como se señala en el presente Reglamento las sanciones impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

13. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley, en el presente Reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

14. Expedir paz y salvo de cuentas y obligaciones pecuniarias con la administración del Edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular o la constancia de no estar al día en el cumplimiento de sus obligaciones determinando las cuotas, intereses o sanciones no cancelados con copia al propietario cuando éste no sea el solicitante.

15. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros

16. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y de sus habitantes. Deberá contratar con personas naturales o jurídicas previa autorización del Consejo, si es del caso, el personal necesario para la vigilancia, aseo, mantenimiento, reparación y mejoras del Edificio y responsabilizarse por su correcto funcionamiento, no excediendo el presupuesto aprobado. La



Asamblea o el Consejo podrán exigir al Administrador el cambio o remoción del personal que considere.

17. Conciliar, en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda

legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los propietarios u ocupantes de bienes privados en relación con éstos y su destinación y/o a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, a la Asamblea o al Consejo de Administración y levantando el acta correspondiente.

18. Invertir los fondos recaudados por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su seguridad, liquidez y rentabilidad.

19. Las demás funciones previstas en la Ley o en el presente Reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios teniendo en cuenta los límites por cuantía que se señalan en el presente Reglamento. Debe tenerse en cuenta que en ningún caso se permitirá el fraccionamiento del contrato que se refiera a un mismo gasto u objeto para omitir la aprobación correspondiente.

Parágrafo. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Edificio.

ARTICULO 81. Remuneración. Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Este cargo

~~puede ser también no remunerado.~~

HERRMANN PIESSENACON FONRODONA
 EMBTARIO PRIMERO DE BOGOTA

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
 ENVIADA

ARTICULO 82. Transmisión y cuentas del cargo del Administrador. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de los fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas, a mas tardar dentro de los quince (15) días al de la fecha en que se haya aceptado su renuncia o se le haya removido del cargo por cualquier causa. Al efecto se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado a la comisión designada para el efecto por la Asamblea de Propietarios o al Consejo de Administración al cual corresponderá, en caso de no haberse nombrado tal Comisión, dar el finiquito al Administrador saliente.

Parágrafo 1. El Administrador no cesará en sus funciones y responsabilidades hasta tanto se inscriba el nuevo nombramiento en la respectiva Alcaldía o funcionario que corresponda.

Parágrafo 2. El Administrador saliente no podrá retener por ningún motivo fondos de la copropiedad en especial por compensación de créditos suyos o eventuales litigios.

ARTICULO 83. Revocabilidad del nombramiento. El cargo de Administrador es esencialmente removible en cualquier tiempo por el Consejo o la Asamblea de Propietarios.

CAPITULO 13. ÓRGANO DE CONTROL.

ARTICULO 84. Revisor fiscal. A juicio de la Asamblea de Propietarios y cuando lo estime conveniente podrá designar un Revisor Fiscal de libre nombramiento y remoción por periodos



anuales, el cual deberá tener las calidades para el ejercicio del cargo señaladas en la Ley.

ARTICULO 85. Incompatibilidades del Revisor Fiscal. El Revisor no podrá ser

socio del Administrador ni pariente de éste dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil; ni tener vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y/o los miembros del Consejo de Administración, ni podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Edificio.

ARTICULO 86. Funciones del revisor fiscal. Son funciones del Revisor Fiscal las señaladas en la Ley, en especial:

1. Cerciorarse de que las operaciones que se celebren o cumplan por cuenta de la copropiedad se ajusten a las prescripciones del Reglamento, a las decisiones de la Asamblea de Propietarios o el Consejo.
2. Dar oportuna cuenta por escrito a la Asamblea o Consejo, según el caso de las irregularidades que ocurran en el funcionamiento de la copropiedad.
3. Velar por que se lleve regularmente la contabilidad y las actas de las reuniones de la Asamblea y del Consejo.
4. Impartir las instrucciones, practicar los arqueos, inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los bienes y valores de la copropiedad.
5. Autorizar con su firma cualquier balance que se haga, con su dictamen o informe correspondiente

GERMANN DESCHAGRI FONRODORA
ESTUDIO FUNDADO DE BOGOTÁ

MARTHA ISABEL VECHEDO P
NOTARIA PRINCIPAL DE BOGOTÁ

6. ~~Convocar a la Asamblea de Propietarios a reuniones extraordinarias cuando lo juzgue necesario.~~ _____

7. Las demás atribuciones y funciones que le señalen las leyes.

ARTICULO 87. Supervisor de cuentas. A criterio de la Asamblea podrá nombrarse un supervisor de cuentas para que ejerza una revisión y control sobre los pagos, ingresos, y en general dineros que maneje la administración y dar cuenta cuando lo considere, o se le solicite, sobre el examen de las cuentas al Consejo de Administración. _____

CAPITULO 14. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS.

ARTICULO 88. Derechos de los propietarios. Son derechos de los propietarios: _____

1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía de su bien de dominio particular de acuerdo con la Ley, este Reglamento o el Reglamento interno, pero dentro de las limitaciones del mismo aquí expresadas o que sean expresadas por la Asamblea General en legal forma. _____

2. Enajenar, gravar, dar en anticresis, usufructo, arrendamiento, su bien privado sin consentimiento de los demás propietarios.

3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y ocupantes y de acuerdo con la reglamentación que para el efecto señale la Asamblea de Propietarios o el Consejo, si es del caso. _____

4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Propietarios con derecho a voz y voto. _____

AA 12502321



5. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de los bienes comunes cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir a éste el

reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados pudiendo exigir su cobro ejecutivamente. La realización de las obras no exime de responsabilidad al Administrador.

6. Solicitar al Administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

7. Elegir y ser elegido para los cargos de administración.

8. Solicitar que se apliquen sanciones pertinentes para las personas que incumplan las normas del presente Reglamento.

ARTICULO 89. Obligaciones de los propietarios. Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes de los bienes privados a cualquier título:

1. Usar su bien de dominio particular de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente Reglamento.

2. Contribuir oportunamente como se señala en el presente Reglamento con las expensas comunes aprobadas por la Asamblea, obligación que surge desde la fecha de la escritura de adquisición de su bien privado a cualquier título.

3. Ejecutar de inmediato y en todo caso en un plazo no superior a quince (15) días, las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro de su bien, cuya

SECRETARIA DE FOMENTO

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
NOTARIA PRINCIPAL DE BOGOTÁ

ENCARGADA

✓
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. Esta misma norma se aplicará en los eventos en que por cualquier causa se produzcan humedades por no mantener en buenas condiciones los desagües, grifos, tuberías o por no tomar las debidas precauciones por ausencia o por no proceder a reparar los desperfectos con la urgencia requerida en cada caso. _____

4. Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción. _____

5. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. _____

6. Para efectos del ingreso o egreso de trasteos al o del Edificio deberá enviarse comunicación escrita con una anticipación mínima de tres (3) días a la Administración informando el día y la hora, acompañada de la solicitud del paz y salvo respectivo. Los trasteos, así como la entrada de muebles u objetos de tamaño considerable o de gran volumen, solo podrán efectuarse teniendo en cuenta el horario que se señale en la reglamentación al efecto. Deberá dejarse en la administración un depósito de 1,5 SMMLV requerido como garantía por el deterioro o daños ocasionados en el ascensor, pintura de paredes, vidrios, pisos, jardines etc. Este depósito deberá entregarse en efectivo y devolverse por la administración a más tardar dentro de las cuarenta y ocho (48) horas siguientes en su integridad o previa deducción soportada del valor de los daños. Si el valor de los daños o reparaciones excede el del depósito entregado se



enviará cuenta la cuenta de cobro correspondiente la cual deberá cancelarse a mas tardar dentro de los dos (2) días siguientes a su fecha. Para el efecto, se elaborará el acta de entrega

y recibo de zonas comunes entre el Administrador o su delegado y el propietario u ocupante a cualquier título que efectúe el ingreso o salida del trasteo. Cuando se trate del retiro de equipos, muebles o similares, en ausencia de su propietario o del ocupante del bien privado, deberá dejarse oportunamente la autorización escrita en la Administración o recepción del Edificio. Corresponde al Consejo de Administración reglamentar los horarios y demás disposiciones que considere pertinentes en materia de trasteos.

7. Sin perjuicio de la solidaridad para el propietario respecto de las obligaciones pecuniarias a favor de la copropiedad con quien detente a cualquier título la tenencia de su inmueble, para que una persona distinta al propietario pueda ocupar cualquier unidad privada deberá hacer conocer o suscribir un contrato en el que deberá pactarse expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento. Asimismo, hará conocer todas las normas, disposiciones o reglamentos internos que con fecha posterior a la de este Reglamento hayan sido tomadas por la Asamblea de Propietarios o el Consejo de Administración, las cuales en todo caso se presumirán conocidas por el nuevo adquirente, ocupante o usuario a cualquier título del bien de dominio privado.

ESTÉ PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

BERMANN PIESCHAGON FONRODONA
SECRETARIO PRIMERO DE BOGOTA

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
SECRETARIA PRIMERA DE BOGOTA
ENCARGADA

8. Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la enajenación de su bien de dominio particular, el nombre apellido, domicilio y teléfono del nuevo adquirente, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. Igualmente deberá informar al Administrador, cualquier cambio en su dirección y teléfonos y/o los datos de las personas a las que permita la tenencia uso o posesión a cualquier título. En todo caso es obligación del Administrador obtener la información pertinente cuando no se le suministre para lo cual podrá solicitar en cualquier tiempo la exhibición del certificado de tradición y libertad correspondiente con una vigencia no superior a un (1) mes con el fin de tener en todo momento el libro de propietarios actualizado. Si el propietario no presenta el certificado de tradición y libertad solicitado, lo hará el Administrador y se cobrará su valor junto con el valor de la cuota correspondiente al siguiente mes.

9. Acatar todas las normas y medidas de seguridad que se dispongan al efecto.

10. Cumplir con el Reglamento interno o Manual de Convivencia aprobado por la Asamblea.

11. Cumplir el Acuerdo de Compromiso cuando se haya acudido al Comité de Convivencia.

ARTICULO 90. Obligación a favor de la copropiedad. Todo propietario u ocupante a cualquier título deberá permitir la entrada a su bien privado al Administrador o al personal autorizado por éste, para inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes

6

Handwritten signature

AA 12502323

44



de dominio privado, teniendo derecho a que la copropiedad le resarza los daños que eventualmente puedan ocasionarse.

ARTICULO 91. Prohibiciones. Los propietarios y todas las personas que

ocupen bienes privados, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o estética de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones que se indican: _____

A. En relación con los bienes de dominio privado, está prohibido: _____

1. Enajenar o permitir el uso de su bien privado para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta, vida disoluta, desarreglada o dudosa reputación. En especial, y así se trate de la actividad del propietario o residente del apartamento, se prohíbe cualquier uso que implique una destinación conjunta del inmueble como vivienda y oficinas o actividades comerciales. _____

2. Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres o a fines prohibidos por la Ley, por las autoridades, o por este Reglamento. _____

3. Tender ropa, alfombras, u otros objetos en las ventanas, balcones, zonas comunes de uso exclusivo, o en general en sitios a la vista de los ocupantes del Edificio o del público así sean de propiedad privada o arrojar agua o cosas desde ellos que

MARILYN BUESCHER FONRODONA
 SECRETARIO GENERAL DE BOGOTA

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
 ENCARGADA

44

~~caigan en unidades inferiores, partes comunes del Edificio o calzadas.~~

4. Colocar o colgar avisos, afiches, propaganda, recortes o letreros de cualquier clase contra ventanas de la edificación así el aviso se encuentre en la parte interior de la ventana del apartamento. Esta prohibición se extiende igualmente a avisos que se refieran a la profesión o actividad del usuario del apartamento.

5. Sé prohíbe cubrir los vidrios de las ventanas con elementos distintos de persianas, cortinas o bambulitas o películas de seguridad absolutamente transparentes.

6. Exhibir o colocar mercancías en las ventanas de la edificación.

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

8. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez y salubridad o estética de la edificación o disminuya el aire o la luz de los demás bienes particulares.

9. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías. 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. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales, o que generen molestia o ruidos a los vecinos o perjudiquen el funcionamiento de radios o televisión. _____

11. Producir, consentir o tolerar la producción de ruidos o bullicios, o conectar en alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, tocar instrumentos musicales como baterías, bombos, platillos y guitarras eléctricas, siendo absoluta la prohibición en horas de la noche o en las primeras horas del día. En todo caso los aparatos de radio, televisión y limpieza deberán regularse en su intensidad con el fin de que el ruido no se escuche en los otros pisos y si ello resultare imposible por sus características se procederá a utilizarlos en horas que no sean las dedicadas normalmente al descanso. _____

12. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. _____

~~B. En relación con los bienes comunes esta prohibido:~~

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CLAYTON P. ...
 MARTHA ...
 NOTARIA ...
 ENCARGADA

1. ~~Obstaculizar~~ o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los ocupantes del Edificio. _____

2. Usar los bienes comunes de manera permanente como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro propósito que genere incomodidad o bullicio. _____

3. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. _____

4. Usar los halles comunes o el de entrada u otros bienes comunes, así sea de manera temporal, para almacenar cajas, aparatos, bicicletas, coches, triciclos, motos o cualquier objeto que no haga parte de la decoración del Edificio toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente para servir como áreas de acceso, decoración y circulación. _____

5. Arrojar basuras u otros elementos en otros bienes comunes o de propiedad privada. _____

6. Variar en algunas formas las fachadas, cubiertas y terrazas de la edificación, quedando prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios; aumentar o disminuir el número de aquellos; cubrir las terrazas comunes de uso exclusivo; cambiar el diseño de las puertas de acceso a los apartamentos o los halles comunes. Cuando sea del caso efectuar una modificación en este sentido, la obra deberá efectuarse en conjunto. Se requerirá la aprobación de la Asamblea para un caso en particular. _____

7. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, y elementos que interfieran con las comunicaciones de



los apartamentos, salvo aprobación de los demás propietarios con las mayorías requeridas. _____

8. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme

que apruebe el Consejo de Administración. _____

9. Sacudir alfombras en las ventanas o escaleras. _____

10. Arrojar por los ductos de basuras, ventilación o similares, latas, botellas o cualquier otro artefacto que por su tamaño o características afecten la higiene del ducto, lo obstruyan, irrespetar los horarios que se señalen para el uso del mismo o desatender las normas especiales que se señalen para el reciclaje, manejo y disposición de basuras. _____

11. Se prohíbe colocar en los balcones objetos que afecten la estética del Edificio, utilizar los mismos para el almacenamiento de materiales o colocar macetas u otros objetos sin la debida protección. _____

C. En relación con las Mascotas. La tenencia de mascotas está sujeta a las siguientes reglas para sus propietarios o tenedores:

1. Está prohibido transitar con las mascotas por las zonas comunes del Edificio, porterías, accesos, corredores, jardines etc. sin las debidas medidas de seguridad. En todo caso las mascotas deben ir sujetas por traillas o correas. _____

2. Es obligación tomar todas las precauciones para que con las mascotas no se creen situaciones que ofrezcan peligro, causen molestias, afecten el aseo del Edificio, perturben la tranquilidad y afecten la salud de los ocupantes del Edificio. En su tenencia

~~los propietarios y residentes deben observar dentro de la~~

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MERMANN PIESCHON FONRODONA
ESTARIO PRIMERO DE BOGOTA

MARTHA CIBEL ACEVEDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
CARGADA

Edificación y sus zonas comunes todas las normas que el Código de Policía a o la Ley setecientos cuarenta y seis (746) de dos mil dos (2002) prescriben respecto a la tenencia de ejemplares caninos, en los lugares abiertos al público o en las vías públicas. _____

3. Queda totalmente prohibido dejar las deposiciones de las mascotas en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores son responsables de recogerlas y depositarlas en bolsas apropiadas al efecto. _____

4. Se permiten únicamente animales domésticos de aquellos que usualmente viven en las ciudades. No se permiten animales domesticados, en los términos del artículo seiscientos ochenta y siete (687) del Código Civil Colombiano ni los domésticos propios de fincas o predios rurales. _____

5. La Asamblea de Propietarios está autorizada para prohibir el tránsito de las mascotas por determinados bienes comunes del Edificio. _____

6. Sin perjuicio de las sanciones pertinentes señaladas en el presente Reglamento y las policivas pertinentes, en caso de reincidencia la mascota deberá salir del Edificio. _____

7. El propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasionen a las personas, a las cosas, o a las zonas comunes con la sola tenencia de sus mascotas. El Administrador estará facultado para exigir el registro de vacunas del animal. _____

8. De acuerdo con lo señalado en el artículo quinto (5) de la Ley setecientos cuarenta y seis (746) de dos mil dos (2002), se prohíbe el ingreso, tenencia o permanencia de los ejemplares



caninos definidos como potencialmente peligrosos por tal Ley, o las normas que la modifiquen o adicionen. _____

D. Garajes o Parqueaderos. Normas y prohibiciones especiales para el uso de

los garajes o parqueaderos. _____

La utilización de los garajes o parqueaderos está sujeta a las siguientes reglas: _____

1. Ningún propietario o usuario podrá estacionar el vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área señalada para el efecto. _____
2. Sé prohíbe el estacionamiento de vehículos que, por su tamaño, ocupen un área de parqueo mayor a la señalada como zona de estacionamiento del garaje o parqueadero o que de una u otra forma obstaculicen la maniobra de parqueo de vehículos para el ingreso en los garajes colindantes y vecinos o restrinjan la apertura de las puertas para el ingreso o salida de los vehículos en garajes o parqueaderos colindantes. _____
3. Los residentes tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación pero sin estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. La circulación en los Parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada. Tendrá prelación para estacionar el automóvil que haya entrado primero. _____
4. No podrán hacerse reparaciones a los automóviles dentro de los Garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el automóvil y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.

MERMANN PIESCHAS FONSECA FONRODOME
SECRETARÍA PRIMERA DE BOGOTÁ

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
SECRETARÍA PRIMERA DE BOGOTÁ
ENCERRADA

5. Queda expresamente prohibido estacionar en los Parqueaderos, vehículos de servicio publico, buses o busetas, camiones con o sin platón y volquetas. _____
6. Los residentes del Edificio deberán dejar sus vehículos debidamente cerrados. _____
7. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible. En caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por todos los daños causados y se presumirá su culpa en el accidente. _____
8. Sé prohíbe usar las zonas de estacionamiento como lugares de almacenamiento de muebles, cajas máquinas o mercancías. En caso de no atenderse esta disposición después de tres avisos, el Administrador estará en libertad de retirar, sin responsabilidad alguna para él o la copropiedad, cualquier elemento. Los gastos del transporte corren por cuenta del infractor para lo cual se le enviara la cuenta de cobro con el soporte correspondiente. _____
9. Todo usuario de vehículos al ser avisado que su automóvil está botando gasolina aceite u otra sustancia, deberá retirarlo inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.
10. Cualquier daño causado por uno de los ocupantes a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, la cual según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. _____
11. Sé prohíbe arrendar o permitir el uso a cualquier título de los garajes a personas naturales o jurídicas que no ocupen los inmuebles de manera permanente como propietarios, arrendatarios u ocupantes a cualquier título. _____



12. Se permite el lavado de vehículos solamente de los propietarios y residentes del Edificio en la zona destinada al efecto.

13. Los garajes destinados para los visitantes no podrán ser usados u ocupados de manera permanente por los residentes de los apartamentos. Los vehículos de no residentes que a partir de las 6 p.m. y hasta las 7 a.m. del día siguiente permanezcan durante este periodo en los sitios destinados a garajes de visitantes, pagarán un 1% de un (1) SMMLV. Este valor les será exigido para el retiro del vehículo. Se delega en el Consejo la facultad de señalar la reglamentación general para el uso de los garajes de visitantes con el fin de que sea respetada la destinación de éstos. En esta reglamentación el Consejo podrá señalar las normas de control para el ingreso de vehículos, tiempo máximo de permanencia, establecer sanciones especiales por la inobservancia de las normas y demás que considere pertinentes.

ARTICULO 92. Otras obligaciones, normas o prohibiciones. Además de las que se establecen en los anteriores artículos o en este Reglamento, el Consejo de Administración o la Asamblea de Propietarios podrán establecer otras adicionales o especiales que deberá poner en práctica el Administrador. Los reglamentos internos o manuales de convivencia que para el efecto se expidan, modifiquen o sustituyan, hacen parte del presente Reglamento y su inobservancia acarrea las multas que aquí se señalan por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

ARTICULO 93. Solidaridad. Todo propietario es solidariamente responsable con las personas a quienes permita el uso de su bien, a cualquier título por sus actos u omisiones, y por las multas que se impongan a sus dependientes, al usuario o tenedor de (los) inmuebles(s) por la violación de las leyes, de este Reglamento o de los reglamentos internos o manual de convivencia ya que sus normas obligan no solo al propietario sino a las personas que a cualquier título usen o detenten el bien.

TÍTULO III

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, SANCIONES, PROCEDIMIENTO Y RECURSOS

CAPITULO 1. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

ARTICULO 94. 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 administración, dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley y del Reglamento de Propiedad Horizontal, se podrá acudir al Comité de convivencia, a los mecanismos alternos de solución de conflictos o a las autoridades jurisdiccionales.

ARTICULO 95. Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Edificio, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia compuesto por tres (3) propietarios elegidos por la Asamblea, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. La



participación en él será ad honorem. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Parágrafo. Podrán ser nombrados como miembros del comité de convivencia las mismas personas designadas como miembros del Consejo de Administración.

ARTICULO 96. Reuniones del Comité. Los miembros del Comité de Convivencia se reunirán para cumplir sus funciones en cualquier momento cuando así lo exijan las circunstancias, por convocatoria de cualquiera de sus miembros, a solicitud del Administrador, o del Consejo de Administración o de cualquier propietario.

ARTICULO 97. Quórum y Mayorías. El Comité de Convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus integrantes.

ARTICULO 98. Oportunidad para acudir al Comité. En cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar que se realice reunión de convivencia; sin embargo, el Comité por iniciativa propia podrá citar a reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. En la reunión, el Comité instará a las partes para que concilien sus diferencias; si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuzgamiento. El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación se considera incumplimiento de las obligaciones consagradas en este Reglamento. Si las partes llegan a un acuerdo, el Comité lo aprobará si lo encuentra conforme a la

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CIERMANN PIERRE SEN-FONRODONA
 DIGITADO PAISENO SA BOGOTA

MARINA ISABEL ACEVEDO P
 NOTARIA PROPIA DE BOGOTA
 INCORPORADA

~~Ley y al Reglamento mediante la suscripción de un acta de compromiso firmada por los miembros del Comité y las partes. Si no se llega a un acuerdo, igualmente se dejará constancia de esta circunstancia en el acta.~~ _____

ARTICULO 99. Inasistencia a la reunión de convivencia. Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia a la que fue citada, se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si el solicitante o el citado no comparece a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de la imposibilidad de acuerdo, en el libro de actas que se lleve para el efecto. _____

ARTICULO 100. Funciones del Comité de Convivencia. El Comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad, deberá cumplir las siguientes funciones:

1. Citar a la Reunión de Convivencia a las personas que considere necesarias.
2. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites del acuerdo.
3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo.
4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben los derechos mínimos de las partes.
5. Levantar el acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes.
6. Informar al Administrador, al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal, si es del caso, sobre los resultados de su gestión.

ARTICULO 101. Solución de conflictos por los jueces. De acuerdo con lo señalado en el artículo cincuenta y ocho (58) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001),



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, Proceso Verbal Sumario, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO 2. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y PECUNIARIAS.

ARTICULO 102. Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, o en el manual de convivencia o los reglamentos internos o que al efecto se expidan, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos (propietarios y tenedores), deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación 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,

MARTHA ISABEL ALFONSO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ

ESTAMPADO EN COLOMBIA

ENTREGADA

sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

3. Restricción al uso y goce de bienes o servicios de uso común no esenciales.

Parágrafo 1. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTICULO 103. Competencia y criterios para imposición de sanciones. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, respetando el procedimiento contemplado en el presente Reglamento, consultando los principios y normas referentes al debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. Igualmente para su imposición, el Consejo deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado, la reincidencia y el grado de perturbación a la copropiedad.

ARTICULO 104. Procedimiento para imposición de sanciones. Sin perjuicio de las acciones civiles, penales, o policivas a que haya lugar, y de que el Administrador tome todas las medidas o correctivos en orden a restablecer la convivencia para la imposición de sanciones se seguirá el siguiente procedimiento:

A. Incumplimiento por primera vez:

En caso de que cualquier propietario, tenedor a cualquier título, o terceros por los cuales éstos deban responder en los términos de Ley, incurra por primera vez en la realización de cualquiera de las conductas señaladas como “prohibiciones” en el presente



Reglamento, manual de convivencia, o en el (los) reglamento(s) interno(s), o en el incumplimiento de las obligaciones señaladas en el presente Reglamento o en el (los) reglamento(s)

interno(s), o en el incumplimiento de otras obligaciones señaladas en la Ley, el Administrador directamente o a solicitud de cualquier propietario o tenedor de un bien privado, enviará por escrito un requerimiento al presunto infractor indagando sobre su versión de los hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa y mostrará las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo Administrador si ya tuviera alguna en ese momento. En la mencionada comunicación debe señalársele que tiene un plazo de cinco (5) días comunes para presentar los descargos o comentarios que estime y las pruebas que pretenda hacer valer. Si el vencimiento del plazo es en un día domingo o festivo, el plazo vencerá el primer día hábil siguiente. El Administrador, una vez oído al presunto infractor o recibida su respuesta de manera escrita, analizará los hechos puestos en su conocimiento y determinará si es necesario recaudar mas pruebas para lo cual tiene un término de tres (3) días hábiles para dicho recaudo contados a partir del vencimiento del plazo que tiene el infractor para contestar. Vencido el término inicial, es decir si no se recaudaron nuevas pruebas o vencido el término de recaudo de pruebas, el Administrador determinará en un plazo máximo de tres (3) días corrientes si el caso investigado ha violado las normas que rigen la Propiedad Horizontal. Si de los hechos, se

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MARTHA ISABEL ALVAREDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
ENCARGADA

BERNARDIN PIERRE HACION FONROBONA
NOTARIO PRIMERO DE BOGOTA

determina que no se violan, el caso se archivará y se comunicará tal decisión al presunto infractor y a quien solicitó la investigación, si es del caso. Si del análisis de los hechos se establece que se han violado las normas de Propiedad Horizontal, el Administrador enviará una comunicación por escrito al infractor, requiriéndolo, para que su conducta se ajuste a las normas en un término máximo de hasta tres (3) días corrientes, contados desde el día siguiente a la fecha en que se recibe el requerimiento. Una vez ajustada la conducta dentro del término que se le haya señalado, el caso se archivará, para lo cual se dejará una constancia por escrito en el archivo del Edificio. Si no se ajusta o reincide en la misma conducta, se impondrá la sanción que corresponda, como adelante se indica.

B. Reincidencia o incumplimiento del plazo: _____

Si el propietario, tenedor a cualquier título, o terceros por los cuales éstos deban responder en los términos de Ley reincide, en cualquier tiempo, en el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de Ley, o de este Reglamento, manual de convivencia, o de el (los) reglamento(s) interno(s) o en la realización de cualquiera de las conductas previstas en este Reglamento, manual de convivencia o las señaladas en el (los) reglamento(s) interno(s) como "prohibiciones" o, no atienda el plazo que se le haya otorgado para que se ajuste al Reglamento, se llevará cabo el siguiente procedimiento: _____

1. El Administrador enviará al presunto incumplido o infractor requerimiento por escrito al bien dominio privado en el que le indicará los hechos que configuran la conducta violatoria, o el incumplimiento de obligaciones señaladas en la Ley, en el



presente Reglamento o en el los reglamento interno(s), y/o el vencimiento del plazo otorgado para que ajustara su conducta, fijándole un término de cinco (5) días hábiles para

que rinda sus descargos, presente o pida las pruebas que pretenda hacer valer y comunicándole que la sanción correspondiente, si es procedente, será impuesta por el Consejo de Administración. Copia de este requerimiento, deberá enviarse a los miembros principales del Consejo de Administración. La falta de contestación a este escrito o el no-pronunciamiento expreso sobre los hechos contenidos en éste, se tendrá como aceptación de la falta que se le imputa y su reincidencia en ella, o el incumplimiento del plazo que se le dio para que se ajustara a las normas que rigen la Propiedad Horizontal.

2. Al día siguiente del vencimiento del plazo que tiene el infractor para contestar, el Administrador, enviará copia de la contestación recibida del presunto o infractor al Consejo de Administración o la manifestación de no haber recibido contestación, y convocará a este órgano para que se reúna más tardar dentro de los tres (3) días hábiles siguientes con fin de que decida sobre la ocurrencia de los hechos que conforman la conducta sancionable o el incumplimiento de la obligación a su cargo. En esta reunión, el Consejo señalará un plazo de hasta ocho (8) días hábiles para analizar los descargos presentados, las pruebas presentadas o practicar las solicitadas.

Si el Consejo lo considera necesario, podrá decretar y practicar

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MIGRARI PIESCIA EN FONRODORA
ESTACION PRIMER DE BOGOTA

MARTHA SANCHEZ ACEDO P.
SECRETARIA PRINCIPAL DE BOGOTA
ENCARGADA

otras pruebas para lo cual tendrá un término de hasta tres(3) días hábiles adicionales contados a partir de la fecha de la reunión, para recaudarlas y cinco (5) días hábiles para practicarlas. Pasado este plazo, decidirá si hay lugar a la imposición de la sanción. De dicha reunión se levantará un acta. En todo caso el Consejo estará facultado para prorrogar los términos que aquí se señalan, decisión que se comunicará al presunto incumplido o infractor. Si del análisis de los hechos y pruebas el Consejo determina que no hay lugar a la imposición de sanciones, el caso se archivará.

3. La sanción impuesta por el Consejo de Administración de la cual se dejará constancia en el acta respectiva, consistente en la imposición de multas, dentro de los límites legales, por cuantías de una cuarta ($\frac{1}{4}$) hasta dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, su modalidad (sucesiva o por una vez), fecha de exigibilidad, y/o la duración de la publicación en cartelera o lugar público del Edificio por un término de hasta de treinta (30) días, y/o, si es del caso, la prohibición de usar ciertos bienes o servicios comunes no esenciales hasta por sesenta (60) días, se comunicará por escrito al incumplido o infractor. La decisión quedará ejecutoriada al día siguiente al de la fecha de la comunicación que debe efectuar el Administrador a más tardar dentro de los tres (3) días siguientes al de la fecha de la reunión del Consejo en que la sanción se haya impuesto.

ARTICULO 105. Disposiciones en relación con las sanciones.

1. En el acta de la reunión deberá quedar constancia de la manera como se inició el trámite (queja, actuación del



Administrador etc.), si hubo contestación, pruebas presentadas y los fundamentos fácticos, legales y / o estatutarios para la imposición de la sanción, las sanciones que se imponen,

las acciones que se deberán tomar para remediar, evitar o finalizar las violaciones o sus efectos, precisando un plazo para ejecutarlas así como cualquier otra circunstancia que se considere relevante.

2. Las sanciones se impondrán mientras subsista el incumplimiento y atendiendo los criterios para la imposición de sanciones ya señalados. Cumplido el procedimiento que aquí se señala, el infractor estará en libertad de impugnar la decisión en los términos y de acuerdo con el procedimiento señalado en el artículo sesenta y dos (62) de la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2001).

3. No es necesario que la comunicación en la cual se notifica la sanción sea firmada por el incumplido. El Administrador podrá valerse, si lo considera, de terceras personas que dejen constancia adicional de la negativa a firmar el recibido, o hacer su envío por correo certificado a la dirección registrada.

4. En el caso de que la infracción o incumplimiento haya sido cometido por un miembro del Consejo o un tercero por el que deba responder o a quien haya permitido el uso o goce de su bien privado, estará inhabilitado para decidir. Su lugar será ocupado por el suplente numérico que corresponda o un propietario específico nombrado ad-hoc por la mayoría de miembros del Consejo para la decisión. Si la mayoría de los

~~miembros se encuentran inhabilitados, así se hará saber al Administrador con el fin de que la Asamblea designe un Consejo al efecto.~~

5. Será de cargo del infractor o incumplido todos los gastos que se causen para surtir el trámite aquí previsto, tales como fotocopias, y portes de correo, los cuales se soportarán con los comprobantes respectivos. Su valor será exigible junto con la multa, en el caso de que haya lugar a ella, y se cargarán en el estado de cuenta del sancionado.

6. Cuando el propietario no sea el incumplido o el infractor, tendrá derecho a intervenir en los mismos términos aquí señalados. Deberá enviársele copia de todas las comunicaciones de que trata el presente artículo a la última dirección por él registrada.

7. El procedimiento para la imposición de sanciones puede ser iniciado de oficio por el Consejo de Administración por intermedio de su Presidente, o a solicitud de cualquier propietario u ocupante cuando por cualquier circunstancia el Administrador no atienda la solicitud. En este último caso, el propietario u ocupante deberá acreditar que efectúo su solicitud al Administrador sin recibir respuesta alguna.

ARTICULO 106. Oportunidad para interponer la queja. Se procurará que las quejas se formulen, o se inicie el procedimiento aquí previsto, dentro de los treinta (30) días contados a partir de la ocurrencia del hecho sancionable o de la fecha de que de él se tuvo noticia.

ARTICULO 107. Responsabilidad del Administrador en la Ejecución de las Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones



no Pecuniarias. El Administrador estará en la obligación de dar trámite a todas las solicitudes que por incumplimiento de las obligaciones o ejecución de las conductas prohibidas se formulen por

los propietarios, tenedores o usuarios. Será especialmente responsable por la vigilancia y cumplimiento del procedimiento aquí señalado, de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad competente, si es del caso.

ARTICULO 108. Sanciones por incumplimiento de obligaciones pecuniarias

Las sanciones establecidas en la Ley y por este Reglamento son:

1. Cobro de intereses de mora;
2. Publicación de nombres de los deudores morosos en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando el debido conocimiento por parte de los copropietarios;
3. Constancia y relación de los morosos en las citaciones para Asamblea y en las actas de las mismas;
4. Prohibición o limitación del uso de bienes o servicios comunes no esenciales.

TÍTULO IV

LIQUIDACIÓN Y DISPOSICIONES VARIAS

CAPITULO 1. LIQUIDACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN.

ARTICULO 109. Causales de extinción de la Propiedad Horizontal. La Propiedad Horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

MANMANN PIESCHACKE FONRODONA
 HISTARIO FERRERES DE BOGOTA

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA PUBLICA DE BOGOTA

1. La destrucción o el deterioro total del Edificio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Edificio salvo cuando se decida su reconstrucción. _____

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. _____

Parágrafo 1. 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 110. 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 respectiva. _____

ARTICULO 111. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la Propiedad Horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán 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 112. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la Propiedad Horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre Número tres (3), la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

ARTICULO 113. Reconstrucción obligatoria. Se procederá a la reconstrucción del Edificio en los siguientes eventos:

MARÍA PIESCHON FONRODÓN
 BOGOTÁ PRIMERA DE BOGOTÁ

MARÍA ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ

EN LA CIUDAD DE BOGOTÁ

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.

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

Parágrafo 2. Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. —

Parágrafo 3. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente. —

ARTICULO 114. Remoción de escombros. Cuando la Asamblea de Propietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros fueran repartidas entre los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir indemnizaciones efectuar la remoción total de los escombros. —

CAPITULO 2. DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 115. Empleados. Ni el Administrador o los miembros del Consejo cesarán en el ejercicio de sus funciones



mientras no entre a ejercer quien deba reemplazarlos, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento.

ARTICULO 116. Enajenación de los bienes privados. Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están determinadas por sus linderos, éstos son aproximados y las enajenaciones que respecto de ellos se hagan, se entenderán como de cuerpo cierto. Igualmente la mención de áreas de los bienes comunes son aproximadas y deben entenderse como cuerpo cierto.

ARTICULO 117. Incorporación del Reglamento: Este Reglamento así como sus posteriores reformas y adiciones se entiende incorporado en todos los actos, operaciones o contratos que se refieran a los bienes privados o comunes o al Edificio de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obliga no sólo a lo que en él se expresa si no a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él y que por Ley pertenezcan al Régimen de Propiedad Horizontal, sin que se pueda pactar en contrario.

Parágrafo. Los nuevos adquirentes o tenedores a cualquier título de los bienes privados deberán obtener del propietario o en subsidio del Administrador las informaciones sobre el contenido del Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y demás normas o reglamentos internos vigentes.

ARTICULO 118. Derogatorias. A partir de la fecha de la presente escritura pública quedan derogado (a) (s):

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 NICOLEA PRIMA DE BOGOTÁ
 WERNANN PIESO CON TOMRODONA
 ESTAND PRIMERO DE BOGOTÁ
 ENCARGADA

1- ~~El Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio~~ contenido en la escritura pública número dos mil doscientos cincuenta y siete (2257) del diez (10) de mayo de mil novecientos setenta y cinco (1975) otorgada en la Notaría Primera (1ª) de Bogotá, salvo el artículo séptimo (7) denominado "Delimitación de las unidades privativas" donde se especifican los bienes privados por su ubicación, área y linderos.

2- Las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal original del Edificio, contenidas en la escritura pública número cinco mil doscientos ochenta (5280) del diecinueve (19) de agosto de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaría Primera (1ª) de Bogotá, salvo la reforma a los artículos: i) sexto (6) del Reglamento original, en cuanto los linderos de globo de terreno sobre el cual se encuentra construido el Edificio; ii) octavo (8) en cuanto señala las áreas de los bienes comunes por pisos y alturas.

ARTICULO 119. Anotación en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Esta escritura deberá anotarse en el folio de matrícula inmobiliaria del edificio 50C 287550 y en cada de las siguientes matrículas inmobiliarias correspondientes a los bienes privados del EDIFICIO AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) PROPIEDAD HORIZONTAL, las cuales se abrieron así:

GARAJE	S2-01	050-0290489
GARAJE	S2-02	050-0290490
GARAJE	S2-03	050-0290491
GARAJE	S2-04	050-0290492

AA 12502336



Four horizontal dashed lines for writing.

GARAJE	S2-05	050-0290493
GARAJE	S2-06	050-0290494
GARAJE	S2-07	050-0290495
GARAJE	S2-08	050-0290496
GARAJE	S2-09	050-0290497
GARAJE	S2-10	050-0290498
GARAJE	S2-11	050-0290499
GARAJE	S2-12	050-0290500
GARAJE	S2-13	050-0290501
GARAJE	S2-14	050-0290502
GARAJE	S2-15	050-0290503
GARAJE	S2-16	050-0290504
GARAJE	S2-17	050-0290505
GARAJE	S2-18	050-0290506
GARAJE	S2-19	050-0290507
GARAJE	S2-20	050-0290508
GARAJE	S2-21	050-0290509
GARAJE	S2-22	050-0290510
GARAJE	S2-23	050-0290511
GARAJE	S2-24	050-0290512
GARAJE	S2-25	050-0290513
GARAJE	S2-26	050-0290514
GARAJE	S2-27	050-0290515
GARAJE	S2-28	050-0290516
GARAJE	S2-29	050-0290517
GARAJE	S2-30	050-0290518
GARAJE	S2-31	050-0290519
GARAJE	S2-32	050-0290520
GARAJE	S2-33	050-0290521
GARAJE	S2-34	050-0290522
GARAJE	S2-35	050-0290523
GARAJE	S2-36	050-0290524
DEPÓSITO	S2-37	050-0290525
DEPÓSITO	S2-38	050-0290526
DEPÓSITO	S2-39	050-0290527
DEPÓSITO	S2-40	050-0290528

MARCELO P. ALVAREZ
HERMANN PIESCHON FONRODONA
NOTARIO PRIMERO DE BOGOTÁ

DEPÓSITO	S2-41	050-0290529
DEPÓSITO	S2-42	050-0290530
DEPÓSITO	S2-43	050-0290531
DEPÓSITO	S2-44	050-0290532
DEPÓSITO	S2-45	050-0290533
DEPÓSITO	S2-46	050-0290534
DEPÓSITO	S2-47	050-0290535
DEPÓSITO	S2-48	050-0290536
DEPÓSITO	S2-49	050-0290537
DEPÓSITO	S2-50	050-0290538
DEPÓSITO	S2-51	050-0290539
DEPÓSITO	S2-52	050-0290540
DEPÓSITO	S2-53	050-0290541
DEPÓSITO	S2-54	050-0290542
DEPÓSITO	S2-55	050-0290543
DEPÓSITO	S2-56	050-0290544
DEPÓSITO	S2-57	050-0290545
DEPÓSITO	S2-58	050-0290546
DEPÓSITO	S2-59	050-0290547
DEPÓSITO	S2-60	050-0290548
DEPÓSITO	S2-61	050-0290549
DEPÓSITO	S2-62	050-0290550
DEPÓSITO	S2-63	050-0290551
DEPÓSITO	S2-64	050-0290552
DEPÓSITO	S2-65	050-0290553
DEPÓSITO	S2-66	050-0290554
DEPÓSITO	S2-67	050-0290555
DEPÓSITO	S2-68	050-0290556
DEPÓSITO	S2-69	050-0290557
GARAJE	S1-02	050-0290558
GARAJE	S1-01	050-0290559
GARAJE	S1-03	050-0290560
GARAJE	S1-04	050-0290561
GARAJE	S1-05	050-0290562
GARAJE	S1-06	050-0290563
GARAJE	S1-07	050-0290564
GARAJE	S1-08	050-0290565
GARAJE	S1-09	050-0290566
GARAJE	S1-10	050-0290567
GARAJE	S1-11	050-0290568
GARAJE	S1-12	050-0290569
GARAJE	S1-13	050-0290570
GARAJE	S1-14	050-0290571
GARAJE	S1-15	050-0290572



GARAJE	S1-16	050-0290573
GARAJE	S1-17	050-0290574
GARAJE	S1-18	050-0290575
GARAJE	S1-19	050-0290576
GARAJE	S1-20	050-0290577
GARAJE	S1-21	050-0290578
GARAJE	S1-22	050-0290579
DEPÓSITO	S1-23	050-0290580
DEPÓSITO	S1-24	050-0290581
DEPÓSITO	S1-25	050-0290582
DEPÓSITO	S1-26	050-0290583
DEPÓSITO	S1-27	050-0290584
DEPÓSITO	S1-28	050-0290585
DEPÓSITO	S1-29	050-0290586
DEPÓSITO	S1-30	050-0290587
DEPÓSITO	S1-31	050-0290588
DEPÓSITO	S1-32	050-0290589
DEPÓSITO	S1-33	050-0290590
DEPÓSITO	S1-34	050-0290591
DEPÓSITO	S1-35	050-0290592
DEPÓSITO	S1-36	050-0290593
DEPÓSITO	S1-37	050-0290594
APARTAMENTO	101	050-0290595
APARTAMENTO	102	050-0290596
APARTAMENTO	201	050-0290597
APARTAMENTO	202	050-0290598
APARTAMENTO	301	050-0290599
APARTAMENTO	302	050-0290600
APARTAMENTO	303	050-0290601
APARTAMENTO	401	050-0290602
APARTAMENTO	402	050-0290603
APARTAMENTO	403	050-0290604
APARTAMENTO	501	050-0290605
APARTAMENTO	502	050-0290606
APARTAMENTO	503	050-0290607
APARTAMENTO	601	050-0290608

ASSOCIACION DE NOTARIOS DE BOGOTA
 GERMAN PIERRE CON FONROBONA
 NOTARIO PRIMERO DE BOGOTA

APARTAMENTO	602	050-0290609
APARTAMENTO	603	050-0290610
APARTAMENTO	701	050-0290611
APARTAMENTO	702	050-0290612
APARTAMENTO	703	050-0290613
APARTAMENTO	801	050-0290614
APARTAMENTO	802	050-0290615
APARTAMENTO	803	050-0290616
APARTAMENTO	901	050-0290617
APARTAMENTO	902	050-0290618
APARTAMENTO	903	050-0290619
APARTAMENTO	10-01	050-0290620
APARTAMENTO	10-02	050-0290621
APARTAMENTO	10-03	050-0290622
APARTAMENTO	11-01	050-0290623
APARTAMENTO	11-02	050-0290624
APARTAMENTO	11-03	050-0290625
APARTAMENTO	12-01	050-0290626
APARTAMENTO	12-02	050-0290627
APARTAMENTO	12-03	050-0290628
APARTAMENTO	13-01	050-0290629
APARTAMENTO	13-02	050-0290630
APARTAMENTO	13-03	050-0290631
APARTAMENTO	14-01	050-0290632
APARTAMENTO	14-02	050-0290633
APARTAMENTO	14-03	050-0290634
APARTAMENTO	15-01	050-0290635
APARTAMENTO	15-02	050-0290636
APARTAMENTO	15-03	050-0290637
APARTAMENTO	16-01	050-0290638
APARTAMENTO	16-02	050-0290639
APARTAMENTO	16-03	050-0290640
APARTAMENTO	17-01	050-0290641
APARTAMENTO	17-02	050-0290642 ✓

CARRERA 5ª. No.72-39 AGRUPACION DE VIVIENDA
CENTRO RESIDENCIAL "EL CASTILLO TORRES
NUMERO 3" PROPIEDAD HORIZONTAL. -----
MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ: 050-0287550. ---



Five horizontal dashed lines for writing.

Five horizontal dashed lines for writing.

El compareciente hace constar, que ha verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil y número de su documento de identidad. Declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, y que, en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce la ley y sabe, que el notario responde de la regularidad formal del instrumento que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de el interesado. - - - - -

Five horizontal dashed lines for writing.

MARTHA ISABEL ARSVEDE P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
ENCARGADA
BERMANN PIESCHON FONRODONA
NOTARIO PRIMERO DE BOGOTÁ

AA 12502339



VIENE DE LA HOJA DE PAPEL
NOTARIAL NO. AA12502338
CORRESPONDIENTE A LA
ESCRITURA NO. 2892
DE FECHA: 9 de junio de 2003

contados a partir de la fecha de otorgamiento de este
instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios
por mes o fracción de mes de

Emendado: 1742984/983/982/981/980, Vale.



Derechos \$ 31.650,- Resolución No. 4105 V 2002

Libia Monroy Valencia

LIBIA MONROY VALENCIA

C.C. 41748788 *mta*

“AGRUPACIÓN DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL
EL CASTILLO TORRE NÚMERO TRES (3) P.H.”

MARILIA ISABEL ACEVEDO PIESCHAGON FONRODONA
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ

EL NOTARIO PRIMERO

REPUBLICA DE COLOMBIA
HERMANN PIESCHACON FONRODONA
NOTARIO
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA

HERMANN PIESCHACON FONRODONA

40

Original

61

**AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL
EL CASTILLO TORRE No. 3**

ACTA No. 79

En la Ciudad de Bogotá, siendo las 7:30 a.m. del día martes Abril 22 de 2003, se reunió el Consejo de Administración para tratar diferentes aspectos relacionados con el funcionamiento del edificio.

1.- VERIFICACION DEL QUORUM

- Sra. María Eugenia de Del Castillo
- Sra. Gloria de Solano
- Dr. Edgar Ramírez
- Dr. Bernardo Castro
- Dr. Gustavo Castro
- Dr. Alfredo García

Asistió la Sra. Patricia Rodríguez de la Compañía Rodsan quienes manejan los seguros del edificio.

Asistió la Sra. Stella García secretaria del edificio.

Actuó como secretaria del Consejo la Sra. Libia Monroy Valencia administradora.

Con este número de asistentes se obtuvo el Quórum reglamentario para la iniciación de la reunión del Consejo.

2.- APROBACION ORDEN DEL DIA

- 1.- Verificación del Quórum
- 2.- Aprobación Orden del Día
- 3.- Elección Presidente Consejo de Administración, Principales y Suplentes
- 4.- Nombramiento Administrador Representante Legal y su Suplente
- 5.- Renovación Seguro Edificio.
- 6.- Cambio ductos de agua sótano.
- 7.- Propuestas de los Señores Miembros del Consejo.

Este Orden del Día fue aprobado por los Señores Miembros del Consejo.

3.- ELECCION PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION, PRINCIPALES Y SUPLENTES.

Los Señores Miembros del Consejo hacen el siguiente nombramiento:

Presidente Consejo de Administración Sra. María Eugenia de Del Castillo

Principales:

- Sra. María Eugenia de Del Castillo
- Dr. Gustavo Castro
- Dr. Bernardo Castro
- Dr. Edgar Ramírez
- Sra. Gloria de Solano

Suplentes

- Sra. Vera de Cabrera
- Sra. Natalia de Remolina
- Sra. Lourdes Cabañes
- Sra. Luz Marina de Caicedo
- Dr. Alfredo García

EL SIGUENTE DIA DE LA REUNION SE LE ENTREGARÁ A LA SRA. MARIA EUGENIA DE DEL CASTILLO PRESIDENTA DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION EL ACTA DE LA REUNION DEL DIA 22 DE ABRIL DE 2003

RECIBIDO P. MARIA EUGENIA DE DEL CASTILLO (PRESIDENTA)

4.- NOMBRAMIENTO ADMINISTRADOR REPRESENTANTE LEGAL Y SU SUPLENTE

Los señores Miembros del Consejo nombran a la Sra. Libia Monroy Valencia como Administradora; nombran a la Señora Libia Monroy Valencia como Representante Legal de la Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre No. 3, y como primer suplente la Sra. María Eugenia de Del Castillo y segundo suplente la Sra. Stella García Valencia.

5.- RENOVACION SEGURO EDIFICIO

La Señora Patricia Rodríguez quien viene en representación de la Compañía Rodsan, quienes son los corredores que manejan los seguros del edificio, informa a los señores Miembros del Consejo que el seguro del edificio vence el próximo 30 de Abril/03, para lo cual cotizaron con varias compañías y el resultado de estas cotizaciones es que la Agrícola de seguros S.A. es la que da mejor tasa y mayor cobertura.

Igualmente informa que solicitaron a la Compañía Agrícola de Seguros informaran si podían enviar un ajustador para que hiciera un avalúo del valor de Mt2; tanto de áreas privadas como comunes, con el fin de determinar el valor real en que se debe tener asegurado el edificio, para no caer en infraaseguro, doña Patricia va a tratar de que no cobren por este servicio y de ser cobrado el valor podría estar entre \$ 300.000. y 500.000. mil pesos.

Los Señores Miembros del Consejo preguntan en que valor asegurado se encuentra actualmente el Mt2 tanto de áreas comunes como de privadas, a lo cual se informa que el Mt2 de áreas privadas está en \$ 850.000, garajes y depósitos en \$ 500.000. y áreas comunes en \$ 500.000.

Los Señores Miembros del Consejo determinan aumentar el valor asegurado del Mt2 en áreas privadas Apto. a \$ 1.100.000/Mt2., Garajes y Depósitos y áreas comunes a \$ 600.000/Mt2. y aumentar en un 30% el valor de la maquinaria, como también aumentar el valor asegurado de Responsabilidad Civil a \$ 200.000.000.

El Consejo aprueba continuar con la misma compañía Agrícola de Seguros S.A y proponen informar a los Copropietarios si desean pueden pagar el seguro con Tarjeta de crédito, cuyo trámite se haría a través de la administración.

Los Señores del Consejo solicitan se envíe una circular a los Copropietarios informándoles que fue incrementado el monto asegurado de la Póliza de Responsabilidad Civil en un valor de \$ 200.000.000. y que dicho cubrimiento no ampara a los residentes ni a sus empleados dentro de sus apartamentos y que la administración no se hace responsable sobre las cosas guardadas en los depósitos y recomendar no guardar cosas de valor o que se puedan deteriorar.

Doña Libia informa que el propietario del Apto. 903, hizo una reclamación por \$ 45.000.000. por los daños ocasionados en unas alamas que guardaba en el depósito de su Apto. a consecuencia de una filtración agua de un tubo de áreas comunes que pasa por dicho depósito.

Doña Libia informa que envió la reclamación a la compañía de seguros ya que el propietario considera que la administración debe responder por los daños causados.

Los Señores del Consejo consideran que cuando se presente un siniestro se debe analizar bien los hechos antes de hacer la reclamación ante la Compañía de Seguros y que se consulte primero que todo con el corredor de seguros, a fin de recibir asesoría por parte de ellos para presentar la reclamación.

6.- CAMBIO DUCTOS AGUA SOTANO

Doña Libia informa que se están presentando muchas filtraciones de agua por los ductos de los sótanos, para lo cual se hace necesario reemplazar dicha tubería, y que no es necesario contratar a una empresa para realizar estos trabajos teniendo en cuenta que no habría cambio de diseño sino solo reemplazar la existente por tubería de PVC, con el mismo diámetro.

Presenta una cotización del Sr. Julio Martínez quien realizó esta misma obra en la Torre 1. Los Señores del Consejo consideran que el material necesario para la ejecución de esta obra sea comprado por el edificio para conseguir mayor beneficio, y que la mano de obra la realice el Sr. Martínez.

El Dr. Alfredo García se ofrece a conseguir unas cotizaciones sobre los materiales y que posiblemente obtenga mejores descuentos.

Una vez recibidas las cotizaciones se citara a un nuevo Consejo para dicha aprobación.

7.- PROPUESTAS DE LOS SEÑORES MIEMBROS DEL CONSEJO

El Dr. Alfredo García considera que para que haya un estricto control en los pagos que se realizan en el edificio deben firmar los cheques en lo posible siempre las mismas dos personas, que serían Doña María Eugenia del Castillo y Dr. Edgar Ramírez y en caso de ausencia firmarían Doña Gloria de Solano o Doña Luz marina de Caicedo.

El Consejo de Administración propone que no se puede continuar descapitalizando el fondo común del edificio, teniendo en cuenta que la administración últimamente ha asumido las obras importantes, como la obra del gas y arreglo fachada edificio,

Por lo anterior las obras que se presenten deben ser cubiertas con cuota extraordinaria.

Los Señores Miembros del Consejo solicitan la colaboración al Dr. Bernardo Castro Abogado, para que revise la documentación del proceso de cobro jurídico por cuotas atrasadas de administración del Apto. 202 y se informe con el Dr. Carlos Julio Buitrago el estado en que se encuentra este proceso.

A lo anterior el Dr. Bernardo Castro responde afirmativamente que hará la revisión correspondiente.

8.- COMISION PARA APROBAR Y FIRMAR LA PRESENTE ACTA

Fueron nombrados para aprobar y firmar la presente Acta el Dr. Gustavo Castro y Dr. Edgar Ramírez G.

[Handwritten signature and circular stamp]

MARTHA ISABEL ACVEDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
ENCARGADA

No habiendo más que tratar se da por terminada la reunión a las 09:30 a.m. del día martes 22 de Abril de 2003.

Maria Eugenia de del Castillo *Libia Monroy Valencia*

MARIA EUGENIA DE DEL CASTILLO
Presidente

LIBIA MONROY VALENCIA
Secretaria

Gustavo Castro
GUSTAVO CASTRO
Apto. 1001

Edgar Ramirez
EDGAR RAMIREZ
Apto. 1602

RECEIVED
MAYO 2003
MAYO 2003

**AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL
EL CASTILLO TORRE 3**

ASAMBLEA GENERAL ORDINARIA DE COPROPIETARIOS

A C T A No. 78

En la Ciudad de Bogotá, siendo las 08: 10 p.m. del día Lunes 31 de marzo del año 2003, se reunieron en la Oficina de Administración los Copropietarios del Edificio el Castillo Torre No. 3, previa convocatoria de la administración de fecha Marzo 12 del 2003, para constituirse en Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, a fin de tratar diferentes aspectos relacionados con el funcionamiento del edificio.

Al efecto se procedió arrojando el siguiente resultado:

1.- VERIFICACIÓN DEL QUÓRUM

La Señora Gloria de Solano, Presidente del Consejo de Administración pasó lista de los asistentes a esta reunión para verificar el Quórum obteniéndose el siguiente resultado:

PROPIETARIOS ASISTENTES:

Apto. 201	María Eugenia del castillo	2.198
Apto. 503	Rosa Margarita de Vivas	1.696
Apto. 601	Maria Cecilia Gamboa	2.247
Apto. 1001	Gustavo Castro	2.303
Apto. 1002	Gladys de Astorquia	2.086
Apto. 1102	Natalia de Remolina	2.064
Apto. 1201	Bernardo Castro	2.195
Apto. 1302	Beatriz de Vallejo	2.096
Apto. 1402	Luz Marina de Caicedo	2.194
Apto. 1602	Edgar Ramirez	2.067
Apto. 1701	Gloria de Solano	2.719

SUB-TOTAL

PROPIETARIOS ASISTENTES: 23.865%

PROPIETARIOS REPRESENTADOS POR PODER:

Apto. 302	Representado por Cecilia de Gamboa	2.058
Apto. 401	Representado por Montserrat Fernández	2.223
Apto. 501	Representado por Gladis de Astorquia	2.200
Apto. 602	Representado por Bernardo Castro	2.089
Apto. 603	Representado por Bernardo Castro	1.697
Apto. 701	Representado por Gustavo Castro	2.300
Apto. 702	Representado por Ma. Isabel Gamboa	2.177
Apto. 703	Representado por Ma. Isabel Gamboa	1.677
Apto. 801	Representado por Cecilia de Gamboa	2.230
Apto. 802	Representado por Bernardo Castro	2.055
Apto. 901	Representado por Cecilia de Gamboa	2.380
Apto. 903	Representado por Gustavo Castro	1.676
Apto. 1003	Representado por Gustavo Castro	1.755
Apto. 1103	Representado por Angelina de Castro	1.703
Apto. 1202	Representado por Jorge Sanint	2.323
Apto. 1301	Representado por Angelina de Castro	2.327
Apto. 1303	Representado por Jorge Sanint	1.697

Circular stamp: "COMUNIDAD DE VIVIENDA EL CASTILLO TORRE 3"

 Date stamp: "31 MAR 2003"

 Stamp: "VIC. SOLICITA"

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 SECRETARIA PRINCIPAL DE BOGOTA
 SENJA BORGADA

(2)

Apto. 1401 Representado por Gladys de Astorquia	2.439
Apto. 1502 Representado por Montserrat Fernández	2.240
Apto. 1503 Representado por Montserrat Fernández	1.703
Apto. 1601 Representado por Jorge Sanint	2.372
Apto. 1603 Representado por Gladys de Astorquia	1.676
Apto. 1702 Representado por Angelina de Castro	3.078

SUB-TOTAL REPRESENTADOS POR PODER **48.075%**
TOTAL DE REPRESENTACIÓN: **71.940%**

Con lo anterior se acreditó el Quórum reglamentario para las deliberaciones y decisiones de la Asamblea.

2.- ELECCIÓN DE PRESIDENTE Y SECRETARIO DE LA ASAMBLEA

Fue nombrada como Presidente de la Asamblea la Señora Gloria de Solano y como Secretaria la Señora Libia Monroy Valencia.

3.- APROBACIÓN ORDEN DEL DIA

La Señora Gloria de Solano puso a consideración de la Asamblea el Orden del Día que se relaciona:

1. Verificación del Quórum
2. Elección del Presidente y Secretario de la Asamblea
3. Aprobación Orden del Día
4. Informe del Consejo de Administración
5. Informe Contador
3. Lectura y Aprobación de los Estados Financieros año 2002
7. Consideración y aprobación de Presupuesto 2003
8. Aprobación al Reglamento de propiedad Horizontal según Ley 675/01
9. Nombramiento Comité de Convivencia
10. Elección Consejo de Administración
11. Elección Contador
12. Elección del Administrador, Representante Legal y su suplente
13. Temas varios y Propuestas de los Señores Copropietarios
14. Nombramiento de una comisión para revisar y aprobar el Acta de la presente Asamblea.

Este Orden del Día fue aprobado por los Señores Miembros de la Asamblea

4.- INFORME CONSEJO DE ADMINISTRACION

La Señora Gloria de Solano lee el informe del Consejo de Administración el cual se transcribe:

INFORME PRESIDENTE CONSEJO DE ADMINISTRACION

[Handwritten signature and official stamp]

ASAMBLEA DE LA COMUNIDAD DE PROPIETARIOS
2003

Bogotá, Marzo 31 de 2003

Señores
COPROPIETARIOS
CASTILLO TORRE 3
Ciudad.

Como Presidente de la Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre 3, quiero agradecer a los Señores Miembros del Consejo por toda la colaboración y dedicación para llevar a cabo la gestión administrativa encomendada por la Asamblea durante el año 2002, de la misma manera hago extensivo este reconocimiento a todos los Copropietarios y Residentes.

Igualmente me complace presentarles el informe de las labores realizadas durante la vigencia 2002.

Paralelamente a las labores normales de funcionamiento y mantenimiento se realizaron las siguientes actividades que a continuación se mencionan:

-Se implementaron controles de seguridad para la entrada de los domiciliarios entregándoles 1 escarapela con el número del Apto. Para que puedan dirigirse a recepción, así mismo se elaboró un fichero en la Cra 5ª para llevar este control.

-Así como a los contratistas una escarapela también en la cual aparece el nombre de la persona, identificación y número del Apto donde está realizando el trabajo.

-Se realizaron reuniones con los directivos de la Empresa de vigilancia y los vigilantes del Conjunto, dándoles a estos la respectiva inducción sobre normas de seguridad.

Igualmente los señores de Corposéptima organizaron una reunión con la Policía Nacional y personal de vigilancia con el fin de dar a conocer normas sobre seguridad.

-Se realizó reunión con los residentes del Conjunto en el Club El Nogal y los señores del Gaula para tratar asuntos relacionados con el secuestro.

-Se programó una reunión con la Alcaldía Mayor de Bogotá para prevención de desastres y manejo del uso de extintores en todo el conjunto.

-Se instaló una sirena en la parte exterior del edificio y en la caseta de la Cra. 5ª Como medida de seguridad e igualmente en todo el conjunto.

-Traslado del polo a tierra del pararrayos ubicado en la torre 1 por no estar funcionando. Dicho trabajo fue asumido por las Torres 1,3 y 4.

-Igualmente la Administración en su interés de reducir costos logró que la Empresa Melco de Colombia, quien realiza el mantenimiento de los ascensores, no cobrara el mantenimiento de 1 mes. También se consiguió que Codensa hiciera el mantenimiento de la subestación y del transformador del edificio por estar presentando escape de aceite en los bornes, sin ningún costo. Lo mismo que no se cobrara un cargo fijo, que venían cobrando en las facturas de servicio de energía de áreas comunes. Lo cual significa un gran ahorro para el edificio.

-Se contrató un estudio de seguridad y se han seguido las recomendaciones dadas para la seguridad del conjunto.

-Se hicieron varias reuniones con la Policía Comunitaria y las empleadas del edificio para darles instrucciones sobre medidas de seguridad.

Como norma de seguridad en la instalación del gas dentro de los apartamentos se abrieron unas perforaciones de 8" por la fachada del edificio e igualmente se colocaron las rejillas de ventilación en el patio de ropas con el fin de que circule el aire.

[Handwritten signature and stamp]
MARTHA ESCOBAR ACEVEDO P.
NOTARIA PUBLICA DE BOGOTA
CALLE 100 N. 100-100
BOGOTA

4

-También se mejoró la iluminación en la parte exterior del edificio, colocando varios postes de luz.

-Por último vale informar que en vista de que las Torres 1 y 4 hicieron la lavada e impermeabilizada de la fachada y arreglo ventanería, el Consejo de Administración consideró importante llevar a cabo esta obra en el edificio, teniendo en cuenta que se estaba terminando la obra en la Torre 1, y que los equipos y el personal estaban disponibles, lo mismo que el personal se encontraba afiliado a la seguridad social, además que el contratista sostuvo los precios del año 2002.

Por lo anterior queremos informar que la obra se está terminando exitosamente.

-El Consejo de Administración considera que el funcionamiento del edificio en el año 2002 fue exitoso teniendo en cuenta que se presentaron varios imprevistos los cuales fueron cancelados sin tener que recurrir a cuota extraordinaria.

-Igualmente el Consejo de Administración quiere resaltar la buena labor desempeñada por cada uno de los funcionarios que laboran para el Edificio, por su interés y buen desempeño en todas y cada una de las labores encomendadas.

Cordialmente,

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN
Fdo. **GLORIA DE SOLANO**
Presidente Consejo

5.- INFORME CONTADOR

La Señora Olga Cortes Benavides Contadora del Edificio, a continuación da un informe detallado sobre los estados financieros.

Bogotá, Marzo 31 de 2003

Señores
ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS
Ciudad.

He realizado el Balance General y su correspondiente Estado de Resultado comparativo de la Agrupación de Vivienda Centro residencial El Casillo Torre 3, con corte a 31 de Diciembre de 2002. En mi calidad de contador público del Conjunto manifiesto que he aplicado las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia y el informe se entrega sin salvedad sobre los mismos con la respectiva seguridad razonable de las cifras consagradas.

Igualmente informo que se obtuvieron ingresos totales por valor de \$263.242.768,09 contra gastos totales de \$ 232.308.505,62, obteniendo así un superávit de \$ 30.934.262,47.

5

5
65

Se informa a la Asamblea que la Firma Selfin canceló el saldo de los CDTS con unos rendimientos de \$ 2.182.665,00.

En cuanto al Presupuesto, éste se ejecutó de conformidad a los aprobado por Asamblea, gastos de personal, mantenimiento de ascensores, elementos de aseo, y reparaciones generales.

En cuanto al balance la partida de deudores sigue siendo la partida más representativa, la cual asciende a \$ 59.214.465,16 y de la cual se tiene una provisión de \$ 43.554.870,00

De ustedes

Fdo. OLGA CORTES BENAVIDES
Contador Público
T.P 52.086-T

6.- LECTURA Y APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AÑO 2002

La Señora Olga Cortes Benavides, Contadora del edificio presenta los Estados Financieros del año 2002, habiendo sido aprobados por todos los votos de los Señores Miembros de la Asamblea.

En cuanto a deuda del Apto. 202, la Señora Gloria de Solano Presidente del Consejo de Administración, lee informe enviado por el abogado Dr. Carlos Julio Buitrago encargado de este proceso y se refiere a que la contraparte solicitó la nulidad del proceso ejecutivo sobre la deuda del dicho apartamento, a continuación se transcribe dicho informe.

Bogotá D.C. 14 de Marzo del 2003

Señorita
LIBIA MONROY
Administradora de la
AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL
EL CASTILLO TORRE No. 3
Bogotá D.C.

Ref: Demanda contra ICONPRE LTDA

Estimada Libia:

Teniendo en cuenta el contenido de la providencia del Juzgado de Buga con relación al recurso de Nulidad aceptado en el proceso de la referencia, vale la pena decir que el único inconveniente es la pérdida de tiempo, es decir, que nos atrasó el proceso prácticamente un año, pero que nuevamente el proceso queda en traslado para alegar de conclusión y en su momento procesal entrará a fallo.

Cordialmente,

Fdo. CARLOS JULIO BUITRAGO GARZON
C.C. No. 19.108.646 de Bogotá
T.P. No. 35.654 Del C.S. de la j.

Los Señores Copropietarios aprueban los estados Financieros.

Stamp: BOGOTÁ, MARZO 14 DE 2003
Stamp: MARIA ISABEL ACEVEDO P. NOTARIA PUBLICA DE BOGOTÁ ENCARGADA
Handwritten signature: [Signature]

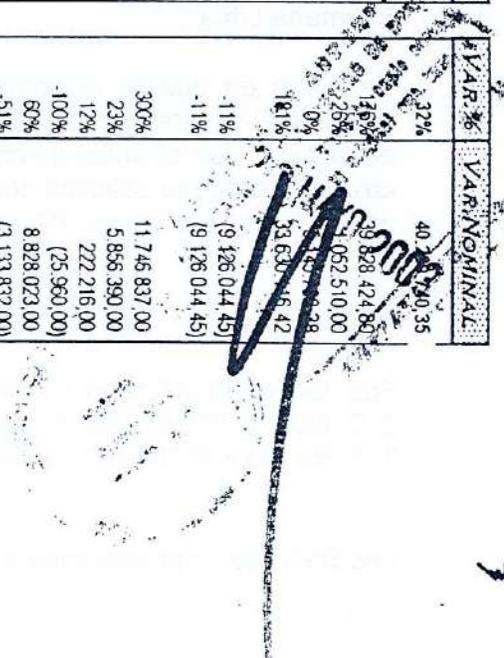
3
65

EL CASTILLO TORRE No. 3
BALANCE GENERAL COMPARATIVO A DICIEMBRE 31 DE 2002 Y 2001

	ANO 2002	ANO 2001	YEAR	VARIACIONAL
ACTIVO	166,539,871.60	126,330,131.25	32%	40,209,740.35
Disponibles	62,470,435.68	22,642,010.88	276%	39,828,424.80
Caja	5,083,674.00	4,031,164.00	25%	1,052,510.00
Bancos	5,145,798.38	18,610,846.88	0%	(13,465,048.50)
Cuentas de Ahorro	52,240,963.30	18,610,846.88	181%	33,630,116.42
Inversiones	71,381,727.14	80,507,771.59	-11%	(9,126,044.45)
Certificados de Depósito a Término	71,381,727.14	80,507,771.59	-11%	(9,126,044.45)
Deudores	15,659,595.16	3,912,758.16	300%	11,746,837.00
Cuotas de Administración	30,782,841.16	24,926,451.16	23%	5,856,390.00
Cuotas de Capitalización	2,027,721.00	1,805,505.00	12%	222,216.00
Mantenimiento Garages		25,960.00	-100%	(25,960.00)
Intereses de mora	23,421,400.00	14,593,377.00	60%	8,828,023.00
Otros Deudores	2,982,503.00	6,116,335.00	-51%	(3,133,832.00)
Menos Provisión Cartera	(43,554,870.00)	(43,554,870.00)	0%	
Propiedad Planta y Equipo	17,028,113.62	19,267,590.62	-12%	(2,239,477.00)
Maquinaria y Equipo	45,231,449.00	45,231,449.00	0%	
Equipo de Oficina	648,813.38	648,913.38	0%	(100.00)
Equipo de Computo	2,710,000.00	(26,612,771.76)	19%	2,710,000.00
Menos Depreciación Acumulada	(31,562,148.76)			(4,519,377.00)
PASIVO	7,991,671.00	13,116,193.12	-39%	(5,124,522.12)
Cortante	6,489,005.00	10,226,766.12	-37%	(3,737,761.12)
Obligaciones Financieras		1,843,959.12	0%	(1,843,959.12)
Costos y Gastos por Pagar	3,238,926.00	4,685,782.00	-31%	(1,446,856.00)
Obligaciones Laborales	3,250,079.00	3,697,025.00	0%	(446,946.00)
Diferidos	1,502,666.00	2,889,427.00	-48%	(1,386,761.00)
Admón Recibida por Anticipado	1,502,666.00	2,889,427.00	-48%	(1,386,761.00)
FONDO COMUN	158,548,200.60	113,213,938.13	40%	45,334,262.47
Fondo Social Acumulado	89,641,180.22	69,641,180.22	0%	
Reserva Fondo Capitalización	14,400,000.00	35,326,604.44	23%	14,400,000.00
Superávit Acumulado	43,572,757.91	8,246,153.47	275%	8,246,153.47
Superávit Ejercicio	30,934,262.47			22,688,109.00
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	166,539,871.60	126,330,131.25	32%	40,209,740.35

Libia Monroy Valencia
Administradora

Digalca Benavides
OLGA CORTES BENAVIDES
Contador Público TP 52086-T



EL CASTILLO TORRE NO. 3
ESTADO DE GANANCIAS Y PÉRDIDAS COMPARATIVO A DICIEMBRE 31 DE 2002 Y 2001

AGENCIAS DE SERVICIOS
P. DE J. VILLAVIEJA
MAYO 2003

	ANO 2002	ANO 2001	VAR: %	VAR: NOMINAL
INGRESOS	252,432,632.00	245,052,336.63	3%	7,380,296.37
Operacionales	252,432,632.00	245,052,336.63	1%	7,380,296.37
Cuentas Administracion	261,247,440.00	241,896,772.00	8%	19,350,668.00
Menos: Descuento por Pronto Pago	(23,558,190.00)	(20,996,192.00)	12%	(2,561,998.00)
Cuentas Capitalizacion	15,999,922.00	16,023,762.00	0%	(23,840.00)
Menos: Descuento por Pronto Pago	(1,471,071.00)	(1,434,021.00)	3%	(37,050.00)
Menos Reserva Fondo Capitalizacion	(14,400,000.00)	(14,400,000.00)	0%	(14,400,000.00)
Mantenimiento Garages/Depositos	2,557,259.00	2,367,552.00	8%	189,707.00
Menos: Descuento por Pronto Pago	(226,364.00)	(210,490.00)	8%	(15,874.00)
Intereses de mora	9,965,133.00	5,872,600.00	70%	4,092,533.00
Arriendo Garages	1,304,716.00	856,680.00	52%	448,036.00
Otros Ingresos	1,013,787.00	676,673.63	50%	337,113.37
Menos: EGRESOS	230,927,228.00	243,123,535.28	-5%	(12,196,307.28)
Operacionales	230,927,228.00	243,123,535.28	-8%	(3,913,196.28)
Gastos de Personal	28,706,706.00	29,855,832.00	-4%	(1,149,126.00)
Sueldos, Extras, Sub Transporte	6,418,732.00	7,632,132.28	-16%	(1,213,400.28)
Prestaciones Sociales	5,663,744.00	6,439,310.00	-12%	(775,566.00)
Aportes Seguridad Social	820,000.00	1,459,796.00	-44%	(639,796.00)
Dotación Empleados	2,465,562.00	2,600,872.00	-5%	(135,310.00)
Aportes Caja Compensacion			0%	
Seguros	9,718,976.00		8%	9,718,976.00
Honorarios	15,113,532.00	13,993,353.00	8%	1,120,179.00
Servicio de Contabilidad	4,049,532.00	3,748,998.00	8%	300,534.00
Servicio de Administracion	11,064,000.00	10,244,355.00	8%	819,645.00
Servicios	114,792,568.00	113,042,370.00	2%	1,750,198.00
Vigilancia	91,691,947.00	87,646,760.00	5%	4,045,187.00
Acueducto	3,338,820.00	3,232,210.00	4%	120,610.00
Energia	17,675,570.00	19,498,140.00	-9%	(1,822,570.00)
Telefono	2,086,231.00	2,679,260.00	-22%	(593,029.00)

	ANO 2002		ANO 2001		VAR. %	VAR. NOMINAL
Mantenimientos		18.932.473,00		18.176.434,00		268.039,00
Mantenimiento Ascensores	11.707.890,00		11.947.980,00		4%	(240.100,00)
Mantenimiento Molibombas	900.000,00		812.940,00		2%	87.060,00
Mantenimiento Antena	285.000,00		325.000,00		11%	(40.000,00)
Mantenimiento Planta Eléctrica	769.867,00		466.273,00		-12%	303.594,00
Elementos para Mantenimiento	4.724.726,00		4.050.081,00		-55%	674.645,00
Mantenimiento Cíofonos	70.000,00		150.000,00		-53%	(80.000,00)
Mantenimiento Jardines	475.000,00		424.160,00		12%	50.840,00
Depreciaciones		4.949.377,00		4.588.044,00		361.333,00
Maquinaria y Equipo	4.949.377,00		4.588.044,00		8%	361.333,00
Adecuaciones e Instalaciones		7.272.294,00		3.918.570,00		3.353.724,00
Reparaciones Generales	6.118.326,00		3.918.570,00		86%	2.199.756,00
Recarga Extinguidores	1.153.968,00				0%	1.153.968,00
Diversos		16.073.264,00		41.416.822,00		(25.343.558,00)
Elementos de Aseo y Cafetería	824.690,00		1.936.086,00		-61%	(1.111.396,00)
Utiles, Papelería y Fotocopias	1.205.019,00		1.582.961,00		-57%	(377.942,00)
A.C.P.M. Planta Eléctrica	394.500,00		750.500,00		-24%	(356.000,00)
Proceso Apartamiento 202	808.000,00		957.100,00		-47%	(149.100,00)
Bonificación Vigilantes	1.199.890,00		1.103.520,00		-16%	96.360,00
Monitoreo Edificio	1.036.800,00		1.036.800,00		9%	
Cuota Corposephma	960.000,00		960.000,00		0%	
Gastos Vanos	4.481.208,00		6.901.713,00		0%	(2.420.505,00)
Navidad Empleados	3.900.000,00		3.900.000,00		-35%	
Gastos Imprevistos	1.253.167,00		22.288.142,00		0%	(21.024.975,00)
RESULTADO OPERACIONAL		21.505.404,00		1.928.801,35		
No Operacionales		10.810.136,09		8.191.646,49		2.618.489,60
Descuentos Comerciales	9.015.647,81		208.854,00		32%	(208.854,00)
Rendimiento Inversiones	1.794.489,28		4.698.490,90		-100%	4.317.156,91
Corrección Monetaria			3.284.301,59		92%	(1.489.813,31)
No Operacionales		1.381.277,62		1.874.294,37		(493.016,75)
Gastos Bancarios	1.381.277,62		1.874.294,37		0%	(493.016,75)
RESULTADO EJERCICIO		30.934.262,47		8.246.153,47		22.688.109,00

UNO DUECO

EL CASTILLO TORRE No. 3
ANEXO A LOS ESTADOS FINANCIEROS A DICIEMBRE 31 DE 2002

Caja		5.083.674,00
General	4.883.674,00	
Menor	100.000,00	
Gaseosas	<u>100.000,00</u>	
Cuentas de Ahorro		52.240.963,30
Granahorrar-Fondo de Reserva	1.084.319,88	
Grabahorrar-Administración	301.753,49	
Las Villas-Fondo de Reserva	4.232.194,74	
Banco de Occidente-Administración	9.102.243,75	
Banco de Occidente-Fondo de Reserva	<u>37.520.451,44</u>	
Deudores		15.659.595,16
Cuotas de Administración		30.782.841,16
Apartamento 202		
Deuda saldo año 1996	905.002,16	
Admón Diciembre/96 a Diciembre/02	28.716.067,00	
Apartamento 303-Septiembre a Diciembre/02	<u>1.161.772,00</u>	
Cuotas de Capitalización		2.027.721,00
Apartamento 202-Dic./96 a Diciembre/02	<u>2.027.721,00</u>	
Intereses de Mora		23.421.400,00
Apartamento 202	23.421.400,00	
OTROS DEUDORES		
Seguro Incendio		1.682.503,00
Apartamento 202-Años 97/98/99/00/01/02	1.682.503,00	
Otros Deudores		1.300.000,00
Luis Eduardo Pinzón	250.000,00	
Juan Carlos Tovar	150.000,00	
Planta Eléctrica-Apartamento 803	900.000,00	
Menos:Provisión Cartera		<u>(43.554.870,00)</u>
COSTOS Y GASTOS POR PAGAR		
Servicios Públicos		1.811.260,00
Energía	1.161.890,00	
Acueducto	439.100,00	
Teléfonos	<u>210.270,00</u>	
Aportes Nómina		877.666,00
Aportes E.P.S.	551.491,00	
Aportes Fondos de Pensiones	109.200,00	
Caja de Compensación	<u>216.975,00</u>	



 23 MAY 2003
 MARTHA CALDERÓN P.
 PRESIDENTA DEL FONDO

Obligaciones Laborales		3.250.079,00
Cesantias por Pagar	2.138.567,00	
Intereses sobre Cesantias por Pagar	256.628,00	
Prima de Servicios	-	
Vacaciones	854.884,00	

Mantenimiento y Reparaciones		6.118.326,00
Destape sanitario Baño Recepción	70.000,00	
Limpieza vidrios Areas comunes	260.000,00	
Reparación Lámparas emergencia	517.360,00	
Mantenimiento Guadañadora	99.016,00	
Acondicionamiento tapas canecas basura	240.000,00	
Trabajos Terrazas	50.050,00	
Arreglo Impresora	87.000,00	
Lavado Tanques Agua	307.700,00	
Reparación Motobombas	125.000,00	
Trabajos Plomería/Ropturas Tuberias Muros	815.000,00	
Materiales e Instalación lámparas jardines	230.000,00	
Lavada Fachada/Muros/Terrazas	100.000,00	
Trabajos Varios Incapacidad Gregorio V.	80.000,00	
Repuestos bobinado motor tanques altos	229.400,00	
Revisión Equipo presión y switch	134.000,00	
Bandejas Techos sótano	250.000,00	
Arreglo vara cra 5a,	180.000,00	
Perforaciones Veenilación para gas fachada	1.575.000,00	
Rejillas Ventilación	624.000,00	
Reparación Luz Exterior	50.000,00	
Arreglo Máquina Escribir	34.800,00	
Cambio guardas oficina	30.000,00	
Instalación circuitos trifasico	30.000,00	

Gastos Varios		4.481.208,00
Transportes/Gasolina/correo	739.008,00	
Carnets contratistas/domicilios	96.000,00	
Retiro Escombros	35.000,00	
Alquiler Equipo Computo	250.000,00	
Compra escarapelas y ganchos	36.000,00	
Alquiler sillas asamblea	33.100,00	
Elaboración fichero	65.000,00	
Instalación computador	70.000,00	
Postes jardin exterior/bancos	800.000,00	
Consultas y medicamentos Gregorio Valderrama	159.200,00	
Arreglo floral dia madres/padres/atn dia niños	178.400,00	
Mueble Baño Administración	50.000,00	
Estudio Seguridad Edificio	187.500,00	
Alarmas Recepción	170.000,00	
Honorarios Proceso Liberty	500.000,00	
Reforma Reglamento	520.000,00	
Compra luces navideñas	116.000,00	
Atención secretaria/administradora/contadora	360.000,00	
Consulta Valorización apartamentos	116.000,00	

Gastos Imprevistos		1.263.167,00
Pararrayos Polo a Tierra	1.263.167,00	

25 MAYO 2003

11

68

EL CASTILLO TORRE No. 3
EJECUCION PRESUPUESTAL A DICIEMBRE 31 DE 2002

ITEM	INGRESOS	CUOTA Mensual	Previsto 12 Meses	Movimiento Diciembre	Acumulado A Diciembre	VARIACION	
						Nominal	%
1	Cuotas de Administración	21.770.619	261.247.428	21.770.620,00	261.247.440,00	12	0,00%
	Menos: Descuento Pronto Pago	(2.177.062)	(26.124.744)	(2.026.106,00)	(23.558.190,00)	2.566.554	-9,82%
2	Cuotas de Capitalización	1.335.313	16.023.756	1.333.296,00	15.999.922,00	(23.834)	-0,15%
	Menos: Descuento Pronto Pago	(133.531)	(1.602.372)	(117.194,00)	(1.471.071,00)	131.301	-8,19%
	Menos: Reserva Fondo Capitalización	(1.200.000)	(14.400.000)	(14.400.000,00)	(14.400.000,00)	-	0,00%
3	Mantenimiento Garajes	213.079	2.556.948	213.105,00	2.557.259,00	311	0,01%
	Menos: Descuento Pronto Pago	(21.308)	(255.696)	(19.074,00)	(226.364,00)	29.332	-11,47%
4	Arriendo Garajes	77.101	925.212	154.202,00	1.304.716,00	379.504	41,02%
5	Intereses de Mora	-	-	9.331.010,00	9.965.133,00	9.965.133	0,00%
6	Otros Ingresos	-	-	70.102,00	1.013.787,00	1.013.787	0,00%
7	Correccion Monetaria	-	-	179.153,87	1.794.488,28	1.794.488	0,00%
8	Rendimientos C.D.T.S	-	-	839.050,88	9.015.647,81	9.015.648	0,00%
	Total Ingresos	19.864.211	238.370.532	17.328.165,75	263.242.768,09	24.872.236	10,43%
ITEM	EGRESOS	CUOTA Mensual	Previsto 12 Meses	Movimiento Diciembre	Acumulado A Diciembre	VARIACION	
						Nominal	%
1	Sueldos-Extras-Sub-Transporte	2.375.167	28.502.004	2.541.000,00	28.706.706,00	(204.702,00)	0,72%
2	E.P.S. Y Fondos de Pensión	502.583	6.030.996	494.004,00	5.663.744,00	367.252,00	-6,09%
3	Prestaciones Sociales	559.667	6.716.004	541.147,00	6.418.732,00	297.272,00	-4,43%
4	Caja de Compensación	201.167	2.414.004	216.975,00	2.465.562,00	(51.558,00)	2,14%
5	Dotación de Empleados	103.750	1.245.000	-	820.000,00	425.000,00	-34,14%
6	Servicio de Administración	922.000	11.064.000	922.000,00	11.064.000,00	-	0,00%
7	Honorarios Contador	337.417	4.049.004	337.416,00	4.049.532,00	(528,00)	0,01%
8	Servicio Vigilancia Interna	5.644.083	67.728.996	5.644.080,00	67.728.960,00	36,00	0,00%
9	Servicio Vigilancia Externa	1.881.333	22.575.996	1.881.360,00	22.576.320,00	(324,00)	0,00%
10	Refuerzos	307.750	3.693.000	-	1.386.667,00	2.306.333,00	-62,45%
11	Servicio de Energía	2.031.250	24.375.000	1.161.890,00	17.675.570,00	6.699.430,00	-27,48%
12	Servicio de Acueducto	308.333	3.699.996	232.100,00	3.338.820,00	361.176,00	-9,76%
13	Servicio de Teléfono	223.333	2.679.996	210.270,00	2.086.231,00	593.765,00	-22,16%
14	Mantenimiento Ascensores	1.071.083	12.852.996	1.070.680,00	11.707.880,00	1.145.116,00	-8,91%
15	Mantenimiento Planta Eléctrica	83.333	999.996	-	769.867,00	230.129,00	-23,01%
16	Mantenimiento Motobombas	75.000	900.000	75.000,00	900.000,00	-	0,00%
17	Mantenimiento Antena Comunal	50.000	600.000	-	285.000,00	315.000,00	-52,50%
18	Elementos para Mantenimiento	337.500	4.050.000	375.370,00	4.724.726,00	(674.726,00)	16,66%
19	Mantenimiento Jardines	38.750	465.000	355.000,00	475.000,00	(10.000,00)	2,15%
20	Mantenimiento Citófonos	12.500	150.000	-	70.000,00	80.000,00	-53,33%
21	Reparaciones Generales	600.000	7.200.000	2.373.800,00	6.118.326,00	1.081.674,00	-15,02%
22	Elementos de Aseo y Cafetería	180.000	2.160.000	-	824.690,00	1.335.310,00	-61,82%
23	Papelería y Fotocopias	133.333	1.599.996	11.000,00	1.205.019,00	394.977,00	-24,69%
24	A.C.P.M. Planta Eléctrica	100.000	1.200.000	-	394.500,00	805.500,00	-67,13%
25	Gastos Varios	333.333	3.999.996	603.730,00	4.481.208,00	(481.208,00)	12,03%
26	Bonificación Vigilantes	100.000	1.200.000	100.000,00	1.199.880,00	120,00	-0,01%
27	Recarga Extintores	101.667	1.220.004	-	1.153.968,00	66.036,00	-5,41%
28	Gastos Bancarios	171.667	2.060.004	144.181,22	1.381.277,62	678.726,38	-32,95%
29	Depreciación Activos Fijos	382.333	4.587.996	743.670,00	4.949.377,00	(361.381,00)	-7,88%
30	Navidad Empleados	325.000	3.900.000	3.900.000,00	3.900.000,00	-	0,00%
31	Servicio Monitoreo	94.167	1.130.004	86.400,00	1.036.800,00	93.204,00	0,00%
32	Proceso Apartamento 202	190.667	2.288.004	-	808.000,00	1.480.004,00	0,00%
33	Cuota Corposéptima	86.667	1.040.004	80.000,00	960.000,00	80.004,00	0,00%
34	Seguros Areas Comunes	-	-	9.718.976,00	9.718.976,00	(9.718.976,00)	0,00%
35	Gastos Imprevistos	925.417	11.105.004	(587.667,00)	1.263.167,00	9.817.837,00	-88,63%
	TOTALES	20.790.250	249.483.000	33.232.382,22	232.308.505,62	17.174.494	-6,88%
	FONDO COMUN						
	Ingresos No Utilizados			(15.904.216,47)	30.934.262,47		

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 JEFE DE LA PRIMERA DE BOGOTÁ
 ENCARGADA

7.- CONSIDERACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO 2003

Doña Olga Cortes presenta a los Señores Miembros de la Asamblea, el Proyecto de Presupuesto para el año 2003 e informa que sólo habrá un aumento en las cuotas de administración para el año 2003 del 1% que se destinará para constituir un fondo de imprevistos exigidos en la nueva reforma del reglamento.

La Dra. Beatriz Vallejo propone que se hable con las Empresas de mantenimiento para bajar el valor de éstos.

Doña Libia Monroy comenta que en cuanto al servicio de vigilancia la Superintendencia de Vigilancia Privada estableció una tarifa para el cobro de estos servicios, lo cual se debe cumplir.

El anterior presupuesto fue aprobado por los Señores Miembros de la Asamblea Para el año 2003.

A continuación se transcribe el Presupuesto para la vigencia de 2003

Handwritten signature and official stamp of the Asamblea. The stamp includes the text 'ASAMBLEA' and 'MAYO 2003'.

EL CASTILLO TORRE No. 3
PROYECTO PRESUPUESTO VIGENCIA 2003

ITEM	INGRESOS	Presupuestado 2002	Ejecutado 2002	Presupuestado 2003	VARIACION	
					Nominal	%
1	Cuotas de Administración	261.247.428	261.247.440,00	261.247.440,00	-	0,00%
	Menos Descuento Pronto Pago	(26.124.744)	(23.558.190,00)	(26.124.744,00)	(2.566.554)	10,80%
2	Reserva Fondo Imprevistos	-	-	2.612.474,00	2.612.474	0,00%
3	Cuotas de Capitalización	16.023.756	15.999.922,00	15.999.922,00	-	0,00%
	Menos Descuento Pronto Pago	(1.602.372)	(1.471.071,00)	(1.599.992,00)	(128.921)	8,76%
	Menos Reserva Fondo Capitalización	(14.400.000)	(14.400.000,00)	(14.400.000,00)	-	0,00%
4	Mantenimiento Garajes	2.556.948	2.557.259,00	2.557.259,00	-	0,00%
	Menos Descuento Pronto Pago	(255.696)	(226.364,00)	(255.726,00)	(29.362)	12,97%
5	Arriendo Garajes	925.212	1.304.716,00	1.850.424,00	545.708	41,83%
6	Intereses de Mora	-	9.965.133,00	-	(9.965.133)	-100,00%
7	Otros Ingresos	-	1.013.787,00	-	(1.013.787)	-100,00%
8	Corrección Monetaria	-	1.794.488,28	822.943,00	(971.545)	-54,14%
9	Rendimientos C D T S	-	9.015.647,81	9.000.000,00	(15.648)	-0,17%
	Total Ingresos	238.370.532	263.242.768,09	251.710.000,00	(11.532.768)	-4,38%
ITEM	EGRESOS	Presupuestado 2002	Ejecutado 2002	Presupuestado 2003	VARIACION	
					Nominal	%
1	Sueldos-Extras-Sub-Transporte	28.502.004	28.706.706,00	31.884.000,00	3.177.294	11,07%
2	E.P.S. Y Fondos de Pensión	6.030.996	5.663.744,00	6.541.000,00	877.256	15,49%
3	Prestaciones Sociales	6.716.004	6.418.732,00	6.605.000,00	186.268	2,90%
4	Caja de Compensación	2.414.004	2.465.562,00	2.553.000,00	87.438	3,55%
5	Dotación de Empleados	1.245.000	820.000,00	1.235.000,00	415.000	50,61%
6	Servicio de Administración	11.064.000	11.064.000,00	11.064.000,00	-	0,00%
7	Honorarios Contador	4.049.004	4.049.532,00	4.293.000,00	243.468	6,01%
8	Servicio Vigilancia Interna	67.728.996	67.728.960,00	74.501.000,00	6.772.040	10,00%
9	Servicio Vigilancia Externa	22.575.996	22.575.320,00	24.383.000,00	1.806.680	8,00%
10	Refuerzos	3.683.000	1.386.667,00	-	(1.386.667)	-100,00%
11	Servicio de Energía	24.375.000	17.675.570,00	20.327.000,00	2.651.430	15,00%
12	Servicio de Acueducto	3.699.996	3.338.820,00	3.840.000,00	501.180	15,01%
13	Servicio de Teléfono	2.679.996	2.006.231,00	2.295.000,00	288.769	10,01%
14	Mantenimiento Ascensores	12.852.996	11.707.880,00	13.614.000,00	1.906.120	16,28%
15	Mantenimiento Planta Eléctrica	999.996	769.867,00	850.000,00	80.133	10,41%
16	Mantenimiento Molibombas	900.000	900.000,00	954.000,00	54.000	6,00%
17	Mantenimiento Antena Comunal	600.000	285.000,00	302.000,00	17.000	5,96%
18	Elementos para Mantenimiento	4.050.000	4.724.726,00	5.008.000,00	283.274	6,00%
19	Mantenimiento Jardines	465.000	475.000,00	504.000,00	29.000	6,11%
20	Mantenimiento Citófonos	150.000	70.000,00	75.000,00	5.000	7,14%
21	Reparaciones Generales	7.200.000	6.118.326,00	6.485.000,00	366.674	5,99%
22	Elementos de Aseo y Cafetería	2.160.000	824.680,00	950.000,00	125.310	15,19%
23	Papelería y Fotocopias	1.589.996	1.205.019,00	1.280.000,00	74.981	6,22%
24	A.C.P.M. Planta Eléctrica	1.200.000	394.500,00	418.000,00	23.500	5,96%
25	Gastos Varios	3.999.996	4.481.208,00	4.560.000,00	78.792	1,94%
26	Bonificación Vigilantes	1.200.000	1.199.880,00	1.272.000,00	72.120	6,01%
27	Recarga Extintores	1.220.004	1.153.968,00	1.154.000,00	332	0,00%
28	Gastos Bancarios	2.060.004	1.381.277,62	1.465.000,00	83.722	6,06%
29	Depreciación Activos Fijos	4.587.996	4.949.377,00	4.950.000,00	12.623	0,01%
30	Navidad Empleados	3.900.000	3.900.000,00	3.900.000,00	-	0,00%
31	Servicio Monitoreo	1.130.004	1.036.800,00	1.048.000,00	11.200	1,00%
32	Proceso Apartamiento 202	2.288.004	808.000,00	1.000.000,00	192.000	23,76%
33	Cuota Corposéplima	1.040.004	960.000,00	960.000,00	-	0,00%
34	Seguros Areas Comunes	-	978.976,00	10.000.000,00	281.024	2,89%
35	Gastos Imprevistos	11.105.004	1.263.167,00	1.500.000,00	236.833	18,75%
	TOTALES	249.483.000	232.308.905,62	251.710.000,00	19.401.494	8,35%

ESTADO PRESUPUESTAL
31 DE MAYO

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
INSTALACIONERA DE BOGOTÁ
ENCARGADA

8.- APROBACION AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL SEGÚN LEY 675/01.

Presente la Doctora Ana Cristina Escobar quien hizo la Reforma al Reglamento pregunta si todos los Copropietarios recibieron copia de la Reforma del reglamento y si hay alguna objeción.

Los Señores Miembros de la Asamblea respondieron que sí fue recibida la copia de la reforma al reglamento y que no hay ninguna objeción.

Por lo anterior los señores Copropietarios aprueban la minuta de Reforma al Reglamento de propiedad Horizontal ajustándose a la normatividad de la Ley 675-2001, siendo aprobado por unanimidad con un porcentaje de coeficientes de Copropiedad de 71.940%, de acuerdo a lo exigido en la ley.

El Dr. Edgar Ramírez, Miembro del Consejo de Administración resalta la buena labor de la Dra. Ana Cristina Escobar por su trabajo en la reforma del reglamento y desea que se haga un reconocimiento a la Dra. María Cecilia Gamboa, abogada y Miembro del Consejo de administración por su buena y amable colaboración en la revisión del Reglamento.

Los señores Miembros de la Asamblea agradecen la buena labor realizada por dichas doctoras.

9.- NOMBRAMIENTO COMITÉ DE CONVIVENCIA

Los Señores Miembros de la Asamblea nombran para este comité:

- Sra. Angelina de castro
- Dra. Beatriz Vallejo
- Sra. Gladis de Astorquia
- Dr. Carlos Proenza

Acto seguido los citados señores aceptan el nombramiento a excepción del Dr. Carlos Proenza quien no pudo asistir a la Asamblea, por lo cual se solicita respuesta sobre si acepta el nombramiento.

La Señora Rosa Margarita de Vivas informa a la Asamblea sobre un hecho desagradable que le sucedió con el Dr. Eduardo Rodríguez inquilino del Apto. 603, quien disgustado por reunión celebrada por sus hijos en el Apto. llamó a la Policía por bullicio de los muchachos en el hall del piso 5º, y comenta que dicho Dr. Cuando algo le disgusta trata mal a los vigilantes, lo cual no debe permitirsele.

Los Señores Miembros de la Asamblea consideran que el Comité de convivencia podría encargarse de solucionar este problema en la mejor forma posible.

10.- ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

Los Señores Miembros de la Asamblea nombran a los siguientes propietarios como Miembros del Consejo de Administración:

- | | |
|--------------------------|---------------------------------|
| Dr. Edgar Ramírez | Sra. María Eugenia del Castillo |
| Dr. Gustavo castro | Sra. Luz Marina de Caicedo |
| Dr. Bernardo Castro | Sra. Vera de cabrera |
| Sra. Gloria de Solano | Sra. Lourdes Cabrales |
| Sra. Natalia de Remolina | Dr. Alfredo García |

Acto seguido los anteriores propietarios aceptan ser Miembros del Consejo de Administración, a excepción de la Vera de Cabrera, Sra. Lourdes Cabrales y Dr. Alfredo garcía, por no estar presentes en la Asamblea por lo cual la Asamblea solicita se les informe para que manifiesten si aceptan la elección.

The block contains a large, dark handwritten signature that spans across the bottom right of the page. Below the signature is a circular official stamp with text around the perimeter, including 'COMITÉ DE CONVIVENCIA' and 'ASAMBLEA DE PROPIETARIOS'. To the right of the stamp is a rectangular stamp with the text 'ABOGADO PÚBLICO' and 'M. C. ANA CRISTINA ESCOBAR' visible.

11. ELECCION DEL CONTADOR

Es reelegida como contadora del edificio, la señora Olga Cortes Benavides, para la vigencia de 2003.

12.-ELECCION DEL ADMINISTRADOR, REPRESENTANTE LEGAL Y SU SUPLENTE

Los Señores Miembros de la Asamblea consideran que la Sra. Libia Monroy Valencia, debe continuar como Administradora y Representante Legal del edificio y que de acuerdo a la Reforma del reglamento en cuanto al nombramiento del Administrador, el Consejo de Administración debe ratificar su nombramiento, el suplente del administrador, debe ser el Presidente del Consejo de Administración y un segundo suplente, la asistente de administración, Sra. Stella García Valencia.

13.- TEMAS VARIOS Y PROPUESTAS DE LOS SEÑORES COPROPIETARIOS

Doña Libia comenta sobre la lavada, impermeabilizada y arreglo de la ventanería y fachada del edificio, dice que para ello el Consejo dio su aprobación para aprovechar el personal que trabaja en la Torre 1 y sus equipos, pero siempre era necesaria la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

Los Señores Miembros de la Asamblea dieron la aprobación de dichos trabajos y autorizan el pago aproximado de \$ 27'000.000. ya que no se sabe el valor total por presentarse imprevistos.

Posteriormente se dio una moción de aplausos por la buena labor realizada en esta obra considerando que está quedando muy bonita la obra del edificio.

Los señores Miembros de la Asamblea consideran que llegan muy altas las cuentas del Acueducto y que esto en gran parte obedece al servicio ECSA.

A este respecto Doña Libia informa que se han dictado charlas con las empleadas del servicio doméstico para enseñarles a reciclar con el fin de que sean pesadas las basuras para que el Acueducto cobre solamente el peso de las basuras sin la reciclada, además se está pendiente de una normatividad de parte del acueducto sobre sus exigencias para el almacenamiento de las basuras.

Doña Rosa Margarita de Vivas dice que se deben colocar ahorradores de agua en todas las llaves y que ello ayudaría a bajar grandemente el consumo de agua.

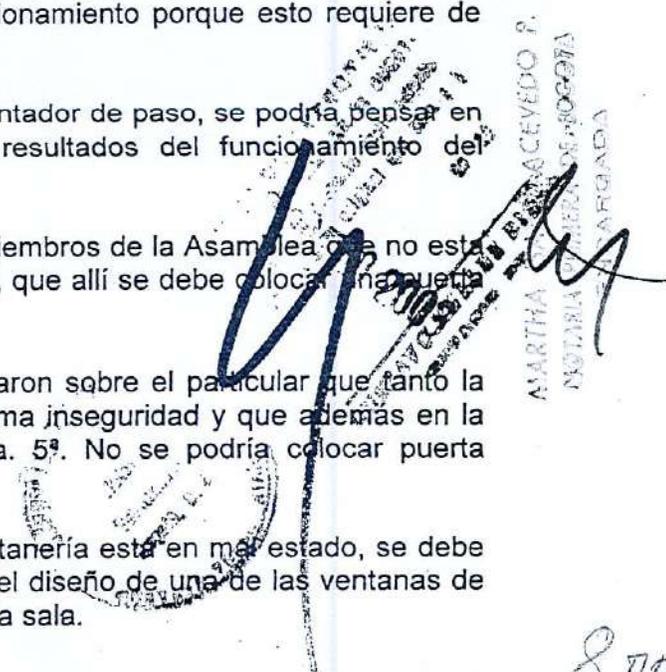
A este respecto Doña Libia informa que el inconveniente que ella ve es para los apartamentos que tengan calentadores de paso, porque los ahorradores bajan la presión de agua y pueden impedir su buen funcionamiento porque esto requiere de muy buena presión.

El Dr. Edgar Ramírez dice que como él tiene calentador de paso, se podría pensar en un ensayo en su apartamento para ver los resultados del funcionamiento del calentador.

El Dr. Gustavo Castro manifiesta a los señores Miembros de la Asamblea que no está de acuerdo con el diseño de la vara de la Cra. 5ª, que allí se debe colocar una puerta eléctrica, no solo por seguridad sino por estética.

Los señores Miembros de la Asamblea consideraron sobre el particular que tanto la vara como la puerta eléctrica representan la misma inseguridad y que además en la forma que está diseñada la entrada por la Cra. 5ª. No se podría colocar puerta eléctrica.

La Dra. Beatriz Vallejo comenta que como la ventanería está en mal estado, se debe cambiar por aluminio y aprovechar para cambiar el diseño de una de las ventanas de la sala para que quede igual a la otra ventana de la sala.



 MARÍA TERESA BARRACEDO P.

 NOTARIA MIEMBRO DE COCOTA

 ROSA MARGARITA DE VIVAS

Los Señores Copropietarios no aceptan la anterior propuesta de la Dra. Beatriz Vallejo porque sería cambio total de fachada, que si se podría cambiar la ventanería existente por aluminio, pero conservando el mismo diseño.

Doña Libia informa que se hicieron consultas para ver la posibilidad de declarar el Conjunto como Conservación Arquitectónica, pero que al consultar a un Arquitecto que maneja muy bien el tema, considera que no se debe hacer nada hasta estar completamente seguros que el Conjunto no sea sección tipo A, porque de serlo y solicitar la declaratoria de conservación arquitectónica harían quitar los cerramientos de todo el conjunto y se volvería una entrada pública que sería contraproducente para todo el conjunto, que se están haciendo las averiguaciones pertinentes ya que hasta el momento no se ha podido conseguir la información.

14.-NOMBRAMIENTO DE UN COMITÉ PARA APROBAR Y FIRMAR LA PRESENTE ACTA.

Fueron nombrados para revisar, aprobar y firmar la presente Acta de la Asamblea General Ordinaria de Copropietarios, la Doctora María Cecilia Gamboa y Dr. Bernardo Castro.

No habiendo más que tratar se da por terminada la reunión a las 9:50 p.m. del día 31 de Marzo de 2003.

María Cecilia Gamboa C
MARIA CECILIA GAMBOA
Apto. 601

Bernardo Castro
BERNARDO CASTRO
Apto. 1201

Gloria de Solano
GLORIA DE SOLANO
Presidente de la Asamblea

Libia Monroy Valencia
LIBIA MONROY VALENCIA
Secretaria

[Handwritten signature]
ESTADO LIBRE ASOCIADO DE P.R.
GOBIERNO DE P.R.
SECRETARÍA DE ESTADO
MARZO 31 2003
SAN JUAN, P.R.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO

FOLIO MATRIZ 050 - 0287550 (ver escritura)

REGISTRO CATASTRAL

FORMATO DE CALIFICACION

UBICACION DEL PREDIO

MUNICIPIO BOGOTA

VEREDA

URBANO RURAL

NOMBRE O DIRECCION CRA. 5a. No. 72-39

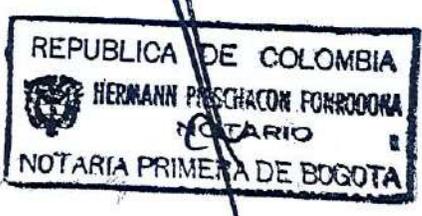
DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

NUMERO ESCRITURA	DIA	MES	AÑO	NOTARIA DE ORIGEN	CIUDAD
2892	9	6	2003	PRIMERA	BOGOTA

CODIGO	NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO	VALOR DEL ACTO PESOS
0331	REFORMA REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL	
	AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL	
	EL CASTILLO TORRE 3	

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	IDENTIFICACION NUMERO
LIGIA MONROY VALENCIA	41.748.788
Administradora	

MARTHA ESPINOSA ACEVEDO P.
NOTARIA PRIMERA DE BOGOTA
SIN FIRMAR



FIRMA DEL NOTARIO

Bogotá, Abril 22 de 2003

Señores
MIEMBROS CONSEJO DE ADMINISTRACION
EL CASTILLO TORRE No. 3
Ciudad.

Apreciados señores:

La presente con el fin de informar a ustedes la aceptación al cargo como Administradora y Representante Legal de la Agrupación de Vivienda Centro Residencial El Castillo Torre No. 3, que fue aprobado en la reunión del Consejo de Administración celebrada el día 22 de Abril de 2003, según Acta No. 79.

Atentamente,



LIBIA MONROY VALENCIA
C.C. 41.748.788 Bogotá



VIENE DE LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMERO 71
 CORRESPONDIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA NUMERO 2892
 DE FECHA 09 DE JUNIO DE 2.003
 ES FIEL Y PRIMERA COPIA TOMADA DE SU ORIGINAL
 EXPEDIDO EN 72 HOJAS DE PAPEL NOTARIAL AUTORIZADO

CON DESTINO A: AGRUPACION DE VIVIENDA CENTRO RESIDENCIAL
 EL CASTILLO TORRE No.3

DADO EN BOGOTA, D.C., A LOS 12 DIAS DEL MES DE JUNIO
 DE 2.003



MARTHA ISABEL ACEVEDO PRADA
 NOTARIA PRIMERA (E)

MARTHA ISABEL ACEVEDO P.
 NOTARIA PRIMERA DE BOGOTÁ
 ENCARGADA