

# NOTARÍA 29<sup>o</sup>

## OPIA INFORMAL



AA 10203020

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: VEINTINUEVE VEINTE -

(# 620).

CLASE DE ACTO: RESPONSA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. (ADSCRIPCION A LA LRY 675 DE 2001).

OTORGANTE: "URBANIZACION ALCAZAR DE LOS PRADOS PROPIEDAD HORIZONTAL".

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los 19 días del mes de febrero de 2003, ante mí, HELICAR DE JUAN

VARGAS, NOTARIO VEINTINUEVE DEL CIRCULO DE MEDELLIN, compareció la señora

ALBA LUCIA FRANCO FLOREZ, ciudadana colombiana, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificada con la cédula N° 43'074.749 de Medellín, y manifestó:

PRIMERO Que, en el presente instrumento, obra en representación de la firma "AL DIA ADMINISTRACION DE PROPIEDAD HORIZONTAL", establecimiento inscrito en la Cámara de Comercio local el día 19 de Noviembre de 1998, con matrícula mercantil N° 21-309429-2 y Nit 43.074.749-1, conforme al certificado que entrega para su protocolización,

SEGUNDO Que la firma que representa es administradora de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL, ente creado en virtud del reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública N° 593 protocolizada el día 8 de Mayo de 1996 en la Notaría Segunda (2ª) de Envigado, según nombramiento realizado por la Asamblea Ordinaria de Copropietarios mediante el acta N° 06 del 10 de Febrero de 2002, cuya copia también se entrega para protocolización.

TERCERO Que en la condición expresada y con el propósito de dar cumplimiento a las disposiciones de la Asamblea General de Propietarios de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL, en concordancia con el Acta N° 07 de Septiembre 15 de 2002, viene a elevar a escritura pública, como en efecto lo hace la transformación del reglamento de propiedad horizontal, sometido inicialmente en virtud de la Ley 182 de 1948 y el Decreto 1365 de 1986, para que en lo sucesivo, la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL, se someta al reglamento que por este instrumento se expresa, en concordancia con la Ley 675 de 2001.

En consecuencia, se reforma la escritura N° 593 de Mayo 8 de 1996 de la Notaría Segunda (2ª) de Envigado, para los fines de anotación, en el sentido de la transformación de régimen de propiedad horizontal.



CUARTO Que, para darle cumplimiento a las disposiciones legales, el reglamento de propiedad horizontal que regirá a la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL se transcribe y lee al siguiente tenor: -----

----- **CAPITULO 1: DEL OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO** -----

ARTICULO 1º OBJETO. El presente reglamento tiene por objeto la regulación, de acuerdo con las disposiciones de la Ley 675 de 2001, de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL, situada en la ciudad de Medellín, en la fracción de San Antonio de Prado, paraje "Las Cuchillas", construida en el lote registrado bajo el folio matriz 001-0663328, e identificada con el número 5 este - 64 de la calle 5d de la nomenclatura oficial de la ciudad, cuyos linderos y área están determinados en la escritura N° 593 de Mayo 8 de 1996 de la Notaría Segunda (2ª) de Envigado, y comprende: -----

a). Las normas sobre domicilio, objeto, órganos de administración, representación legal, patrimonio y liquidación, de la persona jurídica. -----

b). La determinación y regulación de los bienes afectados al uso común de todos o parte de los propietarios de bienes privados o de dominio particular y exclusivo de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL. ---

c). El régimen de derechos y obligaciones de los propietarios de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo. -----

d). La determinación de los coeficientes de copropiedad sobre los bienes comunes y la determinación de los módulos de contribución en los gastos de administración, conservación y funcionamiento de los bienes afectados al uso común. -----

e). Las demás estipulaciones necesarias y convenientes para el adecuado funcionamiento de la Urbanización. -----

**PARAGRAFO:** Las especificaciones de construcción, las condiciones de seguridad y salubridad, los planos arquitectónicos de la copropiedad y la licencia de construcción no se modifican en este instrumento, por lo tanto continúan vigentes en la forma y términos en que fueron protocolizados con la escritura N° 593 del 8 de Mayo de 1996 de la Notaría Segunda (2ª) de Envigado. -----

ARTICULO 2º ALCANCE. Las normas contenidas en este reglamento obligan no solo a los propietarios actuales sino también a los futuros adquirentes de derechos reales en la Urbanización, a sus causahabientes a título universal o singular, y a quienes ejerzan en ---



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

AA 10202980



312  
cualquier parte de él la posesión o mera tenencia. -----

**ARTICULO 3o. INCORPORACION.** Las disposiciones contenidas en este reglamento, así como sus futuras adiciones, se entenderán incorporadas en todo acto de enajenación o transferencia del dominio de los inmuebles que integran la Urbanización o que otorguen la posesión o la

mera tenencia sobre ellos. Por lo tanto, se presume que los propietarios de los bienes que lo conforman y quienes de ellos deriven algún derecho, posesión o mera tenencia, conocen las disposiciones de este reglamento y no podrán alegar ignorancia para sustraerse a sus obligaciones o para eludir sus responsabilidades. -----

Los visitantes, dependientes y moradores habituales quedan sometidos a las normas de convivencia establecidas y a las que en el futuro se estipulen, y los propietarios o tenedores a cualquier título responderán de las conductas de estos, así como por las conductas de los menores de edad que estén bajo su responsabilidad. -----

**ARTICULO 4o. CASOS NO PREVISTOS.** Cuando en este reglamento no se encontrare norma expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden: a). Las normas contenidas en este mismo reglamento que regulan casos o situaciones semejantes. b). Las normas legales que regulan casos similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, esto es la Ley 675 de 2001 y las normas que en el futuro las modifiquen, adicionen o complementen. c). Las demás disposiciones legales vigentes sobre el tema. d). La jurisprudencia y la doctrina sobre el régimen de propiedad horizontal. -----

### ----- CAPITULO 2: CONFORMACION Y DIVISION DE LA URBANIZACION -----

**ARTICULO 5o. CONFORMACIÓN Y DIVISIÓN.** La palabra urbanización que se utiliza en este reglamento significa el grupo de casas, parqueaderos y elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, con el suelo y los derechos sobre el subsuelo, así como sus áreas y servicios de uso y utilidad general. La palabra manzana que se utiliza en este reglamento se refiere a cada uno de los cuatro (4) grupos de casas que conforman la Urbanización. El término Sector se refiere a cada grupo de inmuebles con similares destinaciones y características o intereses comunes. El término "sector específico" que se utiliza en este reglamento se refiere al conjunto de dos casas levantadas sobre cada uno de los cuarenta y ocho (48) lotes específicos que conforman la Urbanización. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 675 de 2001, en la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL se distinguen dos (2) clases de bienes, así: -----



# NOTARÍA 29<sup>o</sup>

## OPIA INFORMAL



AA 10202981

3B -

Dr. Juan Alvaro Vallego

PARQUEADERO 37	0690721	PARQUEADERO 38	0690722
PARQUEADERO 39	0690723	PARQUEADERO 40	0690724
PARQUEADERO 41	0690725	PARQUEADERO 42	0690726
PARQUEADERO 43	0690727	PARQUEADERO 44	0690728
PARQUEADERO 45	0690729	PARQUEADERO 46	0690730
PARQUEADERO 47	0690731	PARQUEADERO 48	0690732
<b>MANZANA N° 1</b>			
CASA 169	0690603	CASA 170	0690604
CASA 171	0690605	CASA 172	0690606
CASA 173	0690607	CASA 174	0690608
CASA 175	0690609	CASA 176	0690610
CASA 177	0690611	CASA 178	0690612
CASA 179	0690613	CASA 180	0690614
CASA 181	0690615	CASA 182	0690616
CASA 183	0690589	CASA 184	0690590
CASA 185	0690591	CASA 186	0690592
CASA 187	0690593	CASA 188	0690594
CASA 189	0690595	CASA 190	0690596
CASA 191	0690597	CASA 192	0690598
CASA 193	0690599	CASA 194	0690600
CASA 195	0690601	CASA 196	0690602
<b>MANZANA N° 2</b>			
CASA 141	0690631	CASA 142	0690632
CASA 143	0690633	CASA 144	0690634
CASA 145	0690635	CASA 146	0690636
CASA 147	0690637	CASA 148	0690638
CASA 149	0690639	CASA 150	0690640



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

5

AA 10202981



3B -

.....

.....

.....

.....

.....

.....

PARQUEADERO 37	0690721	PARQUEADERO 38	0690722
PARQUEADERO 39	0690723	PARQUEADERO 40	0690724
PARQUEADERO 41	0690725	PARQUEADERO 42	0690726
PARQUEADERO 43	0690727	PARQUEADERO 44	0690728
PARQUEADERO 45	0690729	PARQUEADERO 46	0690730
PARQUEADERO 47	0690731	PARQUEADERO 48	0690732

### MANZANA N° 1

CASA 169	0690603	CASA 170	0690604
CASA 171	0690605	CASA 172	0690606
CASA 173	0690607	CASA 174	0690608
CASA 175	0690609	CASA 176	0690610
CASA 177	0690611	CASA 178	0690612
CASA 179	0690613	CASA 180	0690614
CASA 181	0690615	CASA 182	0690616
CASA 183	0690589	CASA 184	0690590
CASA 185	0690591	CASA 186	0690592
CASA 187	0690593	CASA 188	0690594
CASA 189	0690595	CASA 190	0690596
CASA 191	0690597	CASA 192	0690598
CASA 193	0690599	CASA 194	0690600
CASA 195	0690601	CASA 196	0690602

### MANZANA N° 2

CASA 141	0690631	CASA 142	0690632
CASA 143	0690633	CASA 144	0690634
CASA 145	0690635	CASA 146	0690636
CASA 147	0690637	CASA 148	0690638
CASA 149	0690639	CASA 150	0690640



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORME

8

CASA 151	0690641	CASA 152	0690642
CASA 153	0690643	CASA 154	0690644
CASA 155	0690617	CASA 156	0690618
CASA 157	0690619	CASA 158	0690620
CASA 159	0690621	CASA 160	0690622
CASA 161	0690623	CASA 162	0690624
CASA 163	0690625	CASA 164	0690626
CASA 165	0690627	CASA 166	0690628
CASA 167	0690629	CASA 168	0690630
<b>MANZANA N° 3</b>			
CASA 121	0690655	CASA 122	0690656
CASA 123	0690657	CASA 124	0690658
CASA 125	0690659	CASA 126	0690660
CASA 127	0690661	CASA 128	0690662
CASA 129	0690663	CASA 130	0690664
CASA 131	0690645	CASA 132	0690666
CASA 133	0690647	CASA 134	0690668
CASA 135	0690649	CASA 136	0690670
CASA 137	0690651	CASA 138	0690672
CASA 139	0690653	CASA 140	0690654
<b>MANZANA N° 4</b>			
CASA 101	0690675	CASA 102	0690676
CASA 103	0690677	CASA 104	0690678
CASA 105	0690679	CASA 106	0690680
CASA 107	0690681	CASA 108	0690682
CASA 109	0690683	CASA 110	0690684
CASA 111	0690665	CASA 112	0690666
CASA 113	0690667	CASA 114	0690668
CASA 115	0690669	CASA 116	0690670
CASA 117	0690671	CASA 118	0690672
CASA 119	0690673	CASA 120	0690674

**b) BIENES AFECTADOS AL USO Y SERVICIO COMUN** cuyo titular son todos los propietarios de bienes de dominio particular de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS - -



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

AA 10202982



PRADOS PROPIEDAD HORIZONTAL, en común y  
pro indiviso. En la Urbanización, por sus características  
particulares, se distinguen esencialmente tres (3) clases de  
bienes comunes. ....

1) Bienes comunes de TODOS los copropietarios de la  
Urbanización (bienes comunes generales): .....

El lote de terreno sobre el cual se levanta la Urbanización, exce exceptuando los lotes  
específicos sobre los cuales están construidas las casas. ....

Los derechos sobre el subsuelo correspondiente al terreno y todas las instalaciones  
colocadas o que se coloquen en él para los servicios generales de la Urbanización. ....

Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas negras y lluvias, localizado  
fuera de las manzanas. ....

Las instalaciones comunes para el suministro eléctrico desde el punto de conexión a la red  
de Empresas Públicas y hasta donde se dividen para cada casa. ....

Las instalaciones generales de teléfonos desde el punto de conexión a la red de Empresas  
Públicas y hasta donde se dividen para cada casa. ....

Las redes de acueducto desde el punto de conexión a la red de Empresas Públicas y hasta  
donde se dividen para cada casa. ....

Las instalaciones del gas desde el punto de conexión a la red de Empresas Públicas y hasta  
donde se dividen para cada casa. ....

Las obras de urbanismo y de servicio general, construidas y que se construyan, que sean  
comunes a todos los copropietarios. ....

Las zonas de servicios colectivos que comprenden: Cancha polideportiva, salón social,  
piscina, juegos infantiles. ....

La portería, con sus instalaciones y accesorios. ....

El cuarto de aseo. ....

Las zonas verdes. ....

Los parqueaderos de visitantes. ....

Las zonas de circulación comunes. ....

Las instalaciones para el servicio común de acueducto, como tuberías, llaves, válvulas,  
tanques, etc. ....

El cerramiento de la Urbanización. ....



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMATIVA

8

El "aire" o derecho a elevar edificaciones por sobre el nivel de las cubiertas de la Urbanización. -----

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, construídos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de comunes a todos los copropietarios. ----

### 2) Bienes comunes de los propietarios de cada sector (bienes comunes sectoriales):

Son aquellos bienes que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de cada sector, distinguiéndose dos (2) grupos. -----

#### 2.1.) De los propietarios de cada manzana: -----

La parte del lote de terreno sobre el cual están construídas las casas. -----

Los muros que separan bienes de dominio particular o exclusivo entre sí. -----

Las fundaciones y la estructura, los muros que separan los bienes de dominio privado de las áreas o espacios de uso común, los muros que cierran los espacios de uso común y los muros que cierran la manzana por sus costados exteriores. -----

Las instalaciones comunes ubicadas al interior de la manzana, para recepción, conducción y disposición de aguas negras y lluvias, tales como bajantes, tuberías, tapas, canales, desagües, rejillas y demás accesorios, incluyendo las partes de ellas situadas dentro del volumen correspondiente a los bienes de dominio privado.-----

Las instalaciones eléctricas comunes ubicadas al interior de la manzana, consistentes en redes, interruptores, lámparas, tuberías, etc., para los servicios comunes de cada una de éstas. -----

Los buitrones para ventilación y paso de tuberías, en todos sus volúmenes, incluyendo las paredes que los circundan, sus bases y cerramientos.-----

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, construídos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de cada manzana. --

#### 2.2.) De los propietarios de parqueaderos cubiertos (cuando se construyan las cubiertas): -

Su cubierta, con las fundaciones, columnas y vigas metálicas que la soportan. -----

Las instalaciones eléctricas que se ubiquen en ellos para su servicio, consistentes en redes, interruptores, lámparas, tuberías, etc. -----

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, construídos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de los parqueaderos.-

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, construídos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de parqueaderos cubiertos.-----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL



NOTARIA VEINTINUEVE  
Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

AA 10202983

315  
3) Bienes comunes de los propietarios de cada sector  
específico (bienes comunes específicos): -----

El lote de terreno específico sobre el cual se levantan las  
dos (2) casas unifamiliares. Cada uno de estos lotes  
específicos se encuentran individualizados y determinados  
por sus áreas, linderos y puntos, en los planos -----

protocolizados y en el Capítulo III, DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR, de la  
escritura No.593 de Mayo 8 de 1996 de la Notaría Segunda (2ª) de Envigado. -----

Todos los bienes, similares o análogos a los anteriores, construidos o que se construyan,  
que se puedan reputar con el carácter de comunes a los propietarios de cada sector  
específico. -----

### --- CAPITULO 3: BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO ---

ARTICULO 6o. DEFINICION. Son bienes privados o de dominio particular y exclusivo los  
descritos como casas y parqueaderos, susceptibles de apropiación y aprovechamiento  
privado e independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase,  
aparentes o no, que son del exclusivo servicio de los titulares de ese dominio. -----

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes  
comunes de la Urbanización, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo  
acto de disposición, gravámen o embargo de un bien privado se entenderá incluido el  
derecho sobre estos bienes comunes y no podrán efectuarse estos actos con relación a  
ellos separadamente del bien de dominio privado implicado. -----

ARTICULO 7o. DESTINACION. Los bienes de dominio particular y exclusivo que integran la  
Urbanización tienen las siguientes destinaciones: a) Las casas para vivienda. b) Los  
parqueaderos para el estacionamiento de automóviles o vehículos livianos similares (de  
máximo 1 tonelada). Estas destinaciones sólo podrán variarse con la autorización de la  
Asamblea de Propietarios, aprobada con mínimo el setenta por ciento (70%) de los  
coeficientes de copropiedad. -----

PARAGRAFO: Todos los usos anteriores se entienden de acuerdo con las normas  
urbanísticas y de tal manera que en ningún caso se impida o estorbe el derecho de los  
demás propietarios al uso y disfrute de sus respectivos bienes privados o de dominio  
particular y exclusivo, o de los bienes afectados al uso común de todos o parte de los  
propietarios, o contrarién la moral o las buenas costumbres, o constituyan actividades  
peligrosas o riesgosas, o impliquen la tenencia, así sea ocasional o transitoria, de -----



elementos que amenacen la seguridad de la Urbanización o la tranquilidad de sus habitantes, conforme a este reglamento. -----

**ARTICULO 8o** DELIMITACION. Los bienes de dominio particular relacionados en la primera parte del Capítulo anterior con su matrícula inmobiliaria, integran la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL; la individualización de sus áreas y linderos se encuentran especificados claramente en la escritura numero 593 del 8 de Mayo de 1996 de la Notaria Segunda (2ª) de Envigado.-----

----- **CAPITULO 4: DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO COMUN** -----

**ARTICULO 9o** CONCEPTO. Son aquellas partes del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal 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 o goce de los bienes privados. -

**ARTICULO 10** TITULARIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO E INALIENABILIDAD DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO COMUN. Los bienes afectados al uso o servicio común pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo. Estos bienes son indivisibles y, mientras conserven su carácter de "comunes", son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de estos. Igualmente, en todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio particular y exclusivo de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL, se considerará incluido el coeficiente de copropiedad del inmueble, aunque se diga expresamente lo contrario. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si lo considerare conveniente, la Asamblea General de Propietarios, por mayoría que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de la copropiedad, podrá desafectar la calidad de "común" de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la Persona Jurídica y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria privada. La desafectación requerirá aprobación de las autoridades competentes y la reforma del presente reglamento por escritura pública en la cual se ajusten los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación, podrá realizarse cualquier acto o negocio jurídico, según convenga a la copropiedad, de acuerdo con la ley y conforme a los procedimientos descritos en este reglamento. Se exceptúa de esta norma la desafectación que se haga de bienes --



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL



NOTARIA VEINTINUEVE  
Dr. Juan Alvarado Vallejo Tobón

3/6 -

AA 10202984

comunes muebles no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En cualquier caso de enajenación de bienes de la copropiedad se dará prelación a los copropietarios para su adjudicación, por medio de licitación y de acuerdo a los términos de referencia y precio

base que previamente establezca y publique la Asamblea. -----

Para la adjudicación por licitación, los oferentes se sujetarán a las siguientes reglas: -----

a) Una vez efectuada la convocatoria de Asamblea para la adjudicación, no podrá hacerse reclamo alguno por interpretación de los términos de referencia. -----

b) Las ofertas deberán ser presentadas simultáneamente a la Asamblea, en sobres sellados, de acuerdo con el orden del día establecido en la convocatoria. -----

c) Cualquier oferta deberá incluir el paz y salvo de la administración y el comprobante de consignación del veinte por ciento (20%) del valor total del precio base, a favor de la copropiedad, como garantía de seriedad. El valor consignado será reembolsado a los oferentes que no hayan sido beneficiados con la adjudicación. -----

d) En caso de empate entre dos o más ofertas, para la adjudicación se tendrá en cuenta la más equitativa y adecuada complementación a los inmuebles de dominio particular de los oferentes, a criterio de la Asamblea. De no haber consenso a favor de uno de los oferentes empatados, por una mayoría del 70% de los coeficientes representados en la reunión, la adjudicación se hará por subasta entre éstos. -----

e) Cualquier licitación podrá ser declarada desierta y, en tal caso, se podrá hacer la adjudicación por subasta en la misma asamblea. De no haber interesados, el Administrador podrá hacer la enajenación, en favor de cualquier persona natural o jurídica, por el precio base o cualquier otro precio superior que determine la Asamblea. -----

f) Será eliminado cualquier oferente y no será tenido en cuenta para continuar con la evaluación en cualquiera de los siguientes casos: -----

1) Cuando su oferta económica esté por debajo del precio base. -----

2) Cuando su oferta resulte confusa, indefinida o ambigua. -----

3) Cuando la documentación que se debiere anexar esté incompleta o presente falsedad en alguna de sus partes. -----

g) El adjudicatario pagará todos los gastos para la legalización de la enajenación y, cuando fuere del caso, para la legalización de la desafectación. -----



h) Sólo se hará el documento de enajenación a favor del adjudicatario, o de cualquier otra persona natural o jurídica que él mismo determine por escrito, cuando previamente haya cancelado el valor total del bien y el valor proyectado de todos los gastos de legalización. El excedente que hubiere quedado del valor consignado como garantía de seriedad se reembolsará al adjudicatario, luego de ser certificado el registro a nombre de quien correspondiere. -----

**ARTICULO 11. CALIDAD DE LOS BIENES AFECTADOS AL USO Y SERVICIO COMUN.**

Los bienes afectados al uso común de los propietarios de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL descritos en el artículo 5º se dividen, a su vez, en esenciales y no esenciales. Son bienes esenciales aquellos necesarios para la existencia, estabilidad, funcionamiento, seguridad y conservación de la Urbanización, así como los imprescindibles para permitir a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce del bien de dominio particular y exclusivo. Los demás, es decir, los bienes, áreas y zonas que no siendo necesarios para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación de la Urbanización están afectados convencionalmente al uso común, y los bienes o elementos de dotación necesarios para el mejor funcionamiento de la Urbanización, sin ser indispensables, tienen el carácter de bienes no esenciales. -----

Están destinados al uso y servicio común de todos los propietarios los siguientes bienes de la Urbanización, descritos en forma no taxativa: -----

**A) BIENES COMUNES ESENCIALES: -----**

En la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL los bienes comunes esenciales, a su vez, se clasifican en: -----

- 1) *Bienes básicos o fundamentales de la copropiedad.* -----
- 2) *Bienes que constituyen la dotación indispensable para el funcionamiento de la Urbanización.* -----

Se clasifican como bienes básicos o fundamentales de la copropiedad aquellos bienes comunes que son inmuebles por naturaleza y hacen parte integral de las edificaciones, tales como: -----

- a) Las partes del lote de terreno sobre o bajo las cuales existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos. -----
- b) Los derechos sobre el subsuelo correspondiente a las partes de terreno descritas en el anterior ordinal a), de acuerdo con las disposiciones legales, y las instalaciones colocadas -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

13/04/2002

13

AA 10202985



o que se coloquen en él, tales como redes generales de acueducto, alcantarillado, gas, energía eléctrica, teléfonos, comunicaciones y datos. -----

c) Las fundaciones, los muros de contención, todos los elementos estructurales, las fachadas, los muros que separan las áreas de dominio común o éstas con las áreas

de dominio exclusivo, los muros que separan bienes de dominio privado, y los muros de cerramiento perimetral. -----

d) Las redes de acueducto desde el punto de conexión a la red de Empresas Públicas y hasta donde se dividen para cada casa. -----

e) Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas negras y lluvias. -----

f) Todo el sistema de conducción de energía eléctrica para las zonas de uso común y hasta donde se dividen para cada casa. -----

g) Las circulaciones peatonales y vehiculares indispensables para aprovechamiento de bienes privados, la portería de la Urbanización. -----

h) Las redes generales de telefonos, con todos sus implementos y equipos. -----

i) Las obras de urbanismo y de servicio general, que sean comunes a todos los copropietarios. -----

j) Las zonas de circulación comunes. -----

k) Las losas o techos que sirvan de cubiertas, a cualquier nivel. -----

l) La red de gas, hasta los centros de medición, con todos sus implementos y equipos. ---

m) El cerramiento de la Urbanización. -----

n) La portería, con sus instalaciones. -----

o) El cuarto de aseo. -----

Todos los bienes comunes, similares o análogos a los anteriores, contruídos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de esenciales básicos.-----

Se clasifican como bienes que constituyen dotación indispensable para el funcionamiento general de la Urbanización todos aquellos que aunque muebles por naturaleza, están incorporados a la Urbanización, afectados al servicio común y necesarios para el normal funcionamiento de la copropiedad. Estos bienes son del dominio común e indivisible de todos los copropietarios, pero pueden ser enajenados para efectos de su reemplazo o sustitución, en razón de desperfectos o de reformas necesarias para el mejor funcionamiento de la Urbanización, mediante decisión del Consejo de Administración acorde con sus -----



respectivas atribuciones:-----

a) Las bombas y equipos de la piscina.-----

b) Los tableros de electricidad, televisión y teléfonos.-----

c) Los accesorios y mobiliario de la portería.-----

Todos los bienes comunes, similares o análogos a los anteriores, construidos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de esenciales de dotación.-----

**B) BIENES COMUNES NO ESENCIALES:**-----

a) El "aire" o derecho a elevar edificaciones por sobre el nivel de las cubiertas, de toda la Urbanización, tanto sobre bienes comunes como sobre bienes privados, sin que ningún propietario pueda invocar derechos exclusivos sobre todo o parte de éste, y sobre el cual podrán elevarse obras previo cumplimiento de las disposiciones establecidas en este reglamento.-----

b) Las partes del lote de terreno en las que no existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos.-----

c) Las zonas de servicios colectivos que comprenden: Cancha polideportiva, salón social, piscina, juegos infantiles.-----

d) Los parqueaderos para visitantes.-----

Todos los bienes comunes, similares o análogos a los anteriores, construidos o que se construyan, que se puedan reputar con el carácter de no esenciales.-----

**ARTICULO 12. 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, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.-----

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, tales como las áreas de recreación y deporte o el salón social, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.-----

Aquellos propietarios de bienes privados a quienes se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común tendrán las siguientes obligaciones:-----

1) No efectuar modificaciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien, salvo autorización expresa de la Asamblea. En caso de no atender esta norma, la Asamblea podrá anular la asignación, sin perjuicio de las multas y sanciones a que hubiere lugar.---

2) No cambiar su uso o destinación.-----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

MAJADA - 2002



15

310 -

AA 10292986

3) Hacerse cargo del mantenimiento y 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 produzcan por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por el paso del tiempo.

4) Pagar las compensaciones económicas por el uso

exclusivo, según lo disponga la Asamblea General.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las mejoras que sean necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3) del presente artículo, se tendrán como expensas comunes.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En el evento de que una sola persona adquiera el dominio de dos o más bienes contiguos, los bienes afectados al uso comunitario localizados en ellos, que en virtud de la nueva situación sean susceptibles de aprovechamiento individual e independiente, serán considerados bienes comunes de uso exclusivo de tal propietario. En este caso el propietario podrá unir los bienes de dominio exclusivo, si técnicamente es factible, con previo visto bueno otorgado por el Consejo de Administración de acuerdo con las estipulaciones del presente reglamento.

**PARAGRAFO TERCERO:** Todas las mejoras que se efectúen a bienes comunes pertenecerán en común y proindiviso a los propietarios de bienes privados ubicados en el sector, o a toda la copropiedad cuando sea del caso, sin que sea permitido pactar en contrario. Cuando la Asamblea considere inadecuada una construcción efectuada sin autorización en bienes comunes, podrá ordenar su demolición y cobrar al infractor, como gastos reembolsables a la copropiedad, todos los costos en que se incurra.

**PARAGRAFO CUARTO:** Los muros que separan bienes de dominio particular o exclusivo entre sí se entenderán como bienes comunes de uso exclusivo de los propietarios de estos bienes.

**PARAGRAFO QUINTO:** La cubierta de cada casa se entenderá como bien común de uso exclusivo de cada propietario y la cubierta de parqueaderos que se construya se entenderá como bien común de uso exclusivo de los propietarios de los parqueaderos que la compartan.

### CAPITULO 5: DE LA PERSONERIA JURIDICA

**ARTICULO 13. NATURALEZA.** De conformidad con lo establecido en la Ley 575 de 2001, la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL forma una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios de los



bienes privados o de dominio particular y exclusivo que integran la Urbanización. -----

**PARAGRAFO:** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro. -----

**ARTICULO 14.** DENOMINACION. La persona jurídica se denomina **URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL.** -----

**ARTICULO 15.** OBJETO. La **URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL** tiene como objeto cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, administrar correcta y eficazmente los bienes afectados al uso y servicio común de todos o parte de los propietarios de la Urbanización y, en general, ejercer la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los distintos propietarios de los bienes inmuebles. En el desarrollo de su objeto, podrá ejercer las siguientes actividades: a) Realizar todos los actos y celebrar los contratos necesarios o convenientes para el mejor funcionamiento de la Urbanización. b) Ejecutar proyectos que permitan incrementar los servicios comunes o que impliquen un mejoramiento patrimonial para la copropiedad. c) Adquirir, gravar, limitar, explotar y enajenar toda clase de bienes. --

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las facultades de enajenar bienes no se extienden a los que, de conformidad con el reglamento, por su naturaleza o destino, están afectados al uso común de todos o de parte de los propietarios de la Urbanización, tales como las partes del terreno sobre las que se han construido edificaciones o redes de instalaciones, o las áreas y zonas que permiten a los propietarios el pleno uso y goce de sus bienes de propiedad particular y exclusiva, salvo en el caso de que la Asamblea de Propietarios desafecte del uso común alguno o parte de estos bienes, de acuerdo con lo previsto en este reglamento. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En ningún caso la persona jurídica podrá garantizar obligaciones de terceras personas. -----

**ARTICULO 16.** DOMICILIO. El domicilio de la **URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL** es el Corregimiento de San Antonio de Prado, Municipio de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia. -----

**ARTICULO 17.** RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la **URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL**, de acuerdo con lo previsto en la Ley 675 de 2001, están conformados por: -----

a) Las sumas de dinero que deben pagar los propietarios o tenedores a cualquier título de bienes privados o de dominio particular y exclusivo, por concepto de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración. -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

LIDA - 2002



17

319-

AA 10202987

b) Los ingresos provenientes de sanciones pecuniarias impuestas a los propietarios o tenedores de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo, de acuerdo con lo previsto en este reglamento. -----

c) El Fondo de Imprevistos. -----

a) En general, por todos los ingresos y los bienes corporales e incorporeales que sean adquiridos o recibidos a cualquier título por la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL, en desarrollo de su objeto. -----

**ARTICULO 18. RESPONSABILIDAD DE LOS PROPIETARIOS.** Los propietarios de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo responderán en forma subsidiaria, conjunta y divisible con la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL, por las obligaciones a cargo de éste. La divisibilidad de la responsabilidad será a cargo de los coeficientes de copropiedad fijados en este reglamento para cada bien de dominio particular y exclusivo, a prorrata. Responderán en la misma forma, en los eventos de la responsabilidad civil extracontractual que vinculen a la Urbanización. -----

El cumplimiento de la obligación sólo podrá ser exigido a los propietarios subsidiariamente, es decir, sólo si la Urbanización no alcanza a satisfacer la obligación. -----

**ARTICULO 19. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL.** La propiedad horizontal se extinguirá, total o parcialmente, por alguna de las siguientes causales: -----

1) La destrucción o el deterioro total de la Urbanización en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del total o de la manzana o sector en particular, salvo cuando se decida su reconstrucción de acuerdo con la reglamentación expedida para tal efecto por el gobierno nacional. -----

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

3) La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las anteriores causales, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General, o la sentencia judicial o acto administrativo que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----



Exceptuando las causales legales anteriormente descritas, mientras exista la Urbanización, no será procedente su liquidación y ninguno de los propietarios podrá solicitar la división del patrimonio de la persona jurídica. -----
Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, los bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) año. Durante este período la capacidad jurídica de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL quedará restringida a la realización de los actos o contratos que fueren necesarios para su disolución y liquidación. -----
Los propietarios estarán obligados a reparar la Urbanización si la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) del valor comercial o cuando, no obstante ser igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%), 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 propiedad, decidiera reconstruirla. Para la reconstrucción los propietarios se sujetarán a las siguientes reglas: -----
a) Cada propietario deberá concurrir a la reparación o reconstrucción de los bienes comunes generales, con una suma de dinero proporcional a su coeficiente de copropiedad en el cuadro general "A" del Capítulo 23 de este reglamento. El mismo criterio se aplicará para la reparación o reconstrucción de los bienes comunes sectoriales, en cuyo caso el porcentaje de contribución a cargo de cada copropietario será proporcional a su coeficiente de copropiedad en el cuadro sectorial "B" del Capítulo 23 de este reglamento. -----
b) La cuota para la reparación o reconstrucción de los bienes comunes generales será acordada en la Asamblea General que se celebre de conformidad con este reglamento; la cuota para la reparación o reconstrucción de los bienes comunes sectoriales será determinada en la Asamblea Sectorial. En ambos casos los valores de las cuotas deberán constar en las correspondientes actas y serán exigibles ejecutivamente, estando obligado el Administrador a cobrarlas, so pena de responder de todo perjuicio. -----
c) Reconstruída la Urbanización, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----
d) La reconstrucción de la Urbanización deberá ejecutarse, en todos los casos, de conformidad con los planos aprobados, salvo que hubiere sido modificado cumpliendo previamente con la autorización de la entidad competente. -----
Si ocurre alguna de las causales determinadas en este reglamento o por la ley, para la ---



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

BOGOTÁ - 2002



19

328 -

AA 10202988

extinción de la propiedad horizontal y la liquidación de la  
personería jurídica, los propietarios se sujetarán a las  
siguientes reglas: -----

1) El terreno sobre el cual la Urbanización estuviera  
construida, así como los bienes subsistentes, seguirán  
gravados proporcionalmente, de acuerdo con los -----

coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los  
bienes privados. -----

2) Mientras no se haga el nombramiento de liquidador, actuará como tal quien figure como  
Administrador, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Sin  
embargo, cualquier propietario o el administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes  
comunes se dividan materialmente o se vendan para distribuir su producto entre los  
copropietarios a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. -----

3) El liquidador elaborará un inventario con una relación detallada de activos y pasivos, con  
su orden o prelación legal para el pago. -----

4) No podrá distribuirse dinero o bien alguno, mientras no se haya cancelado todo el pasivo  
y se haya hecho la remoción total de los escombros. -----

5) La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse  
materialmente en las proporciones adecuadas sin que estas se deprecien por su  
fraccionamiento, siempre y cuando las normas vigentes 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. -----

6) Durante la liquidación, la Asamblea se reunirá en la fecha indicada para sus sesiones  
ordinarias y podrá ser citada a reuniones extraordinarias, por el liquidador, cuando lo  
considere necesario, o por un número de propietarios que represente al menos el veinte por  
ciento (20%) de los coeficientes de copropiedad. -----

7) La distribución entre los propietarios se hará al tiempo para todos. -----

8) Antes de la liquidación se tendrá en cuenta lo dispuesto en el artículo 30 de este  
reglamento, sobre los seguros, si es procedente. -----

9) Para efectos de la extinción de la personería jurídica, el acta de liquidación final deberá  
registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación  
legal. -----



**PARAGRAFO PRIMERO:** Si la destrucción o deterioro sólo afectara a una de las manzanas, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la manzana en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión de reconstruirla, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad de la manzana, no obstante ser la destrucción o deterioro igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%).-----

A los sectores de los parqueaderos, cubiertos o descubiertos, se le aplicarán las mismas reglas, pero referidas únicamente al respectivo sector.-----

Las expensas causadas por la reconstrucción o reposición de los bienes comunes de uso y goce de toda la Urbanización, ubicados en el sector afectado, serán de cargo de todos los propietarios en proporción a sus coeficientes de copropiedad.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos previstos por la ley. --

----- **CAPITULO 6:** -----

----- **DE LA PARTICIPACION EN LOS BIENES COMUNES Y EN LOS GASTOS** -----

**ARTICULO 20. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.** Cada bien de dominio particular y exclusivo da a su propietario derecho de participación en los bienes comunes de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad fijado más adelante. Este derecho es inseparable del respectivo bien de dominio particular y por lo tanto no es susceptible de enajenarse separadamente de la casa o parqueadero.-----

Dichos coeficientes servirán también para determinar el número de votos que le corresponde al propietario de cada bien de dominio particular y exclusivo en la Asamblea de Propietarios.-----

**ARTICULO 21. FIJACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.** Los coeficientes de copropiedad se calcularon con base en un área ponderada, a partir de la destinación, para cada bien de dominio particular y exclusivo, siendo el cociente de dividir el área privada ponderada de cada inmueble por el área total ponderada de todos los bienes privados o de dominio particular y exclusivo que integran la Urbanización, cuadro general "A". Los coeficientes se ponderaron con un índice del 100% para el área construida y del 50% para el área libre de las casas y, adicionalmente, con un índice del 100% para la destinación de -



Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón



AA 10202960

**PARAGRAFO:** En los sectores que se puedan conformar, cada bien de dominio exclusivo tendrá un coeficiente de - - -

ARTICULO 22. MODULOS DE CONTRIBUCION. Todos y cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio exclusivo están obligados al pago de cuotas para sufragar los costos de administración, conservación, mantenimiento y reposición de los bienes afectados al uso común.

Ninguno de los copropietarios podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden, alegando la no prestación de determinados servicios generales o que de ellos no reporte beneficio actual o directo. -----

ARTICULO 23. DETALLE DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y MODULOS DE CONTRIBUCION. Los coeficientes de copropiedad y los módulos de contribución en la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL son los siguientes: -----

a) COEFICIENTES DE COPROPIEDAD



Estos coeficientes servirán para determinar la participación que le corresponde al propietario de cada bien de dominio particular y exclusivo en la Persona Jurídica, así como en la Asamblea de Propietarios. -----

### MANZANA 1

CASA	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	COEF."A"	COEF."B"
169	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994%	3.588165%
170	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994%	3.588165%
171	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
172	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
173	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
174	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
175	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
176	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
177	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
178	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
179	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
180	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
181	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994%	3.588165%
182	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994%	3.588165%
183	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994%	3.588165%
184	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994%	3.588165%
185	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
186	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
187	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
188	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
189	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
190	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
191	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
192	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
193	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
194	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
195	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994%	3.588165%
196	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994%	3.588165%



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

DA - 2002

29

AA 7734700



Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

### SUBTOTALES MANZANA 1

1760.08	235.52	1132.12	1877.84	28.4266%	100.0000%
---------	--------	---------	---------	----------	-----------

### MANZANA 2

CASA	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	COEF."A"	COEF."B"
141	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994%	3.588165%
142	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994%	3.588165%
143	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
144	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
145	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
146	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
147	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
148	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
149	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
150	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
151	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
152	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
153	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994%	3.588165%
154	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994%	3.588165%
155	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994%	3.588165%
156	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994%	3.588165%
157	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
158	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
159	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
160	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
161	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
162	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
163	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORME

24

164	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
165	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	3.564734%
166	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	3.564734%
167	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	3.588165% ✓
168	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	3.588165% ✓

### SUBTOTALES MANZANA 2

1760.08	235.56	1132.12	1877.84	28.4266%	100.0000%
---------	--------	---------	---------	----------	-----------

### MANZANA 3

CASA	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	COEF."A"	COEF."B"
121	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
122	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
123	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
124	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
125	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
126	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
127	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
128	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
129	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
130	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
131	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
132	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
133	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
134	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
135	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
136	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
137	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
138	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
139	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
140	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓

### SUBTOTALES MANZANA 3

1257.20	170.28	810.68	1342.32	20.3199%	100.0000%
---------	--------	--------	---------	----------	-----------



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

SLTDA • 2002

25

AA 7734701



NOTARIA VEINIDUECE  
Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

### MANZANA 4

CASA	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	COEF."A"	COEF."B"
101	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
102	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
103	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
104	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
105	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
106	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
107	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
108	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
109	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
110	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
111	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
112	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
113	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
114	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
115	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
116	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
117	62.86	8.16	80.36	66.94	1.013333%	4.986888%
118	62.86	8.16	(dos casas)	66.94	1.013333%	4.986888%
119	62.86	9.04	82.13	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓
120	62.86	9.04	(dos casas)	67.38	1.019994% ✓	5.019667% ✓

### SUBTOTALES MANZANA 4

1257.20	170.28	810.68	1342.32	20.3199%	100.0000%
---------	--------	--------	---------	----------	-----------

### PARQUEADEROS

PARQ.	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	COEF."A"	COEF."B"
01	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%



# NOTARÍA 292

## COPIA INFORME

26

02	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
03	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
04	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
05	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
06	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
07	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
08	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
09	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
10	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
11	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
12	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
13	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
14	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
15	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
16	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
17	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
18	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
19	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
20	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
21	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
22	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
23	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
24	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
25	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
26	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
27	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
28	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
29	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
30	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
31	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
32	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
33	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
34	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

27

324

AA 7734702



Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

35	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
36	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
37	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
38	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
39	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
40	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
41	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
42	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
43	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
44	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
45	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
46	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
47	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%
48	- 0 -	11.50	11.50	3.45	0.052226%	2.083333%

### SUBTOTALES PARQUEADEROS

- 0 -	552.00	552.00	165.60	2.5068%	100.0000%
-------	--------	--------	--------	---------	-----------

### TOTALES

PARQ.	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	COEF."A"
	6034.56	1363.64	4437.60	6605.92	100.0000%

**PARAGRAFO:** Cuando se pretenda cambiar la conformación de bienes privados por causas tales como modificaciones en las áreas privadas, cambios en la destinación, división de algún inmueble, integración de bienes de diferente destinación, o cuando un parqueadero o grupo de parqueaderos cambie su condición respecto de la cubierta, también deberán modificarse estos factores de copropiedad aplicando los índices de ponderación a las nuevas áreas que surjan, tomando la información de los planos aprobados por las autoridades competentes. Todos los gastos que se causen en virtud de las correspondientes modificaciones al reglamento serán de cuenta de los propietarios interesados. -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORME

### b) MODULOS DE CONTRIBUCION

Estos módulos servirán para determinar las cuotas que corresponden a cada propietario de un bien de dominio particular y exclusivo, para sufragar los costos de administración, conservación y mantenimiento de los bienes afectados al uso común.

#### MANZANA 1

CASA	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	MDLO "A"	MDLO "B"
169	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067% ✓	3.578543%
170	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067% ✓	3.578543%
171	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
172	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
173	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
174	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
175	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
176	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
177	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
178	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
179	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
180	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
181	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067% ✓	3.578543%
182	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067% ✓	3.578543%
183	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067% ✓	3.578543%
184	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067% ✓	3.578543%
185	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
186	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
187	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
188	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
189	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
190	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
191	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
192	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
193	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	3.568583%
194	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	3.568583%
195	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067% ✓	3.578543%



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

29

225

AA 7734703



Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

196	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067%	3.578543%
<b>SUBTOTALES MANZANA 1</b>						
	1760.08	235.52	1132.12	1807.16	28.0859%	100.0000%
<b>MANZANA 2</b>						
CASA	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	MDLO "A"	MDLO "B"
141	62.86	9.04	82.13	64.67	1.002269%✓	3.578543%
142	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.002269%✓	3.578543%
143	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
144	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
145	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
146	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
147	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
148	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
149	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
150	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
151	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
152	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
153	62.86	9.04	82.13	64.67	1.002269%✓	3.578543%
154	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.002269%✓	3.578543%
155	62.86	9.04	82.13	64.67	1.002269%✓	3.578543%
156	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.002269%✓	3.578543%
157	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
158	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
159	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
160	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
161	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
162	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

163	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
164	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
165	62.86	8.16	80.36	64.49	1.013333%	3.568583%
166	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.013333%	3.568583%
167	62.86	9.04	82.13	64.67	1.002269% ✓	3.578543%
168	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.002269% ✓	3.578543%
<u>SUBTOTALES MANZANA 2</u>						
	1760.08	235.56	1132.12	1807.16	28.0859%	100.0000%
<u>MANZANA 3</u>						
CASA	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	MDLO "A"	MDLO "B"
121	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067%	✓ 5.008364%
122	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067%	✓ 5.008364%
123	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
124	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
125	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
126	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
127	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
128	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
129	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067%	✓ 5.008364%
130	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067%	✓ 5.008364%
131	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067%	✓ 5.008364%
132	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067%	✓ 5.008364%
133	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
134	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
135	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
136	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
137	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
138	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
139	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067%	✓ 5.008364%
140	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067%	✓ 5.008364%
<u>SUBTOTALES MANZANA 3</u>						
	1257.20	170.28	810.68	1291.24	20.0678%	100.0000%



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

37

AA 7734704



Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

### MANZANA 4

CASA	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	MDLO "A"	MDLO "B"
101	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067% ✓	5.008364%
102	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067% ✓	5.008364%
103	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
104	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
105	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
106	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
107	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
108	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
109	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067% ✓	5.008364%
110	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067% ✓	5.008364%
111	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067% ✓	5.008364%
112	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067% ✓	5.008364%
113	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
114	62.86	8.16 ✓	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
115	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
116	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
117	62.86	8.16	80.36	64.49	1.002269%	4.994424%
118	62.86	8.16	(dos casas)	64.49	1.002269%	4.994424%
119	62.86	9.04	82.13	64.67	1.005067% ✓	5.008364%
120	62.86	9.04	(dos casas)	64.67	1.005067% ✓	5.008364%

### SUBTOTALES MANZANA 4

1257.20      170.28      810.68      1291.24      20.0678%      100.0000%

### PARQUEADEROS

PARQ.	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	MDLO "A"	MDLO "B"
01	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORME

02	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
03	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
04	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
05	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
06	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
07	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
08	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
09	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
10	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
11	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
12	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
13	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
14	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
15	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
16	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
17	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
18	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
19	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
20	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
21	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
22	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
23	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
24	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
25	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
26	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
27	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
28	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
29	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
30	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
31	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
32	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
33	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
34	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

33

327

AA 10203061



NOTARIA VEINTINUEVE  
Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

35	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
36	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
37	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
38	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
39	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
40	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
41	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
42	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
43	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
44	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
45	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
46	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
47	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%
48	- 0 -	11.50	11.50	4.95	0.076930%	2.083333%

### SUBTOTALES PARQUEADEROS

- 0 -	552.00	552.00	237.60	3.6926%	100.0000%
-------	--------	--------	--------	---------	-----------

### TOTALES

PARQ.	A.CONST.	A.LIBRE	A.LOTE	A.POND.	MDLO "A"
	6034.56	1363.64	4437.60	6434.40	100.0000%

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cuando los recursos del Fondo de Imprevistos mencionado más adelante sean insuficientes y se requieran cuotas extraordinarias para compra de nuevos bienes para la copropiedad, mantenimiento de fachadas o cubiertas, obras nuevas, o reposición de bienes afectados al uso común, la cuota para dichos eventos será asignada por la Asamblea General, teniendo en cuenta hacer su distribución entre los propietarios del sector o sectores involucrados, sean estos una o varias de las manzanas y/o ambos sectores de parqueaderos (descubiertos o cubiertos) o alguno de ellos, de acuerdo con los factores de copropiedad y no con los módulos de contribución . . . . .



**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando un parqueadero o grupo de parqueaderos cambie su condición respecto de la cubierta, o cuando un bien de dominio particular cambie su condición respecto de la destinación o del área privada, también deberán modificarse estos módulos de contribución, pudiendo reajustarse todas las expensas desde el momento del cambio, aun en forma retroactiva.-----

**PARAGRAFO TERCERO:** En las manzanas o parqueaderos, cada bien de dominio exclusivo deberá participar en los gastos de conservación, mantenimiento y reposición de los bienes comunes de acuerdo con los módulos de contribución del cuadro sectorial "B". --

**PARAGRAFO CUARTO:** Cuando, a criterio del Consejo de Administración, determinados gastos comunes correspondan sólo a algunos bienes de dominio particular, el Administrador podrá distribuirlos únicamente entre ellos, atendiendo los principios de equidad. La decisión del Consejo de Administración, en tal sentido, podrá ser ratificada o revocada por la Asamblea General.-----

-----**CAPITULO 7: NORMAS SOBRE PRESUPUESTO**-----

**ARTICULO 24.** ELABORACION DEL PRESUPUESTO. Cada año el Administrador elaborará un presupuesto detallado de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superavit del ejercicio anterior si existiere y los aprovechamientos de cualquier índole. Este presupuesto debe ser aprobado previamente por el Consejo de Administración, antes de someterlo a consideración de la Asamblea.-----

Copia de este presupuesto, así como de los estados financieros, deberá estar a disposición de los propietarios, durante el término de convocatoria para la Asamblea, así como también los libros contables.-----

Al elaborar el presupuesto anual de gastos, se deberán tener en cuenta las reservas para el pago de las prestaciones sociales de los empleados de la Urbanización, la contribución para el Fondo de Imprevistos estipulado en el Capítulo 16 de este reglamento, y cualquier otro fondo de reserva que la administración considere que debe proponer en beneficio de los intereses de la copropiedad.-----

En el presupuesto deberán aparecer claramente diferenciados, en rubros distintos, los gastos y los ingresos correspondientes a la administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso común.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Al elaborar el proyecto de presupuesto, la administración procurará que el crecimiento real del presupuesto de ingresos, así como el de las cuotas de



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

DA • 2002



35

38-

AA 10202996

amortización de cualquier crédito, vigente o que se requiera tomar, guarden congruencia con el crecimiento de la economía de tal manera que no se genere desequilibrio microeconómico. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando en el ejercicio anterior a aquel en el cual se prepara el proyecto de presupuesto ---

resultare un deficit, se incluirá la partida para saldarlo, como un rubro más del presupuesto o como una cuota extra, de acuerdo con el flujo de fondos proyectado. -----

**ARTICULO 25. APROBACION DEL PRESUPUESTO.** La Asamblea de Propietarios en su reunión anual ordinaria, que deberá celebrarse el tercer Sábado del mes de Febrero, a las dos de la tarde (2:00 p.m.), discutirá y aprobará preferencialmente el presupuesto presentado por la administración, aprobación que requiere una mayoría de al menos la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión. Una vez aprobado, los propietarios quedan obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos le corresponda en la distribución. El Administrador notificará a todos los propietarios el monto de su respectiva cuota. El pago de ésta se hará por mensualidades pagaderas dentro del período respectivo, o por los períodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea.-

**ARTICULO 26. VIGENCIA DEL PRESUPUESTO.** El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del día primero (1º) de Enero hasta el treinta y uno (31) de Diciembre del mismo año y se reajustará, provisionalmente, según el incremento del salario mínimo legal, a partir del primero (1º) de Enero del nuevo año hasta la aprobación de un nuevo presupuesto. Para fijar las cuotas, luego de aprobado el presupuesto anual, se restará de éste el valor de las cuotas facturadas y el resultado se dividirá como la Asamblea lo considere más conveniente, teniendo en cuenta el flujo de fondos proyectado. -----

**PARAGRAFO:** La administración presentará siempre, en la cuenta de cobro de las expensas mensuales, el valor de la cuota ordinaria correspondiente al presupuesto aprobado y, en casillas separadas, el valor retroactivo que estuviere pendiente de cobrar o deducir, los valores que se hubiere acordado cobrar en forma anticipada, el valor de cuotas extras aprobadas, el valor de sanciones por cobrar, cualquier otro cobro a que hubiere lugar y los descuentos que se establecieren. -----

**ARTICULO 27. PRESUPUESTO PROVISIONAL.** Si transcurrido el término fijado en este reglamento para la reunión ordinaria, ésta no se hubiera celebrado o si celebrada no se aprueba presupuesto alguno, regirá provisionalmente el presupuesto reajustado según el - -

Dr. Juan Alvaro Vallego Tobón



salario mínimo legal o el presupuesto presentado por el Administrador, aquel de los dos que sea mayor. Todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de las respectivas - cuotas, conforme a la distribución que haga el Administrador, aprobada por el Consejo de Administración y previa la notificación escrita que al respecto efectúe el Administrador a todos los propietarios. -----

ARTICULO 28. / MERITO EJECUTIVO. Las contribuciones a que sean obligados los propietarios en virtud de decisiones válidas de Asamblea, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva de acuerdo con lo establecido en el artículo 59 del mismo.-----

ARTICULO 29. / INTERESES DE MORA. El no pago oportuno de las cuotas decretadas conforme a los artículos precedentes, causará intereses de mora a cargo del propietario, liquidados a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con un quórum del 51% señale un interés inferior; estos intereses serán en favor de la persona jurídica. Los pagos efectuados por los propietarios morosos se aplicarán, en su orden, a la cancelación de las deudas por los siguientes conceptos: 1) Intereses de mora. 2) Sanciones o multas. 3) Cuotas extraordinarias. 4) Cuotas ordinarias. -----

ARTICULO 30. / SANCIONES ADICIONALES PARA EL DEUDOR MOROSO. Mientras subsista el incumplimiento en el pago de expensas comunes, esta situación podrá publicarse en la Urbanización, en lugares donde no exista tráfico constante de visitantes. El acta de Asamblea incluirá los nombres de los propietarios que estén en mora. -----

La administración podrá reportar ante Procrédito, Lonja de Propiedad Raíz, Datacrédito, Fenalco u otras bases de datos, la información sobre el deudor que incurra en mora, cuando tal situación persista por más de seis (6) meses. -----

La Asamblea podrá aprobar la restricción al uso y goce de bienes comunes no esenciales, como sanción adicional para el deudor moroso, siempre que no se vulneren derechos fundamentales. Esta sanción sólo podrá tener efecto mientras persista la mora. -----

ARTICULO 31. / SOLIDARIDAD. El propietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble. -----

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien





privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

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 le corresponda. -----

**ARTICULO 32. EJECUCION.** El Administrador podrá demandar ejecutivamente el cumplimiento de las obligaciones económicas y las sanciones pecuniarias impuestas a propietarios, moradores y tenedores a cualquier título, a partir de las liquidaciones aprobadas por el Consejo de Administración o por la Asamblea. Serán de cargo del deudor renuente los gastos judiciales y extrajudiciales que ocasione la cobranza, inclusive los honorarios de abogados. -----

**PARAGRAFO:** Tanto el Administrador como el Consejo de Administración tendrán la facultad de ordenar el cobro jurídico cuando se presente mora en el pago de las cuotas de tres (3) o más meses. -----

**ARTICULO 33. EXPENSAS COMUNES.** Se entiende por expensas comunes aquellos gastos necesarios para la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, conservación, sostenimiento, reparación, enlucimiento, mejoramiento y reposición de los bienes afectados al uso común de todos o de parte de los propietarios, al igual que los originados en gastos, gravámenes, impuestos y primas de seguros contra incendio, terremoto y otros riesgos. -----

La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes de la Urbanización se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

**ARTICULO 34. CUOTAS EXTRAORDINARIAS - DEFICIT PRESUPUESTAL.** Cuando las cuotas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren por cualquier causa a los fondos de la persona jurídica, u ocurran eventos no previstos, y los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender tales erogaciones, el Consejo de Administración o el Administrador convocarán inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria, con el fin de proponer los reajustes presupuestales necesarios y la distribución de ellos entre los propietarios a quienes corresponda. Decretado el reajuste, la Asamblea determinará la ---



forma y tiempo de pago de estas cuotas extraordinarias. -----

----- CAPITULO 8: SEGUROS, IMPUESTOS Y TASAS. -----

ARTICULO 35. SERVICIOS PUBLICOS Y OTROS. Todo lo que corresponda por impuestos, tasas, contribuciones, acueducto, energía, teléfono, gas y servicios públicos en general será de cargo del respectivo propietario como si se tratara de predios aislados. El deterioro de las instalaciones dentro de las casas y los gastos que demanden las respectivas reparaciones son de cargo de su respectivo dueño. -----

La cuenta de energía, acueducto y teléfono de los servicios comunes de la Urbanización, será cancelada por la administración de la Urbanización, cobrándola dentro de la cuota de administración de acuerdo con los módulos de contribución descritos en el artículo 23. ----

ARTICULO 36. SEGUROS. Los bienes comunes de la Urbanización deben permanecer asegurados, mientras sean susceptibles de serlo, contra incendio, terremoto, y todos los riesgos obligatoriamente establecidos por la ley, de modo que se garantice su reconstrucción total. El Administrador contratará los seguros sobre los bienes comunes y también podrá hacerlo sobre los bienes privados o de dominio particular cuando la Asamblea así lo dispusiere. -----

ARTICULO 37. INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DE SEGUROS. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de las edificaciones, cuando ésta sea procedente. En este caso la reconstrucción se deberá iniciar inmediatamente se reciba el pago de la indemnización, comenzando por el pago de los trámites y estudios técnicos necesarios para la evaluación de la reconstrucción, y aplicando luego -en su orden- a la estructura, las obras comunes, las instalaciones comunes (eléctricas, hidro-sanitarias, comunicaciones, equipos especiales, etc.), enlucido de fachadas y zonas comunes, reconstrucción o reposición de otros bienes afectados al uso común y, por último, si hubiere algún excedente, éste se destinará a prorrata, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, para la refacción de bienes privados o de dominio particular según la Asamblea lo dispusiere.-----

Si las edificaciones no son reconstruidas, el importe de la indemnización se distribuirá, inmediatamente se reciba su pago, en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.-----

----- CAPITULO 9: DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES. -----

ARTICULO 38. DERECHOS - NORMA GENERAL. Cada propietario y sus sucesores a --



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

2002

39

AA 10202998

330 -



cualquier título en el dominio, podrá ejercer sobre su bien de dominio particular el derecho de dominio en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones establecidas en la ley o en este reglamento. Cada propietario podrá enajenar libremente su unidad, gravarla, darla en usufructo, arrendamiento o a cualquier otro título, siempre que tales --

actos no se hallen limitados por disposiciones legales y no atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria y la continuidad de la Urbanización. Los propietarios, poseedores u ocupantes de bienes privados o de dominio particular y exclusivo podrán servirse de los bienes afectados al uso y servicio común, siempre y cuando los utilicen según su naturaleza o destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar de igual derecho a los demás, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos y respetando la afectación al uso de todos los propietarios o el uso de parte de los propietarios, tal como se prevé en este reglamento. -----

**ARTICULO 39. DERECHOS.** Además del derecho general consagrado en el artículo anterior, con relación a cada unidad de dominio privado, los propietarios y en lo pertinente los ocupantes, tendrán los siguientes: -----

- a) Beneficiarse y disfrutar de los bienes afectados al uso común, debiendo ajustarse al orden y a las normas de convivencia establecidas en este reglamento, en la ley y a las normas especiales que, para su uso, dicte el Consejo de Administración o la Asamblea. -----
- b) Solicitar al Administrador cualquiera de los servicios que éste deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este reglamento. -----
- c) Intervenir en la Asamblea de Propietarios, con derecho a voz y voto. -----
- d) Participar en el patrimonio de la persona jurídica, a prorrata de su coeficiente de copropiedad en la misma. -----
- e) Pedir a la autoridad competente, si no lo hiciere el Administrador, su intervención para que los propietarios, tenedores o moradores de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento cesen en tales conductas. -----
- f) Solicitar la intervención del Comité de Convivencia, para procurar dirimir cualquier conflicto que le afecte directamente y que no haya podido ser resuelto por el Administrador o por el Consejo de Administración. -----
- g) Solicitar al Administrador o al Consejo de Administración la convocatoria de la Asamblea, cuando lo estime necesario. -----



h) Elegir y ser elegido como miembro de los Organos de Administración. -----

i). Ejecutar por su cuenta, los actos y obras urgentes que exijan la conservación, reparación y administración de los bienes comunes cuando amenacen ruina y no lo haga oportunamente el Administrador. -----

Cuando el propietario haya notificado al Administrador y al Consejo de Administración, acompañando la comunicación con dos cotizaciones escritas sobre los daños, sin recibir respuesta favorable en el término de dos (2) días hábiles contados a partir de la fecha y hora de recibo de la última comunicación en tal sentido, se entenderá que la administración acepta que el propietario puede ejecutar las labores de reparación necesarias y exigir el reintegro de los dineros que correspondan, aún por la vía ejecutiva, salvo que el mismo propietario o sus tenedores a cualquier título no presten la colaboración requerida para resolver el problema. -----

**ARTICULO 40. OBLIGACIONES.** Son obligaciones de hacer de los propietarios, tenedores a cualquier título o moradores de cualquier bien de dominio privado: -----

a) Dar a las unidades de dominio particular y exclusivo la destinación específica señalada en este reglamento. La destinación inicial sólo podrá ser cambiada por la Asamblea de Propietarios mediante el voto favorable de un número plural de propietarios que represente no menos del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de participación en persona jurídica, señalados en el artículo 23. -----

b) Pagar puntualmente las cuotas ordinarias para la administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso común, de acuerdo con el respectivo módulo de contribución, al igual que las cuotas extraordinarias que llegare a decretar la Asamblea. ---

**PARAGRAFO:** Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones alegando la no prestación o la no utilización de determinados bienes o servicios, o no haber recibido la cuenta de cobro. -----

c) Llevar a cabo las reparaciones para la conservación de su bien privado, incluídas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda causar perjuicios a la Urbanización o a los bienes que la integran. Si no ejecutara oportunamente tales reparaciones, el infractor responderá por los daños que ocasione su descuido o el de las personas por quienes deba responder, conforme a la ley, al presente reglamento y a los actos jurídicos que le obliguen. -----

d) Permitir la entrada a su bien de dominio particular y exclusivo al Administrador o al personal designado por él para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en la -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

10A - 2002

41

AA 10202999

33/-



Urbanización, siempre y cuando para esto último, medie orden escrita firmada por el Administrador. -----

e) Cuidar los bienes afectados al uso y servicio común, poniendo el máximo de cuidado y diligencia. -----

f) Mantener informada a la administración, anualmente o cada que se presenten cambios, sobre su dirección, -----

teléfono, número celular, beeper, e-mail, y/o cualquier otro referente donde se le pueda localizar para notificaciones. En caso de no estar actualizada esta información, será válida cualquier notificación enviada al inmueble de su propiedad, siempre que también sea publicada en la cartelera de la Urbanización. -----

g) Informar oportunamente a la administración cualquier modificación en el uso, goce, y disposición de su unidad de dominio exclusivo, indicando según el caso el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título, con sus nombres, apellidos, documentos de identidad y referentes domiciliarios y comerciales. -----

h) Asistir a las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea, participar en sus deliberaciones y tomar decisiones. -----

i) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar el bien de dominio particular, conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. -----

j) Solicitar previa autorización del Administrador para practicar cualquier mudanza o trasteo.

La administración fijará los horarios para los mismos, como medida de seguridad y con el fin de minimizar las molestias a los demás habitantes de la copropiedad, con sujeción a lo establecido por la ley. También fijará la administración las zonas para cargue y descargue. -

k) Solicitar y obtener permiso escrito del Administrador para la tenencia de animales domésticos, previo registro antes de ingresarlos a la copropiedad, cumpliendo con todas las normas de identificación, seguridad, higiene, salubridad, y cualquier otra que para tal efecto dispusiere el Consejo de Administración, sin perjuicio de las que pudiere consagrar la ley, y habiendo pagado los gastos por la expedición del respectivo Permiso de Tenencia. Tal registro debe ser actualizado y el Permiso de Tenencia renovado mínimo cada año, o con cualquier otra periodicidad menor que pueda exigir el Consejo de Administración, para todos o para cada uno de los casos. En cualquier caso, por razones de seguridad y salubridad, el Permiso de Tenencia vigente deberá ser portado mientras el animal circule por zonas comunes, y podrá ser exigido por cualquier miembro o empleado de la administración. -----

**PARAGRAFO:** Al recibir la solicitud, el Administrador dispondrá de un plazo máximo de - - -



quince (15) días calendario para contestarla. Si cumplido este plazo el Administrador no se pronunciare al respecto, la solicitud se entenderá aprobada y el propietario podrá exigir la expedición del Permiso para Tenencia de la mascota sin el lleno de ningún requisito adicional. La solicitud podrá ser contestada negativamente, entre otras, si a criterio de la administración fuese necesario allegar el cumplimiento de requisitos y/o documentos adicionales; en cualquier caso de contestación negativa, la administración incluirá la sustentación correspondiente en el oficio de respuesta. Contra la negación definitiva del Permiso para Tenencia de un animal doméstico procederá el recurso de reconsideración ante el Consejo de Administración, previo concepto favorable del Comité de Convivencia, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los quince (15) días calendario siguientes a la fecha de notificación y/o publicación de la negativa. -----

l) Tener sus animales domésticos o mascotas sin causar molestias a otras personas o animales, y mantenerlos en adecuadas condiciones de higiene, salubridad y seguridad. Las mascotas siempre estarán acompañadas de su amo al pasear por las zonas comunes, con trailla y, cuando la administración así lo exija, con bozal puesto. Las deposiciones de las mascotas deberán ser recogidas y depositadas en la respectiva basura domiciliaria, o en el sitio que la administración disponga para tal fin, por su propietario o tenedor. Cuando una mascota aulle o haga ruidos molestos para los demás moradores de la copropiedad, aún estando resguardado al interior de un bien privado, se le deberá colocar bozal o inmovilizar por medio de trailla, según el caso. -----

m) Cumplir con las normas que la Asamblea o el Consejo de Administración establezcan y notifiquen a todos los propietarios, mediante aviso fijado en cartelera y circular enviada a cada propietario, para el uso de las zonas de servicios colectivos que comprenden: Cancha polideportiva, salón social, piscina, juegos infantiles. -----

n) Responsabilizarse por los daños que él o cualquier tercero por los que deba responder en los términos de la ley, causare a la Urbanización, a cualquier objeto u objetos, o a las personas, dentro de la Urbanización. -----

o) Informar adecuadamente a los actuales y futuros tenedores o usuarios de su bien de dominio privado sobre los preceptos de este reglamento, así como las disposiciones especiales que dicten el Consejo de Administración y/o la Asamblea, y responder solidariamente ante la persona jurídica por los daños y perjuicios que ocasionen, por acción u omisión. -----

p) Instaurar las acciones civiles, penales, administrativas o de policía que sean pertinentes,





332

contra el morador u ocupante de su bien de dominio privado, tan pronto tenga conocimiento de algún proceder ilegal o impropio, debidamente comprobado por la administración, que comprometa la armonía de la vida en comunidad dentro de la Urbanización. -----

q) Informar oportunamente a los órganos de administración

competentes sobre las fallas o deficiencias que observe en el desempeño de las personas que deban prestar sus servicios a la copropiedad. -----

r) Cumplir fielmente este reglamento y acatar las decisiones válidamente adoptadas por los órganos de administración. -----

**ARTICULO 41. PROHIBICIONES.** Son prohibiciones que envuelven obligaciones de no hacer, tanto para los propietarios como para todas las personas que a cualquier título ocupen o usen cualquiera de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo, en general, el abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o sosiego de los demás, o pusiere en peligro la salud o la seguridad de la comunidad y la solidez o estabilidad de las edificaciones. -----

Quedan especialmente prohibidos los siguientes actos y conductas, por ser contrarias al sistema de propiedad horizontal y a este reglamento: -----

**A) Con relación a las zonas afectadas al uso y servicio comunes y a la vida de comunidad: -**

1. Obstruir las zonas exteriores de uso común, el acceso a la Urbanización, los parqueaderos, los andenes, y demás zonas que sirven para la circulación, de manera que dificulte el libre acceso o tránsito de personas y/o vehículos. -----

2. Usar el parqueadero de visitantes, la portería, o las zonas de circulación como sitios de reunión o destinarlos a cualquier otro fin que los haga incómodos o bulliciosos, o que sea diferente al fijado en este reglamento, o por la naturaleza de dichos bienes, salvo que se trate de una situación eventual y para el efecto exista autorización escrita por parte de la administración. -----

3. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes de la Urbanización, con voces, cantos o ruidos molestos o con uso de equipos, máquinas o elementos que causen ruido. Las máquinas, aparatos de radio, de sonido, de televisión y los de limpieza, deberán regularse en su intensidad, con el fin de que el ruido no trascienda del propio bien de dominio particular en donde se utilicen, y, si ello fuere imposible por sus características y su imprescindible utilización, ésta se hará en el tiempo estrictamente necesario y en horas que no sean de las



# NOTARÍA 294

## COPIA INFORMATIVA

normales dedicadas al reposo (horas de la noche o primeras horas del día). -----

4. Utilizar los parqueaderos de visitantes o las zonas de circulación de vehículos como zonas de recreación, salvo autorización de la administración. -----

5. Instalar ventas, negocios o almacenar cosas en las zonas destinadas al uso y servicio común, salvo en aquellos casos en que se hubiere celebrado contrato con la administración.

6. Colgar o sacudir ropas, alfombras, etc., en las zonas destinadas al uso común. -----

7. Sacar o arrojar basuras a las zonas comunes o a bienes ajenos, o acumularlas perjudicialmente. Las basuras o desperdicios sólo podrán ser colocadas en las zonas comunes para efectos de su recolección y en las horas señaladas por la administración. ---

8. Alojarse animales o mascotas no permitidos legalmente, o potencialmente peligrosos, o que causen molestias a otras personas o animales; o mantenerlos en inadecuadas condiciones de higiene, salubridad o seguridad; o que no cumplan con las disposiciones legales, o que no hayan tramitado el Permiso de Tenencia ante la administración, o que habiéndolo obtenido no observaren las correspondientes normas dictadas y publicadas por la administración.-----

El propietario o tenedor de bienes privados a cualquier título que no observare esta norma podrá ser reconvenido por cualquier miembro o empleado de la administración, para que **INMEDIATAMENTE** se abstenga de seguir incurriendo en la conducta irreglamentaria; si habiendo sido reconvenido el infractor persistiere en la falta, la administración lo requerirá por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas. Si no obstante el requerimiento, después de veinticuatro (24) horas, el infractor continuare persistiendo en la falta, la administración quedará facultada para intervenir en la solución del problema y solicitar el decomiso del animal a las autoridades competentes, por simple solicitud ante estas. El infractor estará obligado a reembolsar a la copropiedad el valor de los gastos en que se incurra para los efectos, sin perjuicio de otras sanciones, multas, o indemnizaciones a que hubiere lugar, además de las que pudiere imponer la autoridad competente. La calificación de cualquier falta con respecto a esta norma, corresponderá al Consejo de Administración.-----

9. Ingresar a la portería o a su baño, al centro de regulación del gas, a los tanques, al techo que le sirva de cubierta a las casas y parqueaderos, o a los cuartos y tableros técnicos en general, sin la autorización escrita de la administración, porque se trata de zonas de acceso restringido.-----

10. Colocar en los bienes afectados al uso o servicio común, sin autorización escrita del ---



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

45

AA 10203001



Administrador, chimeneas, extractores de olores, equipos de  
aire acondicionado, compresores, antenas de radio, antenas  
de televisión, o similares. -----

11. Usar zonas comunes diferentes de los parqueaderos de  
visitantes para estacionar motos o vehículos. -----

12. Usar las zonas comunes para estacionar bicicletas, ---

patinetas o triciclos, o para almacenar mercancías u objetos de propiedad particular, de  
cualquier indole, salvo autorización de la administración. -----

13. Hacer cavidades en los muros de uso común. -----

14. Impedir o dificultar la reparación de bienes comunes. -----

15. Introducir reformas en fachadas o zonas de dominio común sin cumplir con las  
estipulaciones del Capítulo 10. -----

16. Disponer a cualquier título de los bienes de uso común. -----

17. Utilizar cualquier servicio colectivo construido o que se construya, tales como los juegos  
infantiles, la piscina, la cancha polideportiva o el salón social y, en general las zonas  
comunes, para fines diferentes a los que se destinaron, o en forma inadecuada, o sin  
observar las normas de éste reglamento o las que sean dictadas y publicadas por la  
administración. -----

18. Instalar sistemas de televisión diferentes a una antena comunal. La Asamblea regulará  
lo pertinente a tales sistemas, pudiendo delegar en el Consejo de Administración los  
estudios que se requieran para el efecto. -----

19. Colocar letreros, carteleras, avisos u otros elementos similares en las puertas o en las  
ventanas sin previa autorización o sin cumplir con las normas que para el efecto establezca  
el Consejo de Administración. -----

*B) Con relación a cada unidad de dominio particular y exclusivo: -----*

1. Destinar la casa o el parqueadero para fines distintos a los establecidos en este  
reglamento, salvo autorización expresa de la administración. -----

2. Almacenar o conservar, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades  
ordinarias y personales del propietario u ocupante del bien de dominio particular y exclusivo,  
sustancias infectas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas, o que representen  
peligro para la integridad de la construcción o para la seguridad y salud de sus habitantes.

Lo mismo aquellos que produzcan humo, malos olores o molestias de cualquier tipo para el  
vecindario. -----



3. Instalar cualquier maquinaria o equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales de la Urbanización o de molestar de cualquier forma a los vecinos. -----
4. Producir ruido, bullicio o conectar a alto volumen equipos de sonido o televisión, máquinas o aparatos industriales. -----
5. Utilizar las ventanas o balcones para secar, asolear, tender, o sacudir ropas, alfombras o similares. -----
6. Acumular basuras o desperdicios en los bienes privados o de dominio particular. Estos solamente deberán colocarse en los lugares destinados a ese efecto, sujetándose a las normas que establezca la administración sobre la recolección y evacuación de basuras. ---
7. Dividir físicamente la casa o parqueadero en dos (2) o más unidades, salvo autorización de la Asamblea de Propietarios y observando también lo dispuesto en el Capítulo 10.-----
8. Ningún propietario o usuario podrá destinar el bien de dominio particular para usos contrarios a la moral o buenas costumbres, ni para fines prohibidos por la ley o por las autoridades. Tampoco podrán celebrar sobre ellos contrato alguno con personas de notoria mala conducta o de vida desarreglada o que escandalicen o corrompan con sus hábitos y/o acciones. -----
9. Sostener en los muros, techos, vigas o losas, cargas o pesos excesivos y, en general, ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez de los inmuebles. -----
10. Arrojar telas, algodones, materiales duros o insolubles, materiales de baja biodegradabilidad, arena, tierras, y -en general- cualquier elemento que pueda obstruir desagües de pisos, pocetas, lavamanos, lavaplatos y sanitarios. En caso de ocasionar algún daño por inobservancia de esta disposición, el infractor responderá por todo perjuicio y los gastos que demanden las reparaciones necesarias serán cobrados, como gastos reembolsables a la copropiedad, con la misma cuenta de cobro de las expensas comunes. -
11. Cambiar el tipo o color de marcos de ventanería y/o vidrios, o pintar la fachada interior o exterior, con tonalidades que no concuerden con las de la Urbanización. -----
12. Realizar obras de ampliación o reforma en los bienes privados o de dominio particular y exclusivo, sin cumplir con los requisitos y trámites contenidos en este reglamento. -----
13. Exceder la capacidad eléctrica máxima matriculada por casa. -----
14. Afectar la estética de zonas comunes con la instalación de rejas de seguridad o puertas diferentes a las del diseño original de la Urbanización, aún bajo pretexto de mejorar las condiciones particulares de seguridad. En cualquier caso se deberá respetar el diseño aprobado por el Consejo de Administración o por la Asamblea General. Para el caso -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL



47

334

AA 10203002

específico de rejas, se prohíbe estrictamente su instalación al exterior de la casa y en caso de hacerse al interior deberán ser del mismo color de la ventana o puerta original.-----

El propietario o morador que instale o pretendiere instalar rejas de seguridad o puertas diferentes a las del diseño ---

original de la Urbanización podrá ser reconvenido por cualquier miembro o empleado de la administración, para que **INMEDIATAMENTE** se abstenga de seguir incurriendo en la conducta irreglamentaria; si habiendo sido reconvenido el infractor persistiere en la falta, la administración lo requerirá por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas. Si no obstante el requerimiento, después de veinticuatro (24) horas, el infractor continuare persistiendo en la falta, la administración quedará facultada para intervenir en la solución del problema y/o hacer retirar la puerta o reja, por el procedimiento legal. El infractor estará obligado a reembolsar a la copropiedad el valor de los gastos en que se incurra para los efectos, sin perjuicio de otras sanciones, multas, o indemnizaciones a que hubiere lugar.-----

15. Almacenar, colocar o disponer, aunque sea bajo pretexto de estar ocupando un bien de dominio particular o exclusivo, vehículos, maquinaria, equipos, objetos o elementos, que a juicio del Consejo de Administración afecten la estética interna o externa de la Urbanización. El Consejo de Administración podrá conceder autorización por un período máximo de treinta (30) días para almacenar materiales, maquinaria, equipo menor de construcción, o escombros empacados en bolsas o costales de polietileno, en parqueaderos privados, cuando el propietario esté haciendo reparaciones o reformas previamente aprobadas. Este plazo podrá ser prorrogado a su vencimiento, de uno a máximo tres períodos similares, cuando la magnitud de la obra lo amerite.-----

16. Tapar u obstruir las rejillas de aireación de las zonas de cocinas o ropas, dispuestas o que se dispongan para la ventilación de gasodomésticos.-----

17. Queda estrictamente prohibido fijar avisos o elementos publicitarios en las zonas afectadas al uso común, exceptuando las carteleras dispuestas por la administración para tales efectos, previa autorización.-----

Cualquier excepción a esta norma deberá contar con la autorización de la Asamblea General, previa presentación -en circular y en aviso fijado en la cartelera de la Urbanización- de la solicitud con el respectivo diseño a escala, incluyendo medidas e indicación de -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMATIVA

especificaciones de fabricación, con una antelación no menor de quince (15) días hábiles, para su estudio. Sobre esta solicitud deberá pronunciarse la Asamblea directamente o en un plazo máximo de diez (10) días hábiles a partir de su reunión, en nueva Asamblea o por delegación en el Consejo de Administración o en una comisión designada para tal fin; pasado este plazo sin pronunciamiento, se entenderá aprobada la solicitud y el diseño. - - - -

Cuando se instalen avisos o elementos publicitarios sin autorización, estos podrán ser retirados por orden de la administración, sin perjuicio de la aplicación de las sanciones, multas e indemnizaciones a que hubiere lugar, según se estipula en este reglamento. - - - -

18. Instalar antenas de radio, televisión, radioaficionados, o cualquier elemento similar, si causan interferencias en los medios de comunicación de otras casas. - - - - -

19. Hacer nuevas instalaciones de gas o similares sin informar a la administración, o sin contar con la autorización del organismo que regule los servicios públicos domiciliarios. - - -

20. Salvo las excepciones consentidas explícitamente en este reglamento, está prohibido elevar pisos adicionales, recargar las estructuras con nuevas construcciones, efectuar excavaciones o hacer sótanos, a no ser que para cualquiera de estos casos se contare con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, por decisión tomada con una mayoría de al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del cuadro general "A", previo concepto técnico de que no se afectará la solidez de otras construcciones y luego de determinar la conformación estructural de la ampliación y los cánones estéticos de fachada que deberán adoptar tales modificaciones para todas las manzanas de la Urbanización. - - - - -

21. Ampliar las casas en cualquier forma que altere la uniformidad de la Urbanización. Solo podrán efectuarse modificaciones de este tipo por acuerdo unánime de todos los copropietarios, decisión que obliga a ejecutar dichas obras aprobadas a todos los copropietarios de la Urbanización, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y en este reglamento para modificaciones y reformas. - - - - -

Se podrán hacer ampliaciones por sectores, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y en este reglamento para modificaciones y reformas, si las modificaciones parciales a los cánones arquitectónicos de fachada han sido aprobadas por la Asamblea General de copropietarios con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente mínimo el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del cuadro general "A", siempre que la totalidad de copropietarios de cada sector interesado se obligue a contribuir con las expensas necesarias para la ejecución de -



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

AA 10203003



las obras. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Será sancionable la violación a cualquier disposición especial que sea dictada por el Consejo de Administración o por la Asamblea General, con relación a bienes comunes o de dominio particular, siempre que tal disposición haya sido oportunamente notificada a --

cada propietario y publicada en cartelera. Dichas normas tendrán aplicación mientras no hayan sido modificadas o derogadas por cualquier otra Asamblea o Consejo de Administración que le suceda al que las hubiere dictado. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Corresponderá a la Asamblea o al Consejo de Administración la calificación económica de cualquier falta a las normas descritas, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes o agravantes, atendiendo criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción y el daño causado, así como la reincidencia o concurrencia en una o varias de las violaciones. En todo caso las multas serán de uno (1) a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes cada vez, sin que el monto de cada multa sea superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. -----

**ARTICULO 42. PARQUEADEROS Y VEHICULOS.** La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las reglas siguientes, que consagran obligaciones de hacer o no hacer: ----

a) No se podrá estacionar el vehículo por fuera de las líneas que demarcan el espacio privado, de acuerdo con la delimitación de cada uno. Al estacionar su vehículo, cada propietario deberá guardar especial diligencia para que quede bien alineado, ubicado en el centro del área de parqueo tanto cuanto sea posible y sin recostarse a ninguna de las líneas que lo delimitan. Todo esto con el fin de no dificultar la maniobrabilidad para el estacionamiento de otros vehículos. -----

b) Todo propietario será responsable por los daños que él o las personas por quienes deba responder causaren a otro vehículo, a la Urbanización, a cualquier objeto u objetos, o a las personas, dentro de la Urbanización. -----

c) La circulación de vehículos se hará conservando siempre la derecha, a velocidad máxima de 15 k/h, teniendo siempre prelación para estacionar en su celda el vehículo que haya entrado primero. Al transitar por el acceso, tendrá prelación el vehículo que entra sobre el que sale. -----



- d) Cualquier daño causado a vehículos, bienes o personas, dentro de la Urbanización, deberá ser reportado al Administrador, por quien lo causó o lo presenció, so pena de responder por las sanciones que se le pudieran imponer por el Consejo de Administración, amén de las consagradas por la ley. -----
- e) No se podrán hacer reparaciones mayores a vehículos en los parqueaderos privados, ni reparaciones de ningún tipo en las zonas destinadas al uso y servicio común, salvo las absolutamente necesarias para retirar los vehículos y llevarlos a otro sitio para su reparación definitiva. En caso de que se trate de daños inhabilitantes, se deberá movilizar el vehículo con grúa para llevarlo a reparar donde mejor convenga.-----
- f) Los vehículos deberán estacionarse siempre en reversa y dejarse debidamente cerrados (capó, maleta, vidrios, portezuelas).-----
- g) Aunque los propietarios o usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar por las zonas de circulación vehicular, esto no los faculta para perturbar el libre movimiento a los demás vehículos.-----
- h) Por las características del piso y medidas posibles, se prohíbe estacionar en los parqueaderos, tanto privados como de visitantes, remolques, trailers, lanchas, furgones, microbuses, busetas, buses, camiones, volquetas y, en general, vehículos diferentes de automóviles livianos o similares. Queda expresamente prohibido, en especial, estacionar vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada.-----
- i) En caso de que por causas extraordinarias se deban estacionar motos o vehículos similares en alguno de los parqueaderos, su estacionamiento se hará de acuerdo a las normas municipales. Si tal situación se hiciere frecuente y la administración lo considera necesario, hará su demarcación en tal sentido, cobrando los gastos a los interesados.-----
- j) Queda prohibido expresamente el almacenamiento de gasolina, aceite, o productos similares, por considerarlos perjudiciales y peligrosos para los propietarios, automotores y la Urbanización misma. Todo dueño de vehículo al ser avisado de que el automotor está botando gasolina o aceite deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo. El infractor que no procediere en la forma indicada será responsable hasta de la culpa leve por los daños causados a los demás vehículos, personas y a la Urbanización en general.-----
- k) Queda estrictamente prohibido el lavado de vehículos, dentro de la Urbanización, con manguera o cualquier sistema de presión.-----
- l) Con excepción de una cubierta general, construida bajo las normas de la Asamblea y ---



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

336 - AA 10205004



simultáneamente para cada sector de parqueaderos, queda prohibido cerrar los parqueaderos en cualquier forma, pintarlos con tonalidades o colores diferentes a los que poseen, construir muros o cualquier clase de obras que los demarquen en formas distintas a taches o a las señales ya marcadas con pintura.-----

m) Se prohíbe el estacionamiento en los parqueaderos, tanto privados como de visitantes, de vehículos en visible estado de abandono, así como de aquellos vehículos que -por negligencia de sus propietarios- afecten notoriamente la estética o las condiciones de seguridad o de salubridad de la copropiedad. Corresponderá a la Asamblea o al Consejo de Administración la calificación de las faltas a esta norma, con la adecuada sustentación. ---

n) Queda prohibido utilizar los parqueaderos de visitantes para el estacionamiento de vehículos que pertenezcan o sean de uso de propietarios, tenedores, o usuarios de parqueaderos privados, mientras su respectivo parqueadero no se encuentre en uso. Además, se prohíbe expresamente el uso de los parqueaderos de visitantes por vehículos extraños a la copropiedad.-----

o) Queda prohibido el estacionamiento continuado en los parqueaderos de visitantes, así como el estacionamiento por más de dos (2) días calendario, sea en forma seguida o interrumpida, de cualquier vehículo, sea de visitantes o de propietarios, tenedores, o moradores de bienes privados, salvo expresa autorización o convenio firmado con la administración.-----

p) La administración sólo podrá hacer convenio sobre uno (1) de los parqueaderos de visitantes, cuando circunstancias especiales así lo ameriten, por un periodo máximo de dos (2) meses y sin beneficio de prórroga.-----

q) Cualquier vehículo, sea de visitantes o de propietarios, tenedores, o moradores de bienes privados, que se estacione frecuentemente en los parqueaderos de visitantes, o durante dos (2) días calendario, sea en forma seguida o interrumpida, deberá pagar una multa equivalente al tres por mil (3.0 %) de un salario mínimo mensual legal vigente, por cada día o noche de parqueo. El Consejo de Administración estudiará las excepciones particulares a ésta norma.-----

r) Cuando algún propietario, tenedor a cualquier título, o morador pretenda ocupar algún parqueadero por más vehículos de los que permita la norma urbanística vigente, quedará a criterio del Consejo de Administración la autorización en tal sentido, teniendo en cuenta los -



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORME

riesgos que el hecho pueda generar, y el Administrador podrá cobrar, con las expensas ordinarias, un cargo adicional por servicios extra de portería. El Consejo de Administración podrá regular las tarifas para el periodo, cuando no lo haya hecho la Asamblea General. ---

s) Al igual que la Asamblea, el Consejo de Administración podrá dictar otras normas pertinentes a los parqueaderos; para surtir efecto, estas normas deben ser notificadas a cada propietario y publicadas en cartelera. Dichas normas tendrán aplicación mientras no hayan sido modificadas o derogadas por cualquier otra Asamblea o Consejo de Administración que le suceda al que las hubiere dictado. -----

t) Las normas del Cuerpo de Bomberos serán de obligatorio acatamiento para todos los usuarios de parqueaderos. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** El usuario de parqueaderos que fuere infractor de estas normas podrá ser reconvenido por cualquier miembro o empleado de la administración, para que

**INMEDIATAMENTE** se abstenga de seguir incurriendo en la conducta irreglamentaria; si habiendo sido reconvenido el infractor persistiere en la falta, la administración lo requerirá por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas. Si no obstante el requerimiento, después de doce (12) horas, el infractor continuare persistiendo en la falta, la administración quedará facultada para intervenir en la solución del problema y/o hacer retirar el vehículo, por el procedimiento legal. El infractor estará obligado a reembolsar a la copropiedad el valor de los gastos en que se incurra para los efectos, sin perjuicio de otras sanciones, multas, o indemnizaciones a que hubiere lugar de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Corresponderá a la Asamblea o al Consejo de Administración la calificación económica de cualquier falta a las normas descritas, valorando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las circunstancias atenuantes o agravantes, atendiendo criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción y el daño causado, así como la reincidencia o concurrencia en una o varias de las violaciones. En todo caso las multas serán de uno (1) a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes cada vez, sin que el monto de cada multa sea superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** La copropiedad no será responsable por los daños que terceros ocasionen a vehículos dentro de sus instalaciones. -----





Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

337

AA 10203005

**ARTICULO 43. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.** El Administrador por su propia iniciativa, o a solicitud de cualquiera de los habitantes de la Urbanización, o de los empleados de la administración, satisfactoriamente fundamentada, solicitará a todo propietario, tenedor a cualquier título, o terceros por -

los que cualquiera de los anteriores deba responder en los términos de la ley, que cese inmediatamente las conductas o hechos violatorios de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente reglamento. El incumplimiento de tales obligaciones no pecuniarias podrá dar lugar -previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas, si a ello hubiere lugar- a la imposición, por parte de la Asamblea o del Consejo de Administración -con ajuste a los procedimientos descritos en el presente reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación- de las siguientes sanciones: -----

1) Publicación en la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Esta publicación se hará en la cartelera de la Urbanización durante un plazo máximo similar al tiempo de persistencia de la falta más un (1) mes. -----

2) Imposición de una o varias multas, sucesivas o no, de acuerdo con la reincidencia o concurrencia en una o varias conductas violatorias del presente reglamento y mientras persistan tales conductas, de uno (1) a diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes cada vez, sin que el monto de cada multa sea superior a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. En todo caso, las multas por cada falta, sumadas, no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, durante la respectiva vigencia. -----

3) Restricciones al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, de acuerdo con lo descrito en el Capítulo 4 del presente reglamento, sin que -por ningún motivo- se restrinja el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos de dominio privado. Esta sanción tendrá una duración máxima equivalente al tiempo de persistencia de la falta más un (1) mes. -----

**PARAGRAFO:** Cada propietario de una unidad de dominio particular y exclusivo será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de la misma, a cualquier título, con sus actos y omisiones, y -cuando fuere oportunamente notificado, sin que tomare iniciativas al respecto- por las multas que se impongan por la violación de estas normas o de las leyes pertinentes. La solidaridad existirá también para el cobro de los gastos, -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

oportunamente facturados, que deban ser reembolsados a la copropiedad en el ejercicio de la aplicación de las normas. -----

**ARTICULO 44.** PROCEDIMIENTO PARA IMPOSICION DE SANCIONES. Cuando algún propietario, tenedor, morador, o tercero por quien los anteriores deban responder en los términos de ley, incurriere en alguna conducta o hecho violatorio de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley, en el presente reglamento o en cualquier otro reglamento interno que llegare a dictarse, se procederá de la siguiente forma: -----

1/ El Administrador requerirá al infractor por escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas establecidas, o para que presente descargos por escrito. Si se tratare de un caso de reincidencia, el requerimiento contendrá, además, la prevención de que inevitablemente habrá lugar a la imposición de una sanción. -----

2. Si no se tratare de reincidencia y el infractor atiende el requerimiento, ajustándose en todo a las normas establecidas, se archivará el caso. -----

3. Si el infractor presentare descargos, el Administrador los anexará a la copia del requerimiento y dará traslado al Consejo de Administración o a la Asamblea, según sea el caso, para que se pronuncie sobre la sanción en su siguiente reunión ordinaria, o en una extraordinaria convocada para el efecto. -----

4. Si no hubiere lugar a sanción se archivará el caso, en caso contrario el Administrador procederá a notificarla al infractor. -----

5. Contra la decisión del órgano de administración que imponga una sanción, procederá el recurso de reconsideración ante el mismo organismo, el cual deberá interponerse por escrito dentro del mes siguiente a la fecha de notificación y/o publicación, previo cumplimiento de lo dispuesto en el paragrafo segundo del artículo 52 del presente reglamento, cuando sea del caso. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** El Consejo de Administración escuchará al infractor que hubiere presentado descargos, antes de tomar cualquier decisión, si éste lo solicitare oportunamente y por escrito. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Corresponderá a la Asamblea General decidir cuales sanciones podrán ser objeto de impugnación ante ella. -----

### -----CAPITULO 10: REPARACIONES Y REFORMAS.-----

**ARTICULO 45.** REPARACIONES. Las reparaciones a cada bien de dominio particular serán por cuenta del respectivo propietario, incluyendo las que se refieran al revestimiento y enlucimiento de los muros afectados al uso común que dan al interior de una casa. La ---



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

AA 10203006



reposición de los vidrios será también por cuenta del mismo propietario, a menos que el daño haya sido en las labores de la administración. El reemplazo de vidrios que deban ser cambiados por cualquier causa, deberá hacerse por vidrios iguales a los existentes en la Urbanización. -----

La reparación de la cubierta de los parqueaderos, siempre -

que no se deba a daños producidos por actos o hechos dolosos o culposos de los propietarios u ocupantes del respectivo parqueadero, será tenida como expensa común y por tanto de cargo de todos los propietarios, por ejemplo mantenimiento, cambio o limpieza de canoas, daños estructurales. -----

La reparación y mantenimiento de la cubierta de una casa será de cargo del respectivo propietario. -----

Cada propietario estará obligado a ejecutar de inmediato en su unidad de dominio privado las reparaciones necesarias; si por no realizarlas oportunamente, se disminuyere el valor de las propiedades vecinas o se ocasionaren molestias o perjuicios, responderá por los daños y perjuicios que su omisión irrogare. -----

Las reparaciones por obstrucciones o daños en los sistemas generales de conducción de aguas lluvias, aguas negras, acueducto, energía, gas, teléfonos, timbre, citófonos, televisión, comunicaciones, etc., causados por alguno de los propietarios, sus inquilinos, personal a su cargo, dependientes o por quienes habiten en su casa u ocupen su parqueadero, será de cargo del respectivo propietario. -----

Corresponderá al Consejo de Administración la aprobación de las reparaciones en los bienes afectados al uso común, o convocar la Asamblea si la naturaleza o cuantía de la reparación así lo exige. -----

**ARTICULO 46. MODIFICACIONES O REFORMAS.** Con respecto a los cánones arquitectónicos y estéticos originales de fachadas y zonas comunes, en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas ni ampliaciones no contempladas y aprobadas originalmente, sin la aprobación de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del cuadro general "A". En cualquier caso, para acometer la obra, será indispensable la autorización del Consejo de Administración y la correspondiente licencia de construcción expedida por las autoridades competentes. -----

Cuando sea necesario o conveniente efectuar reformas, modificaciones físicas o mejoras a las casas y parqueaderos, deberá cumplirse con lo siguiente: -----



1. Salvo las excepciones consentidas explícitamente en este reglamento, está prohibido elevar pisos adicionales, recargar las estructuras con nuevas construcciones, efectuar excavaciones o hacer sótanos, a no ser que para cualquiera de estos casos se contara con la autorización de la Asamblea General de Copropietarios, por decisión tomada con una mayoría de al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del cuadro general "A", previo concepto técnico de que no se afectará la solidez de otras construcciones y luego de determinar la conformación estructural de la ampliación y los cánones estéticos de fachada que deberán adoptar tales modificaciones para todas las manzanas de la Urbanización. -----

En caso de ser autorizado, el copropietario interesado en la ampliación pagará anticipadamente, en favor de la Copropiedad, el precio por el derecho de uso de las zonas afectadas al uso común de las que disponga, previo avalúo dado por el Consejo de Administración y sometido a consideración de la Asamblea de Propietarios.-----

2. Está prohibido dividir físicamente cada casa o parqueadero, en dos o mas unidades, sin cumplir con los requisitos señalados en este reglamento. -----

3. No se podrá cambiar el tipo o color de los marcos de la ventanería o de los vidrios; aumentar, disminuir su tamaño o suprimirlos. -----

4. Ninguna obra podrá comprometer la seguridad, solidez y salubridad de la Urbanización, o disminuir el aire o la luz de otros bienes privados o de dominio particular, o afectar las fachadas exteriores, o la armonía de la Urbanización, o afectar buitrones o muros que lleven instalaciones generales. -----

5. Está prohibido construir balcones o adaptar ventanería en fachada de cualquier forma que altere la uniformidad de fachada, salvo las excepciones previstas en este reglamento. ----

6. Para cualquier clase de reformas, ampliación o modificación, el propietario que se proponga adelantarlas deberá seguir los siguientes trámites: a) Someter los planos y demás documentos a consideración del Consejo de Administración, quien verificará las condiciones técnicas y si se obtuvo la aprobación de las autoridades competentes y la correspondiente licencia, si ello fuere necesario. b) Pagar todos los costos, si los hubiere, que implique el estudio de los planos y documentación de la obra que se pretende adelantar, previa información suministrada por el Consejo de Administración sobre tal monto. c) Una vez otorgada la autorización, el Consejo de Administración deberá determinar las horas razonables en que sea posible la ejecución de los trabajos.-----

El Consejo de Administración solamente podrá negar la autorización por razones técnicas, o





337-  
si la obra no llena los requisitos anteriores, o va en contra de la normatividad vigente, o si viola alguna disposición legal o de este reglamento. En caso de respuesta negativa, el interesado podrá apelar ante la Asamblea de Propietarios. --

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las reformas internas en los inmuebles privados que no impliquen aumento de área ----

construida, o que no incidan en la estructura y funcionamiento de la Urbanización conforme a certificación de Ingeniero Civil o Arquitecto autenticada ante Notario Público y acompañada de copia de la respectiva tarjeta profesional, no requerirán de autorización previa por parte de los Organos de Administración, aunque sí se deberá notificar oportunamente su iniciación con el fin de tomar las medidas necesarias para mitigar su impacto. La certificación podrá ser exigida por cualquier miembro o empleado de la administración, desde el inicio de la obra. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En todos los casos de reformas o reparaciones, no se podrán utilizar las zonas comunes para almacenar escombros, arrumar o mezclar materiales, y se deberá guardar la mayor diligencia para no causar daños en otros bienes privados o en los bienes comunes, así como en andenes, vías y áreas públicas. -----

**ARTICULO 47.** UNION DE VARIOS INMUEBLES DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO. Si una persona natural o jurídica adquiere el dominio de dos (2) o más bienes privados o de dominio particular contiguos, separados por muros medianeros, podrá unirlos previo el visto bueno del Consejo de Administración, quien deberá estudiar todos los planos y velará por que no se afecte la estabilidad de la Urbanización ni los ductos de gas, instalaciones de energía eléctrica, teléfonos, citófonos, etc. -----

### -----CAPITULO 11: ORGANOS DE ADMINISTRACION-----

**ARTICULO 48.** ENUMERACION. Los órganos de administración de la Urbanización son:

a) La Asamblea General de Propietarios. b) Las Asambleas Sectoriales, cuando se trate de asuntos de su exclusiva competencia. c) El Consejo de Administración. d) El Administrador.

**ARTICULO 49.** ORDEN JERARQUICO. El órgano supremo de la voluntad de los propietarios de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL es la Asamblea de Propietarios, la cual está jurídicamente facultada para tomar, con el quórum y votación previstos en este reglamento, toda clase de decisiones relativas al régimen de propiedad horizontal y a la persona jurídica URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL. En consecuencia, la máxima --



autoridad de la Urbanización es la Asamblea de Propietarios, de ella depende el Consejo de Administración y los demás órganos consultivos o asesores que puedan crearse. El Administrador está subordinado jerárquicamente al Consejo de Administración y a la Asamblea de Propietarios. -----

Los acuerdos de la Asamblea, válidamente adoptados, son obligatorios para los integrantes de órganos de administración y para todos los titulares del derecho de dominio y ocupantes o tenedores de bienes privados o de dominio particular a cualquier título, aunque en el caso de los primeros no hayan asistido a la reunión respectiva, y mientras tales acuerdos no sean dejados sin efecto por las autoridades judiciales o por un fallo de un tribunal de arbitramento, en las formas previstas en este reglamento o por la ley, o mientras no sean revocados por la misma Asamblea. -----

**-CAPITULO 12: ASAMBLEA DE PROPIETARIOS.-----**

**ARTICULO 50. CONFORMACION.** La Asamblea de Propietarios la integran con derecho a voz y voto, las personas que tengan derecho de propiedad sobre los bienes privados o de dominio particular y exclusivo, quienes actuarán en ella directamente o por medio de representante o delegado que deberá estar acreditado, adecuadamente, mediante comunicación escrita presentada al Administrador.-----

Las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea, que reúnan las condiciones previstas en este Capítulo, serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, aún para los ausentes y disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la Urbanización. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Cada propietario, sea persona natural o jurídica, no puede designar más que una sola persona como representante o delegado para que concurra a la Asamblea, cualquiera sea el número de unidades que posea en la Urbanización. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el bien de dominio particular pertenece en comunidad a varias personas, o el dominio del mismo estuviere desmembrado de cualquier forma, éstas deberán designar una sola persona que represente los derechos ante los órganos administrativos o ante las autoridades, según el caso. Esta designación se hará de común acuerdo o por mayoría de los derechos en que estuviere dividido el bien. En el caso de la sucesión ilíquida, los herederos o interesados deberán designar, por mayoría de votos, la persona que deba representarlos. Si en los casos anteriores no se acordare el nombramiento, lo hará el juez a solicitud de cualquier interesado. Si hubiere albacea, éste representará los intereses de la sucesión ilíquida. Si hubiere varios albaceas que puedan --



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

2007

59

AA 10203008



NOTARÍA 29  
Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

obrar separadamente, el juez designará aquel que haya de representar la sucesión. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** El representante o delegado no puede en las reuniones fraccionar el voto de su representado. Cuando una persona fuere representante de dos (2) o más propietarios, puede votar en cada caso -----

siguiendo por separado las instrucciones de cada representado o poderdante. Ningún delegado podrá representar más de dos (2) casas y dos (2) parqueaderos, diferentes de aquellos cuya representación pueda ejercer por Ley, en cada reunión de Asamblea. -----

**PARAGRAFO CUARTO:** /- El representante o delegado no puede en las reuniones fraccionar el voto de su representado. Cuando una persona fuere representante de dos (2) o más propietarios, puede votar en cada caso siguiendo por separado las instrucciones de cada representado o poderdante. Ningún delegado podrá representar más de dos (2) casas y dos (2) parqueaderos, diferentes de aquellos cuya representación pueda ejercer por Ley, en cada reunión de Asamblea. -----

**ARTICULO 51. NUMEROS DE VOTOS.** En la Asamblea, el voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, para lo cual tendrá derecho a un número de votos igual al que resulte de multiplicar por cien (100) su coeficiente de copropiedad en la persona jurídica, ascendiendo el total de votos a diez mil (10.000). -----

**ARTICULO 52. REUNIONES.** La Asamblea se reunirá ordinariamente una vez al año, el tercer Sábado del mes de Febrero, a las dos de la tarde (2:00 p.m.), en el salón social o -en su defecto- en lugar de la Urbanización que se indique en la convocatoria que deberá hacer el Administrador, con una antelación no menor de quince (15) días calendario, mediante carta enviada a cada uno de los propietarios a su última dirección registrada, además de la citación pública que se hará colocando el aviso correspondiente en la cartelera de la Urbanización. En la citación se incluirá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes y, además, se dejará constancia de estar los libros contables y presupuestos a disposición de los propietarios, para su examen, en la oficina de la administración. Las reuniones ordinarias tendrán por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, considerar y aprobar las cuentas que rinda el Administrador, así como el presupuesto de gastos para la próxima vigencia y la distribución de éstos entre los propietarios; efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, fijar las normas ---



generales para el manejo de la Urbanización y acordar todas las providencias que demande el interés general de los propietarios. Si convocada la Asamblea General, pasada una (1) hora no se hubiere reunido el quórum establecido, la Asamblea podrá sesionar y decidir válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, para que la segunda convocatoria tenga validez, deberá dejarse constancia de ella en la convocatoria inicial.-----

Cualquier Asamblea podrá establecer multas, iguales o escalonadas, para los propietarios de bienes de dominio particular, por inasistencia o retiro de las próximas asambleas que se convoquen durante el periodo, incluida la próxima reunión ordinaria, hasta por un monto igual al valor de las expensas necesarias mensuales, a la fecha de su imposición. Una vez iniciada la reunión de Asamblea, ninguno de los asistentes podrá retirarse sin constituir delegado que lo represente hasta la conclusión de la misma, previo aviso al presidente de la reunión, salvo que tal delegación sea comprobadamente imposible. Si, de hecho, algún asistente se ausentare sin llenar el anterior requisito, hará que los propietarios de los inmuebles que representa se hagan acreedores a las multas aquí establecidas. También podrá la Asamblea establecer el sorteo de una bonificación, por asistencia a las próximas reuniones que se convoquen durante el periodo, incluida la próxima reunión ordinaria, hasta por un monto igual al valor de las expensas necesarias mensuales para una casa y un parqueadero, a la fecha de la Asamblea, elegidos por el beneficiario del sorteo entre aquellos de los que sea propietario o representante legal. Si el beneficiario del sorteo llegare a ser un delegado que no fuere propietario ni representante legal de derechos de propietarios, la bonificación se distribuirá entre los inmuebles que representa, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. El sorteo de la bonificación se hará al terminar la reunión, entre los asistentes que se encuentren presentes, y se aplicará como descuento a la cuota de administración del periodo siguiente. Si un bien de dominio particular pertenece en comunidad a varias personas y éstas no designan, por escrito, una sola persona que las represente, los comuneros inasistentes serán acreedores a las multas a que alude este artículo, a prorrata de su participación en el inmueble; del mismo modo, los comuneros presentes o representados en la Asamblea serán beneficiarios de los estímulos o bonificaciones a que alude este artículo, en proporción de su participación en el inmueble. En todo caso, para que la aplicación de las multas y bonificaciones tenga validez, deberá dejarse constancia de ellas en la convocatoria.-----

En las reuniones ordinarias, la Asamblea podrá ocuparse de cualquier otro asunto no ----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

2002

61

341-

AA 10203009



Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

indicado en el orden del día propuesto en la convocatoria, a solicitud de cualquier asistente y con la aprobación de la mayoría de los votos representados en la reunión, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, y una vez agotado el orden del día. -----

En caso de aplazarse la fecha para la convocatoria inicial de

la reunión de Asamblea Ordinaria, el Consejo de Administración y el Administrador conjuntamente podrán fijar tal fecha para antes de la estipulada en este reglamento para reuniones de Asamblea por derecho propio. -----

También podrá la Asamblea reunirse extraordinariamente cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la copropiedad así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número de propietarios que represente al menos el veinte por ciento (20%) de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria se hará en la misma forma prescrita para las reuniones ordinarias y las citaciones y avisos deberán expresar claramente que se trata de una reunión "extraordinaria", contener una de las expresiones "necesidades imprevistas" o "necesidades urgentes" y el orden del día. En las reuniones extraordinarias no podrán tomarse decisiones sobre temas o asuntos no previstos en su convocatoria. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, a las siete y treinta pasado meridiano (7:30 p.m.), en el salón social de la Urbanización. -----

Será igualmente válida la reunión que se realice en cualquier lugar, día y hora, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad de la Urbanización, sin perjuicio de lo previsto por la ley, para efectos de mayorías calificadas. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cualquier propietario podrá solicitar al Administrador o al Consejo de Administración incluir el estudio de asuntos de su interés particular en la convocatoria de cualquier reunión de Asamblea programada, si se requiere que esta imparta su aprobación. Tal solicitud se debe efectuar por escrito, antes de hacerse la respectiva convocatoria. -----

También podrá cualquier propietario solicitar al Administrador o al Consejo de Administración la convocatoria a reunión extraordinaria de la Asamblea, en forma especial, para el estudio -



de asuntos de su interés particular. En este caso el solicitante pagará por anticipado todos los costos causados por la convocatoria y realización de la reunión. -----

**ARTICULO 53. ASAMBLEAS SECTORIALES.** Cuando las circunstancias hagan necesaria la reunión de los copropietarios de una o varias de las manzanas y/o el sector de parqueaderos -o alguno de ellos cuando los haya cubiertos y descubiertos-, o de cualquier otro grupo de inmuebles que se pueda conformar como sector, se deberá convocar a reunión de Asamblea Sectorial. Las convocatorias, conformación, reuniones, quórum, decisiones y actas, se sujetarán a las mismas normas previstas para la Asamblea General, referidas al sector en particular; así como también las atribuciones, siempre que no suplanten las que sean propias de la Asamblea General. Las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea Sectorial, serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios del sector, aún para los ausentes y disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del respectivo sector, teniendo en cuenta que -por ser reuniones extraordinarias- no podrán tomarse decisiones sobre temas o asuntos no previstos en su convocatoria. Aunque el Administrador tiene el deber de concurrir a toda reunión, no es indispensable su asistencia para la validez de la Asamblea Sectorial. La administración será depositaria del acta emanada de cada reunión.-----

**ARTICULO 54. REUNIONES NO PRESENCIALES.** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación, simultánea o sucesiva, de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En éste último evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal o, en su defecto, el presidente del Consejo de Administración. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, archivo electrónico, grabación magnetofónica, o cualquier otro medio similar a éstos, en los cuales aparezca claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma, y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el Administrador y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.--



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

2002

63

AA 10203010



NOTARIA VEINTINUEVE  
Dr. Juan Alvaro Vallego Tobón

### ARTICULO 55. / DECISIONES POR COMUNICACION

ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los propietarios o sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, -----

señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.-----

En este evento, la mayoría respectiva se calculará sobre el total de los coeficientes que integran la Urbanización. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.-----

**PARAGRAFO:** Las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación dentro del término previsto en este artículo.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el Administrador y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.-----

**ARTICULO 56. / QUORUM Y MAYORIAS.** 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 previstas en este reglamento, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y decidirá válidamente con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión. -----

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal o aquellas que tengan que ver con modificaciones de la totalidad de los bienes privados, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran la Urbanización.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** No es indispensable para la validez de la Asamblea el que a ella asistan el Administrador y el Consejo de Administración, aunque uno y otra tienen el deber de concurrir a toda reunión.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, el Administrador y los empleados de la administración, no pueden representar derechos diferentes de los suyos propios o de aquellos cuya representación ejerzan por Ley.-----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMA

64

**ARTICULO 57. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la Urbanización: -----

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

2. Las decisiones que tengan por objeto imponer 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. Adiciones o reformas del presente reglamento.-----

6. Desafectación de un bien común no esencial.-----

7. Reconstrucción de la Urbanización destruida en mínimo un setenta y cinco por ciento (75%).-----

8. Cambio de destinación genérica de los bienes privados, siempre y cuando se ajuste a la normatividad vigente.-----

9. Adquisición de inmuebles para la Urbanización.-----

10. Liquidación y disolución de la persona jurídica.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría antes exigida.-----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Toda reforma o adición al reglamento será presentada a la Asamblea en su versión textual y una vez aprobada deberá ser elevada a escritura pública por el Administrador e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín.-----

**ARTICULO 58. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.**-----

1. Establecido el quórum, la asamblea quedará instalada y designará un presidente y secretario; si no se hicieren tales designaciones, actuará como presidente el administrador y, a falta de este, el propietario a quien correspondiere por orden alfabético del primer apellido; actuará como secretario, la persona que designe el presidente de la Asamblea.---

2. La Asamblea Ordinaria tiene arbitrio para aprobar un orden del día, o para seguir el que se haya elaborado previamente por la administración, en cumplimiento de las previsiones de



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

1991 - 2002

65

AA 10203011

343-



este reglamento. Toda proposición de los miembros de una Asamblea se consignará por escrito, especialmente las constancias. -----

3. El desarrollo de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones de asamblea de accionistas de sociedades anónimas. -----

4. De todo lo actuado en cada reunión de la asamblea se levantará un acta, la cual contendrá la indicación de si es ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, el orden del día; nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. El acta será firmada por el presidente y el secretario, y verificada por los asistentes al final de la reunión; si finalmente no se pudiera verificar por los asistentes, la Asamblea designará una comisión plural de propietarios que la verificará y se manifestará sobre su contenido, por medio de acta de verificación, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Pasado este plazo sin que hubiere pronunciamiento de la comisión de verificación, se podrá proceder a la publicación del acta dejando constancia de que no hubo acta de verificación. -----

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador inscribirá el acta en libro correspondiente, en orden estrictamente cronológico, y deberá poner a disposición de los propietarios de la Urbanización, copia completa de su texto en el lugar determinado como sede de la administración, informando tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. -----

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia de las actas a todo propietario que las solicite, so pena de hacerse acreedor a sanciones de carácter policivo. -----

**ARTICULO 59. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo será necesario anexar a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo que será el certificado de la obligación expedido por el Administrador sin ningún requisito ni -----



procedimiento adicional, una copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces y, en el evento de que la Asamblea hubiere autorizado un interés inferior, copia del Acta de Asamblea que lo autorizó y de la parte de este reglamento donde se encuentra contenido el artículo 29. -----

Esta acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para solución de conflictos previstos en este reglamento y por la ley de propiedad horizontal. ---

**ARTICULO 60.** IMPUGNACION DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. -----

La impugnación sólo podrá presentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la comunicación o publicación de la respectiva acta. -----

**PARAGRAFO:** Se exceptúan de las anteriores disposiciones, las decisiones de la Asamblea por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, cuyo plazo de impugnación es de un (1) mes. -----

**ARTICULO 61.** FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS. -

1). Examinar y aprobar o improbar las cuentas anuales que rindan el Administrador y el Consejo de Administración, y acoger o no el informe del Revisor Fiscal. -----

2). Aprobar el presupuesto de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual. -----

3). Aprobar la distribución de las cuotas de gastos entre los propietarios, siguiendo al respecto el presupuesto anual aprobado, e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero, líquida y exigible -----

4). Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, de acuerdo con las estipulaciones del presente reglamento, indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario una obligación de pago en dinero, líquida y exigible. -----

5). Resolver sobre la ejecución de obras que impliquen alteración en la destinación o uso de los bienes afectados al uso común, así como sobre la ejecución de mejoras voluptuarias, entendiéndose éstas como las que sólo son de lujo y que generalmente no aumentan el valor de los inmuebles en el mercado o que sólo lo aumentan en una proporción insignificante. -----

6). Elegir los miembros del Consejo de Administración, tanto principales como suplentes. --



# NOTARÍA 29<sup>o</sup>

## COPIA INFORMAL

AA 10203012

344



Dr. Juan Alvaro Vallego Tobón

- 7). Elegir y remover libremente los miembros del Comité de Convivencia, o delegar esta función en el Consejo de Administración. -----
- 8). Fijar el tipo y cuantía de la remuneración del Administrador y, si lo desea, sugerir varios candidatos para el cargo. -----
- 9). Nombrar o remover el Revisor Fiscal y fijar el tipo y cuantía de su remuneración, cuando fuere del caso. -----
- 10). Señalar el tipo y cuantía de la fianza que debe presentar el Administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la persona jurídica, siempre y cuando se considere oportuno exigirla. En cualquier caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la Urbanización para el año en que se realiza la respectiva gestión. -----
- 11). Decidir sobre la enajenación, limitación u otra operación sobre los bienes afectados al uso y servicio común. -----
- 12). Autorizar anualmente la cuantía de los seguros. -----
- 13). Ordenar la reconstrucción, aprobar los planos y determinar las sumas con que cada propietario deba contribuir para el efecto. -----
- 14). Estudiar fórmulas de arreglo orientadas a propiciar la solución de los conflictos que no hayan podido ser conciliados con la ayuda del Comité de Convivencia. -----
- 15). Definir los criterios y condiciones para impugnar los actos administrativos de las autoridades de planeación y urbanismo que concedan aprobaciones o licencias definitivas, o para cualquier otra situación jurídica subjetiva que pudiera presentarse. -----
- 16). Delegar en El Consejo de Administración las funciones que a bien tenga, en concordancia con la ley. -----
- 17). Como órgano supremo de administración, revocar o modificar cualquier decisión del Administrador o del Consejo de Administración. -----
- 18). Crear los organismos que considere necesarios para una mejor administración de la Urbanización, o delegar esta función en el Consejo de Administración. -----
- 19). Decidir sobre las apelaciones a las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, de acuerdo con las estipulaciones de la ley y el presente reglamento. -----
- 20). Modificar, ampliar y sustituir el presente reglamento. -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORME

21). Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere del caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----

22). Revocar cualquier nombramiento que haya hecho, cuando lo considere necesario o conveniente. -----

23). En general, conocer y decidir todo asunto de interés general para la Urbanización y toda medida necesaria y conveniente al bien común. -----

### ----- CAPITULO 13: DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. -----

**ARTICULO 62. CONFORMACION.** La Asamblea de Propietarios nombrará un Consejo de Administración, integrado por tres (3) miembros principales y tres (3) suplentes numéricos, para periodos de un (1) año, elegido por consenso sobre una lista única o -en caso de no haberlo- mediante el sistema de cuociente electoral, procurando que haya representatividad de todas las manzanas mientras sea posible. No obstante ser elegidos por el término de un año, los miembros del Consejo de Administración podrán ser reelegidos o removidos libremente, en cualquier tiempo, por la Asamblea de Propietarios. Los suplentes actuarán exclusivamente en reemplazo de los principales en sus faltas absolutas, temporales o accidentales. Para ser miembro principal o suplente, se requerirá ser propietario, representante legal, o delegado de personas titulares del dominio de una cualquiera de las unidades de dominio privado y, preferiblemente, ocupante de cualquiera de los bienes de dominio particular. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** La Asamblea General podrá facultar a los moradores de la copropiedad para integrar el Consejo de Administración, cuando lo considere necesario y adecuado, previo cumplimiento de los requisitos de Ley. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La actuación de los miembros del Consejo de Administración será "ad honorem". -----

**PARAGRAFO TERCERO:** Se entenderá por falta absoluta, la inasistencia del miembro del Consejo de Administración a tres (3) reuniones ordinarias consecutivas, el fallecimiento o renuncia. -----

**ARTICULO 63. REUNIONES.** El Consejo de Administración se reunirá por lo menos una vez al mes y deberá hacerlo además, extraordinariamente, cuando sea citado por el Administrador o por la mayoría de sus miembros principales. El Administrador deberá concurrir a las reuniones y tendrá voz pero no voto; sin embargo, no es necesaria su asistencia para que el Consejo de Administración delibere válidamente. El Consejo de ---



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL



Dr. Juan Alvaro Vallejo Tobón

345 AA 10200010

Administración será moderado y presidido por el presidente, o en su ausencia por el vicepresidente, y como secretario actuará el Administrador o en su defecto, quien sea designado para cada reunión. De todas las reuniones se dejará constancia en actas que extenderán en orden cronológico, en un libro de actas, indicando todo lo relativo a

las deliberaciones y acuerdos; las actas deberán ser firmadas por las personas asistentes a la reunión. Las copias de las actas serán certificadas por el Administrador y harán prueba de las decisiones del Consejo de Administración mientras no se demuestre su falsedad.-----

**PARAGRAFO:** El Consejo de Administración podrá sesionar y decidir con la asistencia de la mayoría de sus miembros principales, entendiéndose siempre que, en ausencia de un principal, el suplente pasa a tener tal calidad. Cada miembro tiene derecho a un voto. Las decisiones se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la respectiva reunión.-----

### ARTICULO 64. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.-----

1). Nombrar o remover al Administrador y, cuando este sea persona natural, designar también su suplente, quien no recibirá remuneración mientras no entre a ejercer las funciones propias del Administrador.-----

2). Elegir entre sus miembros principales al presidente del mismo Consejo.-----

3). Rendir informe anual a la Asamblea de Propietarios sobre la gestión del Administrador y sobre las cuentas que éste debe rendir, y manifestarse sobre el presupuesto de ingresos y gastos, así como sobre su distribución.-----

4). Convocar a la Asamblea de Propietarios a reunión extraordinaria, en los casos previstos en este reglamento y cuando lo considere necesario o conveniente.-----

5). Establecer normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas e informes que el Administrador deba rendirle y ejercer ampliamente el control de la gestión del Administrador, para lo cual podrá exigirle oportuna información sobre los actos y contratos por él ejecutados en uso de sus atribuciones.-----

6). Reglamentar hasta en los detalles, el uso de los bienes afectados al uso y servicio común, dictando el correspondiente reglamento interno, tendiente a que se mantenga el orden, el aseo y la armonía entre los ocupantes de la Urbanización.-----

7). Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras, reparaciones o la reconstrucción total o parcial de la Urbanización.-----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMATIVA

10

- 8). Promover la concertación cuando se presenten conflictos menores que ocurran entre el Administrador y los propietarios u ocupantes por causa del ejercicio de los derechos sobre los bienes privados y/o sobre los bienes afectados al uso y servicio común, así como los que se originen en la interpretación de este reglamento y, en las situaciones más graves, acudir al Comité de Convivencia. Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para ejercitar acciones policivas, penales y/o civiles que puedan requerirse con inmediatez. -----
- 9). Rendir anualmente a la Asamblea un informe de sus labores. -----
- 10). Decidir en caso de duda sobre la calidad de afectación al uso común o particular, de determinado bien de la Urbanización. -----
- 11). Imponer las sanciones a que haya lugar por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, de acuerdo con las estipulaciones de la ley y el presente reglamento, previo cumplimiento del procedimiento establecido para el efecto.-----
- 12). Elaborar y mantener actualizado el reglamento interno y los manuales necesarios para la adecuada aplicación y desarrollo de las normas de convivencia.-----
- 13). Determinar la forma de las cobranzas y ordenar al Administrador la forma como debe orientarse esta actividad para obtener un buen recaudo de cartera. Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales y autorizarlo para designar apoderadosos judiciales y extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas.-----
- 14). Reglamentar el valor máximo de los gastos que pueda efectuar el Administrador, sin necesidad de aprobación previa del Consejo de Administración y que no hayan sido incluidos en el presupuesto anual de gastos. Dicho valor, mientras no haya sido reglamentado para el período, será equivalente a un (1) salario mínimo mensual legal vigente. -----
- 15). Autorizar traslados de fondos de un rubro a otro del presupuesto, dando las justificaciones pertinentes a la Asamblea General de Propietarios.-----
- 16). Autorizar al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario y urgente que ocurrieren, cuya atención no haya podido ser consultada o resuelta por el Consejo de Administración. -----
- 17). Hacer las restricciones o ampliaciones que considere necesarias en la ejecución del presupuesto anual. -----
- 18). En favor de la persona jurídica, reglamentar las actividades que puedan desarrollarse -



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMATIVA

2002

71

AA 10203014

346-



en las áreas comunes de las que se pueda derivar un provecho económico, suscribiendo los respectivos contratos y, si fuere del caso, fijar los cánones que se deban cobrar. Lo mismo podrá hacer con los bienes afectados al uso común que sean susceptibles de ser explotados económicamente, siempre que no se transfiera el derecho - -

de dominio de los mismos. Para la adjudicación de los contratos aquí mencionados, se atenderán las mismas reglas previstas para enajenación de bienes de la copropiedad, contenidas en el parágrafo segundo del artículo décimo del presente reglamento. -----

19). Crear o reemplazar los cargos necesarios para atender la prestación de los servicios generales y la conservación o sostenimiento de los bienes afectados al uso y servicio común; suprimir aquellos que considere innecesarios. -----

20). Mientras no lo haya hecho la Asamblea, señalar el tipo y cuantía de la fianza que debe presentar el Administrador para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la persona jurídica, siempre y cuando se considere oportuno exigirla. En cualquier caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la Urbanización para el año en que se realiza la respectiva gestión. -----

21). Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos y otros bienes pertenecientes a la persona jurídica. -----

22). En caso de duda, decidir o clasificar, con la adecuada sustentación, cuales gastos se pagan conforme a los módulos de contribución o a los coeficientes de copropiedad. -----

23). Autorizar la apertura o cancelación de cuentas bancarias o similares. -----

24). Autorizar las inversiones de fondos de la Urbanización, de conformidad con lo establecido en este reglamento y de acuerdo con las pautas que pudiese señalar la Asamblea General. -----

25). Evaluar y autorizar cualquier clase de evento que se pretenda adelantar en la Urbanización y delegar su organización. -----

26). Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los bienes pertenecientes a la copropiedad. -----

27). Siempre que la Asamblea lo haya autorizado, elegir y remover libremente los miembros del Comité de Convivencia, previa convocatoria pública mediante avisos fijados en la cartelera de la Urbanización. -----

28). Revocar cualquier nombramiento que haya hecho, cuando lo considere necesario o ---



conveniente. -----

29) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y hacer cumplir las determinaciones de ésta. -----

30) Todas las demás que le correspondan, de acuerdo con la naturaleza de sus funciones, o que estén previstas en este reglamento. -----

**CAPITULO 14: DEL ADMINISTRADOR.** -----

**ARTICULO 65. ADMINISTRADOR.** El Administrador ejercerá la representación legal de la URBANIZACION "ALCAZAR DE LOS PRADOS" PROPIEDAD HORIZONTAL; en consecuencia el Administrador representará judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica, en todos los aspectos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad de la propiedad horizontal y con el objeto de la persona jurídica establecido en el presente reglamento. La administración inmediata de los bienes afectados al uso común, así como la supervigilancia y control de los mismos, estarán a cargo del Administrador. -----

El Administrador responderá de los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios de bienes privados 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 presente Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

Cuando el Administrador sea una persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la Urbanización. -----

El Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes en tanto no le hayan sido negadas en este reglamento o en disposición de la Asamblea General o del Consejo de Administración. -----

**ARTICULO 66. ELECCION.** El Administrador será elegido por el Consejo de Administración, para períodos de un (1) año, preferiblemente entre los candidatos sugeridos por la Asamblea de Propietarios. Cuando el Administrador sea persona natural, se nombrará simultáneamente su suplente. Sin embargo, puede ser removido por el Consejo de Administración en cualquier tiempo o reelegido indefinidamente. La elección de Administrador puede recaer válidamente en una persona jurídica cuyos estatutos comprendan la facultad expresa de administrar inmuebles, en un propietario de un bien de dominio particular o en otra persona natural. -----

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 -----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

307.

AA 10205015



Administración. -----  
**PARAGRAFO:** Quien ejerza la administración de la Urbanización, directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, la cual se demostrará en los términos consagrados por la ley para el efecto. Se dará prelación --

para la elección a aquellos candidatos que demuestren experiencia en el ejercicio de cargos similares y sean profesionales o tecnólogos graduados en el área de la administración.----

**ARTICULO 67. CESACION DEL CARGO.** El nombramiento del Administrador es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha por un periodo determinado. Además de cualquier otra causa legal, el Administrador cesará en su cargo: -----

- a). Por revocatoria efectuada por el Consejo de Administración, con la correspondiente sustentación. -----
- b). Por vencimiento del periodo. -----
- c). Por disolución, concurso de acreedores, concordato preventivo o liquidación obligatoria. -
- d). Por abandono del cargo, dictaminado por el Consejo de Administración. -----
- e). Por haber llegado a estado de incapacidad legal o estatutaria. -----
- f). Por renuncia escrita, cuando quede aceptada. -----

**ARTICULO 68. ACTUACION DEL SUPLENTE.** Al cesar el Administrador, persona natural, en su cargo, mientras no se haya efectuado nuevo nombramiento y posesión del sucesor, corresponden las funciones al suplente del Administrador. Igualmente, en las inhabilidades o en las faltas accidentales o temporales del Administrador, persona natural, lo reemplazará el suplente, de lo cual debe ser notificado oportunamente el Consejo de Administración. Si el Administrador es persona jurídica y cesa en el cargo, se deberá nombrar un Administrador interino, hasta tanto se haga el nombramiento en propiedad.-----

**PARAGRAFO:** Si el suplente del Administrador no entrare a ejercer en un término de una (1) semana luego de haber sido notificado por escrito, por el administrador saliente, por el Consejo de Administración o por la Asamblea, se hará un nuevo nombramiento en propiedad.-----

**ARTICULO 69. REMUNERACION.** La remuneración a que tenga derecho el Administrador será fijada anualmente por la Asamblea, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos; en cualquier caso sin que se constituya en salario. Toda expensa extraordinaria que el Administrador hubiere tenido que hacer, en beneficio de la ---



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMA

persona jurídica, sin haberse incluido en el presupuesto, le será compensada, con tal que haya sido consultada con el Consejo de Administración y aprobada por éste, o que, sin haber sido objeto de consulta y aprobación, su obligatoriedad, necesidad o urgencia la hicieren imprescindible. -----

**ARTICULO 70.** TRANSMISION DE CARGO DE ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona que actúa como Administrador, hará a su sucesor entrega inventariada de fondos, bienes libros, enseres y archivos de todo tipo de la persona jurídica y una completa rendición de cuentas y, al efecto, se firmará un acta por las partes, documento que será entregado al Consejo de Administración, al cual le corresponderá -en receso de la Asamblea- dar el finiquito a quien dejó de ser el Administrador. Dicha acta debe ser certificada por el Revisor Fiscal o, en su defecto, por el presidente del Consejo de Administración.-----

**PARAGRAFO:** En ningún caso, ni siquiera en el evento de quedar pendiente alguna reclamación a su favor, podrá el Administrador ejercer derecho de retención sobre fondos, bienes, documentos o enseres de la copropiedad o de alguno de los propietarios. -----

**ARTICULO 71.** FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. -----

1). Ejecutar las disposiciones de este reglamento, de la Asamblea de Propietarios, del Consejo de Administración y de las normas legales que establezcan modificaciones al reglamento. -----

2). Convocar a la Asamblea de Propietarios y al Consejo de Administración a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior.-----

3). Presentar a la Asamblea el presupuesto de ingresos y egresos para el nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros, y el cálculo de las cuotas que le corresponderían a los propietarios, discriminando lo correspondiente a cada inmueble. -----

4). Someter a la consideración de la comisión de verificación que la Asamblea hubiere asignado, el acta de las reuniones de Asamblea, copiarlas en el libro y hacerlas firmar. -----

5). Atender la correspondencia de la Urbanización, mantener adecuadamente el archivo y llevar, directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de Asamblea y de registro de propietarios y residentes de la Urbanización, manteniendo actualizado este último. -----

6). Llevar, bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad de la Urbanización, teniendo los libros contables a disposición de los propietarios para su examen en la oficina -



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

CA. 2002

75

AA 10203016



ALVARO VALLEJO TOBON

de la administración.-----

7). Poner en conocimiento de los propietarios y residentes de la Urbanización, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración.-----

8). Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración el informe para la Asamblea General anual --

de propietarios, incluyendo las cuentas anuales, el presupuesto de ingresos y egresos para la próxima vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y la respectiva ejecución presupuestal.-----

9). Contratar, remover y mantener bajo su directa responsabilidad y bajo dependencia laboral de la copropiedad, el personal necesario para la mejor administración y mantenimiento de la Urbanización, cuyos cargos hubieren sido creados por el Consejo de Administración o aprobados en el presupuesto.-----

10). Contratar si fuere más conveniente y así lo decide el Consejo de Administración, con personas jurídicas, los servicio de aseo, vigilancia, etc, sin exceder el presupuesto.-----

11). Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y otorgar los poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija, previo aviso al Consejo de Administración.-----

12). Otorgar, en favor de la copropiedad, la fianza que le solicitare la Asamblea o el Consejo de Administración para garantizar el manejo de los bienes y fondos de la persona jurídica, siendo el valor de la prima cobrado a la copropiedad como gasto reembolsable. En cualquier caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos de la Urbanización para el año en que se realiza la gestión.-----

13). Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surjan 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.-----

14). Cuidar y vigilar los bienes afectados al uso común y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este reglamento.-----

15). Resolver en cuanto le sea posible las divergencias que surjan entre los diferentes propietarios u ocupantes de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo.-----

16). Notificar a los propietarios de bienes privados, de las sanciones impuestas en su contra



por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.-----
17). Hacer efectivas, en forma directa y coactiva, las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento, en cualquier otro reglamento interno que se llegue a dictar, o por la ley, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.-----
18). 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 privados de la Urbanización, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.-----
19). Expedir paz y salvo de cuentas con la administración de la Urbanización cuando corresponda, así cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.-----
20). Hacer por cuenta de la persona jurídica y con cargo al presupuesto, los pagos respectivos, evitando siempre que se hagan en forma morosa.-----
21). Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento aprobadas por la Asamblea e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.-----
22). Invertir los fondos recaudados por la persona jurídica, por cualquier concepto, en forma que garantice su liquidez, siguiendo las instrucciones del Consejo de Administración.-----
23). Cumplir con las obligaciones fiscales de la copropiedad.-----
24). Presentar al Consejo de Administración, en la forma y con la periodicidad que éste indique, los balances de prueba y/o informes sobre el estado de ejecución presupuestal.---
25). Cuidar que cada propietario u ocupante de un bien de dominio particular y exclusivo lo use en la forma prevista en este reglamento, sin perturbar a los otros propietarios.-----
26). Solicitar el auxilio de la fuerza pública, si fuere necesario, para el desempeño de sus funciones.-----
27). Organizar bajo su dirección y responsabilidad las medidas de seguridad y vigilancia de la Urbanización.-----
28). Las demás funciones previstas en el presente Reglamento, así como las que defina la Asamblea General de propietarios y las que, no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de copropiedades similares.-----
-----CAPITULO 15: DEL REVISOR FISCAL-----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

TEA - 2002

77

AA 10203017



ARTICULO 72. DESIGNACION. Si la Asamblea de Propietarios lo considera necesario, designará un Revisor Fiscal para periodos de un (1) año y, si a bien lo tiene, también su suplente, quien no recibirá remuneración mientras no entre a ejercer las funciones propias del cargo. El Revisor Fiscal será elegido entre una terna de candidatos

y deberá ser contador público titulado con tarjeta profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, y podrá ser propietario o tenedor de bienes privados dentro de la copropiedad. No obstante su período anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la Asamblea. -----

El Revisor Fiscal no podrá tener con el Administrador, con cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, con otro empleado de la copropiedad, o con el Contador si lo hubiere, vínculo de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, o ser entre sí cónyuges o compañeros permanentes, o tener con ellos vínculos económicos, amistad íntima o enemistad grave, intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones. -----

PARAGRAFO: En su defecto, la Asamblea podrá nombrar un Analista de Cuentas y asignarle funciones. -----

ARTICULO 73. FUNCIONES: Son funciones del Revisor Fiscal: -----

a). Prescribir el sistema de contabilidad que se debe llevar en la administración, previa sustentación ante el Consejo de Administración o ante la Asamblea. -----

b). Revisar y controlar los pagos, ingresos y las operaciones que realice el Administrador, velando para que se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración. -----

c). Informar a la Asamblea sobre el examen de la cuentas del Administrador, recomendando o no la aprobación del balance y del presupuesto que presente el Administrador a la Asamblea y dar cuenta, a la misma, si advierte irregularidades en la administración. La omisión en el cumplimiento de esta función lo hará responsable por los perjuicios que su conducta cause a la Urbanización. -----

d). Efectuar el arqueo de los fondos comunes. -----

e). Asistir a las reuniones del Consejo de Administración, cuando sea convocado a estas. --

f). Todas las previstas en la Ley 43 de 1990, o en las disposiciones que la modifiquen, ----



adicionen o complementen. -----

-----CAPITULO 16: DEL FONDO DE IMPREVISTOS.-----

**ARTICULO 74. CREACION.** La Persona Jurídica constituirá un Fondo, con el fin de mantener disponibilidad pecuniaria para obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo que determinará la Asamblea y que por ningún motivo será inferior al uno por ciento (1.0%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes, y con los demás ingresos que la Asamblea 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. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** El cobro a los propietarios, de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Cuando la Asamblea lo considere necesario, podrá crear fondos diferentes para la atención de otras previsiones de interés común, previo cumplimiento de los requisitos establecidos por la ley y por este reglamento. -----

**ARTICULO 75. MANEJO DEL FONDO.** Mientras la Asamblea no disponga otra cosa, el Fondo de Imprevistos se manejará por el Administrador, en forma separada de los ingresos ordinarios de la persona jurídica y se deberá mantener en valores de fácil y pronta liquidez. - El Administrador podrá disponer de tales recursos, en forma total o parcial, previa aprobación de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo establecido en este reglamento.-----

Como la Urbanización es una persona sin ánimo de lucro, no podrán repartirse entre los propietarios los bienes o recursos que forman el Fondo de Imprevistos. -----

-----CAPITULO 17: SOLUCION DE CONFLICTOS.-----

**ARTICULO 76. SOLUCION DE CONFLICTOS.** Para la solución de los conflictos que pudieren presentarse entre los propietarios o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, o entre ellos y el Consejo de Administración, o entre ellos y cualquier otro órgano de administración, o entre órganos de administración o sus miembros entre sí, en razón de la aplicación e interpretación de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a un Comité de Convivencia que procurará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad; una vez agotada esta vía, las partes podrán acudir a los mecanismos alternos establecidos por la ley. Se exceptúan de este procedimiento las ----



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL



acciones con título ejecutivo.-----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si el conflicto se presentare entre propietarios o tenedores de bienes privados a cualquier título, las notificaciones se les harán en los bienes privados materia de conflicto y, opcionalmente, en el domicilio que estuviere registrado en los archivos de administración. ----

Si el conflicto se presentare con los órganos de administración, a éstos se les notificará en la sede del Administrador y, opcionalmente, en el domicilio que estuviere registrado en los archivos de administración. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los conflictos que se presenten por la interpretación o aplicación del presente reglamento, cuya resolución no haya sido posible por los mecanismos aquí establecidos, de común acuerdo entre las partes podrán someterse a la decisión de un Tribunal de Arbitramento, integrado por tres (3) árbitros, cuyos nombramientos los efectuará la Cámara de Comercio de Medellín a solicitud de una de las partes. El Tribunal se reunirá en Medellín y deberá fallar en derecho. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.-----

**PARAGRAFO CUARTO:** Los procedimientos internos de concertación no constituyen un trámite previo obligatorio para el ejercicio de las acciones policivas, penales y civiles, a que pudiera haber lugar.-----

**ARTICULO 77. COMITE DE CONVIVENCIA.** La Asamblea nombrará, para un período de un (1) año, un Comité de Convivencia para regular, de acuerdo con las estipulaciones del presente Reglamento, las relaciones entre los propietarios o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, o entre ellos y el Consejo de Administración, o entre ellos y cualquier otro órgano de administración, o entre órganos de administración o sus miembros entre si, en razón de la aplicación e interpretación de este reglamento. En caso de conflictos, este Comité presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad y, en ningún caso, podrá imponer sanciones.-----

El Comité de Convivencia estará compuesto por tres (3) miembros, elegidos entre los propietarios de bienes privados de la Urbanización, preferiblemente residentes, y se reunirá por solicitud del Consejo de Administración, del Administrador, o por solicitud de uno de sus



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMATIVA

miembros. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** Este Comité podrá sesionar y decidir con la asistencia de la mayoría de sus miembros. Cada miembro tiene derecho a un voto. Las decisiones se adoptarán con el voto favorable de la mayoría de los miembros asistentes a la respectiva reunión y deberán constar siempre en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** La actuación de los miembros del Comité será "ad honorem" en todos los casos. -----

**PARAGRAFO TERCERO:** Cuando la Asamblea lo considere adecuado, podrá delegar en el Consejo de Administración el libre nombramiento y remoción de cualquier miembro del Comité de Convivencia, para el caso de que se presenten deserciones o inhabilidades, siempre que en el momento no se estén adelantando o estén pendientes procesos de conciliación que impidan modificaciones en la conformación del Comité o procesos que involucren a uno o varios de los miembros del Consejo de Administración. -----

**ARTICULO 78. FUNCIONES DEL COMITE DE CONVIVENCIA.** Básicamente el Comité debe ser el órgano que concilie las diferencias que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, o entre ellos y el Consejo de Administración, o entre ellos y cualquier otro órgano de administración, o entre órganos de administración o sus miembros entre si, y tiene las siguientes funciones: -----

- 1) Velar por las buenas relaciones de vecindad en la Urbanización. -----
- 2) En cumplimiento de lo anterior, vigilar el fiel cumplimiento de las obligaciones delegadas por la Asamblea en el Consejo de Administración o en el Administrador, y las de cualquier comisión en la cual los Organos de Administración pudieren haber encomendado funciones.
- 3) Presentar fórmulas de arreglo orientadas a dirimir los conflictos entre los propietarios o tenedores de bienes privados, o entre ellos y el Administrador, o entre ellos y el Consejo de Administración, o entre ellos y cualquier otro órgano de administración, o entre órganos de administración o sus miembros entre si. -----
- 4) Rendir a la Asamblea un informe anual de su gestión. -----
- 5) Sugerir la convocatoria de la Asamblea a reuniones extraordinarias, cuando lo considere necesario. -----
- 6) Asentar en el Libro de Actas un informe de cada una de sus actuaciones que tengan que ver con arbitramento, suscrito por las partes y por los miembros del Comité. -----

-----CAPITULO 18: DISPOSICIONES VARIAS-----





3517

**ARTICULO 79. CESACION EN EL EJERCICIO DE FUNCIONES.** Ninguna persona que preste sus servicios a la Urbanización cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo que en contrario disponga quien haga el nombramiento.-----

**ARTICULO 80. CALIFICACION DE ASPIRANTES Y PROPONENTES.** Cuando se presente división de criterios que dificulte la elección de una persona natural o jurídica que aspire a prestar sus servicios a la copropiedad los candidatos serán calificados, por simple solicitud de cualquier miembro del organismo evaluador, atendiendo los siguientes parámetros: -----

- a) Concordancia de la idoneidad académica, comprobable, con la aspiración: 10 puntos. ---
- b) Experiencia comprobable y verificación de desempeño en cargos anteriores similares: 15 puntos. -----
- c) Propuesta de trabajo: 10 puntos. -----
- d) Propuesta económica: 25 puntos. -----
- e) Referencias personales verificables: 5 puntos. -----
- f) Garantías ofrecidas: 10 puntos. -----
- g) Entrevista: 25 puntos. -----

El órgano administrativo evaluador podrá no tener en cuenta alguno de los parámetros, siempre que sea el mismo para todos los aspirantes. -----

**PARAGRAFO PRIMERO:** En caso de presentarse un empate entre dos o más propuestas, la favorabilidad la constituirá el menor precio y en caso de persistir el empate, será determinante la mayor experiencia. Si aún así continuare persistiendo el empate, se tomará la decisión por la calificación de la entrevista. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Será eliminado cualquier aspirante y no será tenido en cuenta para continuar con la evaluación en cualquiera de los siguientes casos: -----

- a) Cuando su propuesta económica supere el presupuesto asignado por la copropiedad, o el promedio de las cotizaciones presentadas, en un diez por ciento (10%) o más. -----
- b) Cuando su propuesta económica esté por debajo del presupuesto asignado por la copropiedad, o el promedio de las cotizaciones presentadas, en un veinte por ciento (20%) o más. -----
- c) Cuando su propuesta resulte condicional confusa, indefinida o ambigua. -----
- d) Cuando la información consignada presente falsedad en alguna de sus partes. -----



e) Cuando el puntaje total obtenido no logre el sesenta por ciento (60%) del máximo de puntos alcanzables. -----

**ARTICULO 81. INHABILIDAD POR PARENTESCO.** No se podrá vincular como empleado o contratista de la copropiedad a cualquier persona que tenga con el Administrador, con cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, con otro empleado de la copropiedad, con el Revisor Fiscal o con el Contador si los hubiere, vínculo de parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad, primero civil, o sean entre sí cónyuges o compañeros permanentes, o que tenga con ellos vínculos económicos, amistad íntima o enemistad grave, intereses comunes o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, salvo autorización expresa del Consejo de Administración. -----

**ARTICULO 82. ENAJENACION DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO.** Aunque todas las áreas de los bienes privados o de dominio particular y exclusivo están claras y suficientemente determinadas por sus linderos, en el Capítulo III DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR de la escritura No.593 del 8 de Mayo de 1996 de la Notaría Segunda de Envigado, son aproximadas, y en las enajenaciones que de ellas hagan los propietarios serán entregados y recibidos como cuerpo cierto. -----

Se extendió conforme a minuta presentada. -----

Derechos Notariales: \$ 230.170.00, ----- Aporte a la Superintendencia de Notariado y Registro y al Fondo Nacional del Notariado: \$ 5.280.00; Iva: \$ 36.827.00, ----- Resolución 4105 de 2002. -----

A la otorgante se le hizo la advertencia que debe presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. -----

Se advirtió a la otorgante de esta escritura de la obligación que tiene de leer la totalidad de su texto; a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, con el fin de aclarar, modificar o corregir lo



# NOTARÍA 29

## COPIA INFORMAL

104-2002

352

AA 11410786

83



que le pareciere; la firma de la misma  
demuestra su aprobación total del texto.

En consecuencia el Notario no asume  
ninguna responsabilidad por errores o  
inexactitudes establecidas con  
posterioridad a la firma de la otorgante

y del notario. En tal caso, estos deben ser corregidos  
mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por  
quien intervino en la inicial y sufragada por la misma.  
(Artículo 35 decreto ley 960 de 1970).

La presente escritura se extendió en las hojas de papel  
notarial distinguidas con los números: AA 10203020, AA  
10202980, AA 10202981, AA 10202982, AA 10202983, AA 10202984,  
AA 10202985, AA 10202986, AA 10202987, AA 10202988, AA  
10202960, AA 7734700, AA 7734701, AA 7734702, AA 7734703, AA  
7734704, AA 10203061, AA 10202996, AA 10202997, AA 10202998,  
AA 10202999, AA 10203000, AA 10203001, AA 10203002, AA  
10203003, AA 10203004, AA 10203005, AA 10203006, AA 10203007,  
AA 10203008, AA 10203009, AA 10203010, AA 10203011, AA  
10203012, AA 10203013, AA 10203014, AA 10203015, AA 10203016,  
AA 10203017, AA 10203018, AA 10203019 y AA 11410786. Así se  
firma: Enmendados: "HELIOBAR DE JESUS VARGAS", "1996", "811.009.197-5",

si valen. Entrelíneas: "ENCARGADO", si vale. Enmendados: "d" y "CUARTO",

si valen.

ESPACIO EN BLANCO



# ° NOTARÍA 29

## COPIA INFORMA

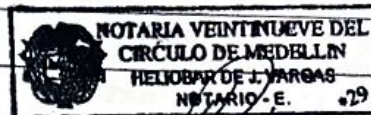
84

*Alba Lucia Franco*

ALBA LUCIA FRANCO FLOREZ

ADMINISTRADORA DE LA "URBANIZACION ALCAZAR DE LOS PRADOS -  
PROPIEDAD HORIZONTAL"

NIT. No. 811.009.197-5



HELIOBAR DE JESUS VARGAS

NOTARIO VEINTINUEVE DE MEDELLIN - ENCARGADO