

REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL
URBANIZACION PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL

OTORGADA POR: PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL.

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:

FECHA:

En el distrito de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los _____ del año 2017, al despacho de la Notaria ----- (---) del Círculo de Medellín, de la que es Notario titular el doctor(a) -----, compareció el señor -----, mayor de edad y vecino del municipio de Medellín, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° -----, expedida en -----, quien obra en este acto en nombre del **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, calidad que acredita con el certificado que se protocoliza en este instrumento, y manifestó: -----

PRIMERO.- Que la firma PROMOTORA DE PROYECTOS C. S. F., construyó, en lotes de su propiedad, y sometió al Régimen de Propiedad Horizontal, una urbanización situada en sector de Belén, Loma de los Bernal, cuya nomenclatura es Calle 7 N° 80 - 100, de la ciudad de Medellín, identificada como **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, reglamentación protocolizada mediante Escritura Pública N° DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y CUATRO (2674) de Noviembre 30 de 1998 de la Notaría Ocho del círculo de Medellín; aclarada por medio de la Escritura Pública N° Dos Mil Ochocientos Cincuenta y Cuatro (2.854) del 22 de Diciembre de 1998, otorgada por la Notaría Ocho (8) del Círculo de Medellín; y reformada por medio de la Escritura Pública N° Mil Doscientos Cincuenta y Siete (1257), del 22 de Julio de 1999, otorgada por la Notaría Ocho (8) del Círculo de Medellín.

SEGUNDO. - En acta de asamblea No. ----- celebrada el día -----, se autorizó la reforma al reglamento de propiedad horizontal, disponiendo que se recopilara en una sola escritura pública las varias reformas y adiciones presentadas. Esta decisión fue tomada por _____ votos, correspondientes al _____% de los coeficientes.

TERCERO. - Por tratarse de una Urbanización construido por etapas, mediante la Escritura Pública N° Dos Mil Cuatrocientos Cuarenta y Nueve (2449) del 31 de octubre de 2003, otorgada por la Notaría 19 del Círculo de Medellín, se integraron los edificios y los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas que, a la fecha, integran la Urbanización, las cuales están definidas y aclaradas en las siguientes escrituras públicas:

1 -. Torre N° 4 (Primera etapa) Matricula Original 001-759974. Matriculas Unid. Privadas del 001 – 763106 al 001 – 763177; del 001 – 763180 al 001 – 763213 y del 001 – 771306 al 001 771312.

Conformación: Escritura Pública N° 2674 del 30 de noviembre de 1988, Notaría 8 del C. de Medellín.

Aclaración: Escritura Pública N° 2854 del 22 de diciembre de 1998, Notaría 8 del C. de Medellín.

Reforma: Escritura Pública N.º 1257 del 22 de Julio de 1999, Notaría 8 del C. Medellín.

2 -. Torre N.º 3 (Segunda etapa) Matricula Original 001-777734. Matriculas Unid, Privadas del 001 – 778966 al 001 – 779083 y del 001 – 773594 al 001 -773595.

Adición: Escritura Publica N.º 96 del 27 de enero de 2000, Notaria 8 del Círculo de Medellín

Aclaración: Escritura Pública N.º 218 del 16 de febrero de 2000, Notaría 8 del Círculo de Medellín.

Reforma: Escritura Pública N.º 2528 del 21 de diciembre de 2000, Notaría 19 del C. de Medellín

Reforma: Escritura Pública N.º 142 del 24 de enero de 2001, Notaría 19 del Círculo de Medellín.

3 -. Torre N.º 2 (Tercera etapa) Matricula Original 001-761136. Matriculas. Unid. Privadas del 001 – 808151 al 001- 808251 y la 001 – 828168.

Adición: Escritura Pública N.º 1900 del 3 de octubre de 2001, Notaría 19 del C. de Medellín

Reforma: Escritura Pública N.º 2409 del 7 de noviembre de 2001, Notaría 19 del C. de Medellín.

4 -. Torre N.º 1 (Cuarta etapa) Matricula Original 001-759974. Matriculas Unid. Privadas del 001 – 850364 al 001 - 850493

Adición: Escritura Pública N.º 154 del 24 de enero de 2003, Notaría 19 del C. de Medellín

Aclaración: Escritura Pública N.º 2449 del 31 de octubre de 2003, Notaría 19 del C. de Medellín

5 -. Torre N.º 5 (Quinta etapa) Matricula Original 001-759974. Matriculas Unid. Privadas del 001 – 889952 al 001 – 890044.

Adición: Escritura Pública N.º 2752 del 08 de noviembre de 2004, Notaría 19 del C. de Medellín

Aclaración: Escritura Pública N.º 2959 del 29 de noviembre de 2004, Notaría 19 del C. de Medellín

Aclaración: Escritura Pública N.º 524 del 23 de febrero de 2005, Notaría 19 del C. de Medellín.

Aclaración: Escritura Pública N.º 1361 del 13 de mayo de 2005, Notaría 19 del C. de Medellín

PARÁGRAFO 1. - Se realiza reforma al reglamento de propiedad horizontal, mediante acta de asamblea del año 2015, en los siguientes capítulos.

Capítulo IV de los bienes privados, artículo 21.

Capítulo V de los bienes privados o de dominio particular, artículo 21.

Capítulo XII de la administración de la urbanización, artículo 73, parágrafo 4.

PARÁGRAFO 2. - Se realiza reforma al reglamento, mediante acta de asamblea del año 2016, en los siguientes capítulos.

Capítulo IV de los bienes privados, artículo 16.

Capítulo V de los bienes comunes, artículo 5, parágrafo 5.

Capítulo VI de los bienes coeficientes de copropiedad, artículo 28.

Capítulo VII de la contribución a las expensas comunes, artículo 33.

Capítulo XIV del comité de convivencia, artículo 81.

CUARTO -. Que este instrumento tiene como objeto modificar y adicionar el mencionado Reglamento en su parte **NORMATIVA**, para constituir la persona jurídica encargada de su administración, determinar su estatuto de funcionamiento, y en general, incorporarle las disposiciones de la Ley 675 de 2001, sobre NUEVO RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

La parte **DISTRIBUTIVA** del Reglamento Original no sufre modificación alguna en los límites, ni en las áreas, ni en los coeficientes de copropiedad pertenecientes a las unidades privadas que conforman el Conjunto, **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**.

CUARTO -. Que, de acuerdo con lo anterior, se le hacen modificaciones, adiciones y supresiones, como consecuencia de las cuales la estructura del Reglamento de Propiedad Horizontal, en su parte **NORMATIVA**, quedará así:

TITULO I
GENERALIDADES
CAPITULO I
CONSTITUCIÓN

ARTÍCULO 1 -. **DENOMINACIÓN Y UBICACIÓN.** **EL PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL** está situado en la Calle 7 N° 80 - 100, correspondiente a la nomenclatura urbana de la ciudad de Medellín.

ARTÍCULO 2 -. **ALCANCE.** Las disposiciones contenidas en el presente reglamento tienen fuerza obligatoria, no solo para los actuales propietarios, sino para cualquier futuro adquirente de los bienes de dominio privado o particular, así como para las personas que a cualquier título los ocupen, usen o gocen. En consecuencia, en todo acto que implique traspaso o enajenación del dominio de los bienes exclusivos o la mera cesión, a cualquier título, del uso o goce de ellos, se entienden incorporadas las disposiciones y solidaridades establecidas en el presente reglamento.

ARTÍCULO 3 -. **OBJETO.** El presente Reglamento regula la forma especial de dominio de las unidades privadas que conforman el **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, en el cual concurren derechos de propiedad exclusivos sobre bienes privados, y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a él, así como la función social de la propiedad.

ARTÍCULO 4 - . LEGISLACIÓN COMPLEMENTARIA. Cuando en este reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: 1º) Las normas contenidas en este mismo reglamento que regulan casos o situaciones análogas; 2º) Las normas legales que regulan casos o situaciones similares en inmuebles sometidos a régimen de copropiedad, esto es, las disposiciones contenidas en la Ley 675 de 2001, sus decretos reglamentarios y las que con posterioridad regulen esta materia; 3º) Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del Capítulo III, Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil; 4º) Las demás disposiciones del Estatuto Civil Colombiano y demás leyes concordantes o reformativas del mismo que puedan ser aplicables de manera directa o análoga.

ARTÍCULO 5 - . PRINCIPIOS ORIENTADORES DEL REGLAMENTO. Son principios orientadores del presente Reglamento:

1-. La función social. Este Reglamento respeta la función social y ecológica de la propiedad y, por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

2-. La convivencia pacífica y la solidaridad social. Este Reglamento propende por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los propietarios o tenedores.

3-. El respeto de la dignidad humana. El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios, para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de este Reglamento.

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

ARTÍCULO 6 - . BIENES DEL CONJUNTO Y SU DIVISIÓN. Para el Régimen de Propiedad Horizontal, tanto el terreno como las edificaciones quedan divididos en dos categorías de bienes: BIENES DE DOMINIO PRIVADO y BIENES DE DOMINIO COMÚN, discriminados y distribuidos de acuerdo con el Reglamento original de propiedad horizontal, según las Escrituras Públicas constitutivas, aclaratorias y aditivas enunciadas en el inciso **SEGUNDO** de la parte introductiva de este documento.

CAPÍTULO II

DE LA EXTINCIÓN DEL PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL

ARTÍCULO 7 - . EI PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL se extinguirá por alguna de las siguientes causas:

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

reconstrucción, por parte de la Asamblea General, de acuerdo con la reglamentación que para tal efecto expida el Gobierno Nacional.

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

3 -. Por orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo: En caso de demolición o destrucción total de la Urbanización, el terreno sobre el cual se encontraba construida seguirá grabado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y con demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTÍCULO 8 -. PROCEDIMIENTO. EI PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL se extingue total o parcialmente por las causas legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTÍCULO 9 -. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la Escritura de Extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división (repartición) dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos, cualquiera de los propietarios, o el Administrador, podrá solicitar que los bienes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 10 -. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total o parcial del Conjunto, según lo dispuesto en este Capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica correspondiente, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

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

CAPÍTULO III

DE LA RECONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO O CONJUNTO DE EDIFICIOS

ARTÍCULO 11 -. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto de edificios en los siguientes eventos:

1 -. Cuando la destrucción del edificio o torres que lo conforman sea inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2 -. Cuando, no obstante, la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o conjunto, la Asamblea General decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen, al menos, el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1-. Las expensas de reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios, de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 2-. Reconstruido el edificio o conjunto, subsistirán las mismas hipotecas, gravámenes y deudas por concepto de administración, en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 12 -. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO. Cuando la destrucción o deterioro afecte sólo uno ó varios edificios del Conjunto, el porcentaje de destrucción se entenderá con el edificio o edificios en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción con sus coeficientes de copropiedad correspondientes a los bienes que posean en esa(as) torre(s), contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el Numeral 2 del Artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas para la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de toda la Urbanización, situados en el (los) edificio(s) afectado(s), estarán a cargo de todos los copropietarios de la Urbanización, en proporción con sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso, habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la existencia de la urbanización **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, en los términos del Artículo 7 de este Reglamento.

Parágrafo -. En todos los casos, la reconstrucción deberá ejecutarse de conformidad con los planos aprobados originalmente, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la autoridad competente.

ARTÍCULO 13 -. SEGUROS. Todas las torres que conforman el **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL** deben estar permanentemente amparadas por pólizas de seguros que cubran suficientemente los riesgos de incendio, terremoto, actos mal intencionados de terceros y responsabilidad civil, y en las cuales estén incluidas todas las unidades privadas, apartamentos, parqueaderos y depósitos, que lo integran, y las áreas, los bienes y los servicios comunes de la misma, de acuerdo con los planos y características originales de construcción. El cumplimiento de este Artículo es responsabilidad del Consejo de Administración y del Administrador.

Parágrafo. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas, en primer término, a la reconstrucción del edificio o conjunto en los casos en que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se

repartirá en proporción con el derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPITULO IV

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO 14 -. IDENTIFICACIÓN. Los bienes privados o de dominio particular están debidamente identificados, tal como aparecen en el Reglamento original de constitución del Conjunto, según las Escrituras Públicas constitutivas, aclaratorias y aditivas enunciadas en el inciso **SEGUNDO** de la parte introductoria de este documento.

También son bienes privados o de dominio particular algunas 'acometidas' de teléfono, televisión por cable y de intercomunicación cibernética, instalada por cuenta y para el servicio de un propietario, grupo de propietarios o las respectivas empresas prestadoras de esos servicios, para cuyas instalaciones han requerido pasar por zonas comunes, con la correspondiente anuencia de la comunidad.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Edificio o del Conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado, se entenderán incluidos estos bienes, y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular del que proceden.

Parágrafo -. De acuerdo con lo establecido en el Inciso 3 del presente Artículo, el impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la Urbanización, en proporción con el coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTÍCULO 15 -. REPARACIONES Y MODIFICACIONES. Cada propietario está obligado a ejecutar, de inmediato, en el apartamento o unidad privada de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Edificio o Conjunto, o a los bienes que lo integran, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. Si el propietario afectado no ejecutare prontamente las reparaciones del caso, la Administración o cualquier copropietario pueden llevar a cabo tales reparaciones, caso en el cual el propietario afectado debe facilitar la realización de las obras, y asumir los costos respectivos.

La responsabilidad anterior no es aplicable cuando el daño haya sido causado por razones ajenas a los usuarios del bien privado implicado.

Para modificar sus unidades privadas, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

- 1 -. Obtener previa autorización de la entidad municipal competente o de quien haga sus veces, si la naturaleza de la obra y las normas municipales lo exigen.
- 2 -. Presentar concepto de un profesional idóneo, según el cual, la obra proyectada no compromete la seguridad y la solidez del edificio.

- 3 -. Que el trabajo a ejecutar no afecte la salubridad o los bienes comunes, incluidas las redes de servicio, ni modifique o altere las fachadas internas o externas del edificio.
- 4-. Solicitar previamente autorización escrita del Administrador, en donde se exprese el alcance y la viabilidad de la obra a ejecutar.
- 5 -. Suministrar oportunamente a la Administración los nombres y las identificaciones del personal encargado de ejecutar la obra.
- 6 -. Disponer los materiales, equipos y desechos de la obra, en forma tal que no constituyan peligro, estorbo, suciedad o mal aspecto. El almacenamiento de los mismos debe hacerse por el menor tiempo posible, quedando expresamente prohibida su evacuación a través de los sistemas normales de las basuras y de aguas servidas.

En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes -por inminente peligro de ruina o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble- el Administrador deberá proceder a su inmediata reparación.

ARTICULO 16. COSTO DE LAS REPARACIONES. Las reparaciones de cada bien de dominio privado o particular serán por cuenta del respectivo copropietario de inmueble de dominio privado y exclusivo, incluyendo el revestimiento interior de los muros de dominio común en la parte correspondiente al bien de dominio privado o particular. La reposición de los vidrios de fachada, o que den sobre áreas de dominio común, será asumida como gasto general, a cargo de todos los copropietarios, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general, a cargo del personal de la Urbanización, o por trabajos ordenados por la administración. Será a cargo de cada copropietario de inmueble de dominio privado y exclusivo, la reposición de los vidrios de su respectivo inmueble, ocasionada por cualquier otra causa. El vidrio repuesto deberá ser, en todo, igual a los existentes para no romper la armonía de la fachada. Si por no realizarse oportunamente la reparación, o como consecuencia de la realización de ésta, se deteriorare el valor de la Urbanización o se causaren graves molestias o daños a los demás copropietarios o a los bienes comunes en general, el infractor responderá por todo perjuicio.

Parágrafo -. Los propietarios de los primeros pisos no podrán hacer ninguna clase de construcción en al área de sus patios o terrazas, y en el subsuelo de los apartamentos, salvo aquellas aprobadas en Asamblea General de propietarios. Igualmente, los propietarios de los pisos superiores no podrán levantar pisos o construcciones adicionales. Debe tenerse en cuenta que el aire no pertenece a un apartamento en particular, ya que es propiedad común.

ARTÍCULO 17 -. IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos y las tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos, independientemente, por los respectivos propietarios. Los que graben la totalidad de la Urbanización serán pagados por todos los copropietarios en proporción con sus coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 18 -. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. Cada propietario, y en lo pertinente aquellas personas que a su nombre ocupen la correspondiente unidad privada, tendrá sobre ésta un verdadero derecho de dominio exclusivo, el cual se regula

por las normas generales que sobre tal derecho establece el Código Civil y sus leyes complementarias, teniendo, entre otros, los siguientes derechos:

1 -. Poseer, usar y disfrutar, con plena autonomía, su unidad privada, de acuerdo con la Ley y este Reglamento, pero dentro de las limitaciones aquí mismas expresadas.

Parágrafo 1 -. En el evento de que una misma persona, natural o jurídica, adquiera el dominio de dos o más unidades de dominio privado contiguos, los muros medianeros entre ellos se tendrán como bienes de dominio exclusivo. En este caso el propietario podrá unir las unidades privadas, previo visto bueno del Consejo de Administración, órgano que para otorgar tal autorización deberá observar que no se afecten buitrones, instalaciones eléctricas o hidráulicas, muros medianeros y vigas. Los costos de los estudios técnicos requeridos serán sufragados por el interesado.

Parágrafo 2 -. En el evento de que trata este Artículo, el porcentaje de copropiedad de la nueva unidad privada será la suma de los índices asignados en este Reglamento a cada uno de los bienes privados que se unen. En caso de nueva división física, los muros medianeros deberán volver a su estado inicial y readquirirán la calidad de bienes comunes.

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

3 -. Servirse, a su arbitrio, de los bienes comunes, siempre que lo haga con cuidado y moderación, y según el destino ordinario y las normatividades internas dadas a los mismos, y sin perjuicio del uso legítimo que de ellos hagan los demás copropietarios o causahabientes.

4 -. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de Propietarios, con derecho a voz y voto, bien sea personalmente o por intermedio de su representante o delegado.

5 -. Elegir y ser elegido como miembro de los órganos de dirección y administración.

6 -. Informar a las autoridades competentes, internas o externas, los casos violatorios de este Reglamento, para que las mismas emprendan las acciones que estimen convenientes, y para que adopten las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perjudique el ejercicio legítimo de sus derechos.

7 -. Solicitar al Consejo, al Administración o al Revisor Fiscal la convocatoria de la Asamblea de Copropietarios, cuando lo estime conveniente y necesario.

8 -. Presentar por escrito solicitudes a los órganos de administración del conjunto residencial.

9 -. Recibir pronta y adecuada información sobre las decisiones de carácter general adoptadas por los órganos de dirección y administración y por el administrador de la Urbanización.

10 -. Ejecutar por su cuenta las obras o reparaciones urgentes que exijan la conservación y la seguridad del Edificio o del Conjunto, cuando el Administrador, o en su defecto el Consejo de Administración, habiendo sido informado del hecho, no hubiere procedido oportunamente a su solución, y exigir el reintegro de las cuotas que

correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo a cobro ejecutivo de acuerdo con las leyes pertinentes.

11 -. En caso de grave e incorregible caos o indisciplina administrativa, un grupo de propietarios cuya suma de coeficientes de copropiedad represente al menos el treinta por ciento (30%) del total de los mismos en la Unidad, puede invocar y solicitar ante las autoridades competentes la figura jurídico-administrativa de la 'intervención', para garantizar que se restablezcan el orden y la eficiencia administrativa.

Artículo 19 -. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS. Por meras y evidentes conveniencias de sana convivencia, y por mandato de este Reglamento, son obligaciones de los copropietarios y, en lo que les corresponda, de los inquilinos o usuarios de las unidades privadas:

1 -. Usar, enajenar y conceder el uso de su unidad privada para actividades o fines para los cuales fue construida, o los que autoriza la Ley y este Reglamento. La destinación inicial de los bienes de dominio privado o particular sólo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios.

2 -. No cambiarle el uso, destino u objeto para los cual fueron diseñados y construidos los bienes, las áreas y los servicios comunes, dentro de los cuales está incluido el parqueadero de visitantes.

3 -. No impedir o dificultar la conservación o reparación de los bienes o zonas comunes.

4 -. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedades infecciosas o contagiosas, y aislar y desinfectar su unidad privada conforme con las exigencias de las autoridades de higiene.

5 -. Ejecutar, de inmediato, en el apartamento o unidad privada de su propiedad, las reparaciones a daños imputables a su responsabilidad, y cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o a los bienes, comunes o no, que lo integran, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. Si no los hiciere en absoluto, o no los hiciere oportunamente, será responsable de los perjuicios causados de acuerdo con la ley, el presente reglamento y de los actos jurídicos que le obliguen.

6 -. Para realizar cualquier obra o trabajo en su unidad privada, deberá cumplir con lo dispuesto en el Artículo 15 de este Reglamento.

7 -. Se prohíbe evacuar los desechos y subproductos de construcción a través de los conductos de evacuación normales de basuras y de aguas lluvias o servidas.

8 -. Asistir, directamente o mediante representación válida, a las reuniones de las Asambleas de Copropietarios, sean estas ordinarias, extraordinarias o 'internas' de bloque, salvo si hay motivos de fuerza mayor debidamente comprobados.

9 -. Contribuir oportunamente con los gastos necesarios para la Administración, funcionamiento, conservación, reparación o reposición de los bienes comunes y al pago de las primas de seguros, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento y conforme con los presupuestos aprobados en debida forma.

10 -. Pagar puntualmente las cuotas extraordinarias que llegare a decretar estatutariamente la Asamblea General de Copropietarios.

Parágrafo -. Ningún propietario podrá exonerarse de las contribuciones que le correspondan por renuncia a usar los bienes comunes, ni por abandono material de su unidad privada, o por reunir ambas circunstancias.

11 -. En caso de venta o traspaso de dominio de un bien inmueble, el propietario o la persona que a su nombre administre la propiedad, tiene las obligaciones de comunicar oportunamente a la Administración el nombre y el domicilio del nuevo adquirente o inquilino, y de exigir al nuevo propietario u ocupante que la escritura o contrato de arrendamiento respectivo exprese su conocimiento y acatamiento de este Reglamento y de sus eventuales modificaciones posteriores. En los casos de propietarios no residentes en la Urbanización, éstos deben mantener permanentemente actualizadas las direcciones de sus residencias, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 63 de este Reglamento.

12 -. No colocar ropas, alfombras, letreros, avisos u otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común.

13 -. Toda actividad que se realice dentro de las unidades privadas -como fiestas, reuniones sociales, práctica de *hobbies*, etc.- debe no trascender a las zonas comunes de los edificios que conforman la Urbanización, ni interferir con el desarrollo de las actividades cotidianas y normales de los demás residentes.

14 -. Para poder mantener animales (mascotas) en su apartamento, deberá acogerse a lo dispuesto sobre la materia por las autoridades competentes; no dejarlos sueltos en las áreas comunes, y recoger y limpiar los excrementos dejados por aquéllos en las mismas, sin botar éstos a las canastillas de basura instaladas en la Urbanización. No se permitirá la tenencia, como mascotas, de animales 'domesticados', tales como perros pitbull, rodweiler, o animales de similar peligrosidad. También deberá cumplir con las normas internas de la Urbanización que regulen la materia.

15 -. Tener siempre un comportamiento respetuoso y con la debida consideración para con los demás residentes, el personal al servicio de la Urbanización, y los visitantes. En general, ejercer su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que le impone, expresa y tácitamente, el régimen de propiedad horizontal.

16 -. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado o particular al Administrador o al personal designado por él para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes. Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario para obras, actos o gestiones que otro requiera en relación con el ejercicio de sus derechos, si ésta no se obtiene directamente, deberá pedirse por intermedio de la administración y el respectivo copropietario deberá otorgarla, bajo la supervigilancia de ésta.

17 -. Velar por el buen funcionamiento de los bienes, aparatos, redes de servicios e instalaciones comunes, responder, independientemente de otras sanciones, por los daños que el propietario, o los terceros por los que el deba responder, ocasionen, e informar oportunamente cualquier anomalía que observe al respecto.

18 -. Cada propietario de unidad privada es solidariamente responsable por las personas a quienes ceda el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones y, en especial, con las multas que la Administración imponga al usuario por la violación de las leyes o las normas de este Reglamento, ya que su cumplimiento

obliga no solamente al propietario sino a las personas que con él convivan o que a su nombre usen u ocupen la respectiva unidad privada o las zonas o servicios comunes.

19 -. Para practicar cualquier mudanza o trasteo se deberá obtener autorización escrita del Administrador, en la cual se expresen la fecha, la hora y los detalles del trasteo. Para lo anterior, se debe acatar lo dispuesto por las autoridades de policía sobre la materia.

20 -. Para que una persona, natural o jurídica, distinta del propietario, pueda ocupar cualquier apartamento, garaje o depósito, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar este Reglamento.

Parágrafo 1 -. Es obligación del propietario, informar por escrito al inquilino o tenedor acerca del estado actual de las obligaciones de carácter monetario correspondientes al bien privado objeto del contrato. El soporte de esta información debe ser suministrado oportunamente por el Administrador.

Parágrafo 2 -. Antes de desocupar una unidad privada, el inquilino o tenedor debe informar esta decisión al Administrador, y solicitarle el respectivo 'estado de cuentas' relacionadas con esa unidad privada. A su vez, el Administrador, dará conocimiento de esta situación al propietario.

21 -. Para que una persona no residente en un apartamento pueda ingresar a la Urbanización, debe haber sido previamente autorizada en la portería por alguna de las personas residentes en ese apartamento, quien asume la responsabilidad por el comportamiento de su visitante dentro de la Unidad.

22 -. Cumplir con las decisiones adoptadas por la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración y el Administrador, en materia sancionatoria.

23 -. Acatar y cumplir las normas de los "reglamentos internos" que establezcan la Asamblea General y el Consejo de Administración para el correcto funcionamiento y disfrute de los bienes o servicios comunes.

ARTÍCULO 20 -. PROHIBICIONES. Quedan expresamente prohibidas como contrarias a la destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes comunes y a los bienes de dominio privado o particular.

1-. Obstruir las áreas comunes tales como, puertas, vestíbulos, áreas de circulación, escaleras, andenes, buitrones, parqueaderos, chutes, jardines, pasillos y cualquier área común que dificulte el cómodo acceso de personas y vehículos.

2 -. Usar las áreas comunes, distintas al salón social, el asadero y la piscina como lugares de reuniones o destinarlos a cualquier otro fin que los haga incómodos.

3 -. Usar las áreas comunes para ventas, negocios o lugar de almacenamiento de cosas. Sé prohíbe expresamente la instalación de puestos, promoción o venta de chance, loterías o rifas, etc., por parte de los usuarios o cualquiera de sus dependientes, ni por ninguna persona dentro de las instalaciones del conjunto residencial.

4 -. Sostener en las paredes, pisos o techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderas o hacer huecos o cavidades en las estructuras del edificio o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de las estructuras.

5 -. Introducir modificaciones a la fachada o a las partes interiores que dan a las áreas de uso común, como también pintarlas o decorarlas con tonalidades que no concuerden con las del conjunto, salvo que se trate de una reforma general aprobada por la Asamblea General de Copropietarios.

6 -. Dar a su unidad de dominio privado o particular una destinación distinta a la prevista en el reglamento, o contraria a la ley o normas y reglamentaciones expedidas legítimamente por las autoridades. En ningún caso en los bienes de dominio privado podrán desarrollarse actividades distintas a las del uso residencial.

7 -. Celebrar contrato alguno que implique la tenencia u ocupación de dichos bienes con personas de notoria mala conducta que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y comodidad de los residentes de la unidad.

8 -. Almacenar o conservar en los bienes de dominio privado o particular sustancias húmedas, infectas, insalubres, corrosivas o sustancias explosivas o inflamables que signifiquen peligro para la seguridad de la construcción y de las personas. En consecuencia, ni el copropietario de los bienes de dominio privado, ni las personas a quién éste conceda el uso o goce de los bienes de dominio privado podrán destinarlas a usos fabriles o industriales que causen perjuicio o molestia a los demás residentes de la unidad.

9 -. Instalar u operar máquinas ni aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás propietarios o que causen daños o interfieran los servicios comunes del conjunto o las actividades normales de las demás unidades privadas.

10 -. Hacer uso inmoderado de aparatos acústicos tales como radios, equipos de amplificación sonora, equipos de sonido, televisores, etc.

11 -. Incurrir en conductas escandalosas o atentatorias contra el pudor y la moral pública.

12 -. Poner o instalar avisos de cualquier tipo en las áreas comunes anunciando ventas, promociones, espectáculos o artículos, caso en el que la administración podrá retirar dichos anuncios.

13 -. Arrojar objetos, basuras o líquidos a los bienes de los demás, a las áreas comunes, a las vías públicas o acumularlas perjudicialmente. Las basuras o desperdicios sólo podrán ser colocadas en las áreas comunes previamente indicadas para efectos de su recolección. Tampoco se permitirá el lavar vidrios, muros externos y ventanas con agua tirada.

Parágrafo -. El daño causado por una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio es imputable a todas las personas que habitan la misma parte del edificio, y la indemnización se dividirá entre todas ellas, a menos que se pruebe que el hecho se debe a la culpa o mala intención de alguna persona exclusivamente en cuyo caso será responsable esta sola persona. (ARTÍCULO 2355 CODIGO CIVIL)

14 -. Realizar en los bienes de dominio privado o particular obras que comprometan la solidez, seguridad y salubridad de los edificios o que disminuyan la iluminación o

ventilación de otros bienes de dominio privado o áreas comunes o que contraríen las normas municipales vigentes o las generalmente reconocidas, establecidas o estatutarias.

15 -. Los copropietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura del edificio con nuevas construcciones, ni los copropietarios del sótano podrán hacer excavaciones, salvo que en ambos casos fueren autorizados por la Asamblea General de Copropietarios, previo concepto técnico de que no se afectará la solidez del conjunto y con el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

16 -. Queda absolutamente prohibido dividir cada bien de dominio privado o particular en dos (2) o más unidades, salvo autorización expresa y previa, para cada caso, de la Asamblea General de Copropietarios, decisión que generará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, quedando a cargo del interesado, los costos que genere la legalización de esta reforma.

17 -. En General está prohibido incumplir las normas y obligaciones que le impone la Ley y el presente reglamento, las órdenes de la Administración o de la Asamblea General de Copropietarios y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego, comodidad y buen nombre del Conjunto Residencial.

Parágrafo. Corresponderá al Consejo de Administración calificar las actuaciones de mala conducta por parte de los residentes, visitantes y/o copropietarios del conjunto residencial.

ARTICULO 21 -. NORMAS SOBRE EL USO DE GARAJES Y PARQUEADEROS DE VISITANTES. Son normas de obligatorio cumplimiento para los copropietarios o tenedores de los garajes y parqueaderos del conjunto, las siguientes:

1 -. Todo propietario de vehículo deberá estacionarlo personalmente en su propio garaje o por intermedio de recomendado acreditado por escrito, según criterio de la administración en este último caso.

2 -. El propietario de vehículo o su recomendado serán responsables de cualquier daño que hagan a una persona, a otro vehículo o a cualquier parte del edificio; las diferencias que surjan, se deberán solucionar ante las autoridades competentes. La Administración no responderá por daños ocasionados por terceros.

3 -. Todo propietario deberá dejar su vehículo debidamente cerrado (maleta, portezuelas y vidrios).

4 -. Ni el administrador, ni el Consejo de Administración, ni el Conjunto Residencial como tal, serán responsables de los artículos dejados en el interior de los vehículos, ni de los aditamentos de lujo, sonido, repuestos, herramientas o accesorios propios de dichos automóviles, como tampoco serán responsables por la pérdida o daño causado a las motos, bicicletas, botes y en general a los sistemas de transporte dejados en dichos garajes.

5 -. La velocidad para circulación de vehículos dentro de las áreas de circulación y parqueo deberá ser moderada y no superior a diez (10) kilómetros por hora. Cualquier daño causado por el propietario de un vehículo, o de quién lo produzca, a los bienes comunes de la copropiedad, deberá ser reportado inmediatamente al Administrador. Los costos de reparación, estarán a cargo del causante.

6 -. Ningún propietario de vehículo(s) deberá estacionar su(s) vehículo(s), fuera de las líneas que demarcan su garaje y aún cuando tiene derecho a transitar por las áreas reservadas para la circulación, esto no lo faculta para que estorbe el libre movimiento de otros u obstaculice las áreas comunes.

7 -. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro del Conjunto Residencial fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo al taller para su reparación definitiva.

8 -. Queda prohibido expresamente el almacenamiento de tanques de oxígeno, gas, gasolina o combustibles, por considerarlo perjudicial y peligroso. Todo propietario de vehículo al ser avisado de que el automotor está botando gasolina o aceite, deberá hacerlo reparar inmediatamente para evitar cualquier riesgo de incendio y evitar las manchas en el piso de cualquier área dentro del Conjunto Residencial. El copropietario que no procediere en la forma indicada será responsable hasta de la culpa leve por los daños causados a los demás vehículos, personas y al edificio en General.

9 -. Está terminantemente prohibido lavar, aspirar, asear, brillar u organizar cualquier vehículo dentro del Conjunto Residencial.

10 -. Está terminantemente prohibido enseñar a conducir automotores o cualquier sistema de transporte dentro del Conjunto Residencial.

11 -. Está prohibido montar en bicicleta, patines, patinetas y cualquier sistema de entrenamiento deportivo o recreativo de locomoción, en los garajes y parqueaderos del Conjunto Residencial.

12 -. Se permite el arrendamiento de garajes privados, única y exclusivamente a copropietarios y residentes de la unidad.

13 -. Cuando el parqueadero esté diseñado para un solo vehículo, solo se podrá estacionar uno y solo un automóvil. Tampoco se podrá utilizar el parqueadero como bodega de muebles y enseres en general. Para este menester se deben utilizar los depósitos o cuartos útiles.

14 -. Los parqueaderos de visitantes, son bienes de uso común y por tanto no pueden ser utilizados para parqueo de vehículos de los copropietarios o residentes de la Unidad en forma repetitiva o frecuente. No obstante, el consejo de Administración puede autorizar el uso hasta doce (12) parqueaderos de visitantes del sótano

2. a copropietarios o residentes. Teniendo en consideración el flujo de visitantes a la unidad. Tampoco se permitirá el parqueo de vehículos en las zonas comunes y área de circulación.

15 -. Los visitantes, podrán utilizar los parqueaderos de visitantes máximo por tres (3) noches consecutivas a título gratuito, al copropietario responsable del visitante que infrinja esta disposición, se le aplicara las sanciones estipuladas en el literal A del Artículo 90 –escala de sanciones-de este reglamento.

CAPITULO V DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 22 -. ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes, los elementos y las zonas de un edificio o del Conjunto que permiten y facilitan la existencia, la estabilidad, el funcionamiento, la conservación, la seguridad y el uso o goce de los bienes de dominio particular, se definen como Bienes Comunes.

ARTICULO 23 -. TITULARIDAD DEL DERECHO DE DOMINIO DE LOS BIENES COMUNES. De conformidad con lo establecido por la Ley 675 de 2001, los bienes comunes pertenecen en proindiviso a todos los copropietarios de bienes de dominio privado o particular. “La participación porcentual está definida por los coeficientes de copropiedad establecidos en el presente reglamento”.

ARTICULO 24 -. INALIENABILIDAD DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN. Los bienes comunes, mientras conserven ese carácter, son inalienables o indivisibles separadamente de los bienes de dominio privado o particular. En consecuencia, con respecto a los bienes comunes, no podrán realizarse actos de disposición, gravamen o embargo separadamente de los bienes de dominio privado o particular.

Los bienes comunes son enajenables y divisibles en los casos de destrucción o deterioro de las edificaciones previstos en la Ley 675 de 2001.

En todo acto de disposición o gravamen de un bien de dominio privado o particular se considerará incluido el coeficiente de copropiedad correspondiente que determina la cuota parte en los bienes comunes, aunque no se diga expresamente y sin que sea permitido pactar lo contrario.

Parágrafo. Normas de interpretación. Se consideran en General como bienes comunes, todas aquellas obras, instalaciones, servicios y áreas sobre las cuales ninguno de los copropietarios puede invocar derecho exclusivo por no haber sido enajenados de manera expresa por escritura pública con el carácter de bien de dominio privado o particular. En caso de duda sobre el carácter de un bien, le corresponderá al Consejo de Administración decidir sobre dicha calidad.

ARTÍCULO 25 -. Los bienes comunes están divididos en *‘bienes comunes esenciales’* y *‘bienes comunes no esenciales’*. Los primeros son los necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular.

Parágrafo 1 -. Bienes comunes esenciales que pertenecen a la totalidad de la Urbanización. Los siguientes son bienes comunes esenciales pertenecientes a la totalidad de la Urbanización **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL.**

1 -. Los lotes de terreno singularizados en las escrituras constitutivas o aditivas del Reglamento original, exceptuando la parte ocupada por cada uno de los bloques.

2 -. Las acometidas e instalaciones generales de acueducto, energía, teléfono, alcantarillado, etc.

3 -. Las zonas verdes, sus plantas, jardines y amoblamiento.

4 -. Los andenes, los accesos, la plazoleta y sus prolongaciones.

5 -. Las vías de acceso y las zonas de circulación de los parqueaderos.

6 -. El subsuelo correspondiente al terreno, y todas las instalaciones realizadas en él para los servicios generales de la Urbanización.

- 7 -. La portería y los servicios sanitarios para el personal operativo, ubicados en el sótano.
- 8 -. Las instalaciones de acueducto y drenaje instalados en diversos lugares, y todos los grifos destinados al servicio común de la Urbanización.
- 9 -. La red de citofonía, desde la portería hasta cada apartamento.
- 10 -. La oficina de la Administración.
- 11 -. Cuatro 'depósitos' comunes, al servicio del personal operativo.
- 12 -. Los pararrayos que protegen toda la Urbanización.

Parágrafo 2 -. Bienes comunes no esenciales que pertenecen a la totalidad de la Urbanización. Son bienes comunes no esenciales que pertenecen a la totalidad de la Urbanización:

- 1 -. La piscina, el gimnasio, la zona húmeda y las demás zonas de recreación y deportes diseñadas y construidas para el uso y goce de todos los residentes de la Urbanización.
- 2 -. Todo el amoblamiento instalado en las zonas comunes para el servicio y goce de la Unidad, como la puerta electromecánica, las bancas, los juegos infantiles, el asadero, las lámparas, las mesas, etc.

Parágrafo 3 -. Se discriminan en forma separada la totalidad de los bienes y zonas comunes de la urbanización PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL, de aquéllos de las torres en particular; ello, con el fin de facilitar la imputación de costos de administración y mantenimiento, y para la fijación de las cuotas de sostenimiento.

Parágrafo 4 -. Bienes comunes esenciales de cada bloque. Son bienes comunes esenciales de cada uno de los bloques:

- 1 -. La porción de terreno sobre el cual se levanta cada uno de ellos.
- 2 -. Los bajantes de aguas negras y lluvias (hasta la red principal), los ductos de ventilación, y los tallos de acueducto.
- 3 -. Los cimientos, los muros, las placas de concreto que forman cada uno de los pisos, y los muros exteriores y medianeros que delimitan y separan las unidades de propiedad privada de las áreas de propiedad común.
- 4 -. Los muros que conforman las fachadas exteriores.
- 5 -. Los equipos anti incendios que poseen todos los bloques.
- 6 -. Las redes e instalaciones para suministros eléctrico, sanitario, hidráulico y telefónico, hasta la entrada a cada unidad de dominio privado.
- 7 -. Los buitrones e instalaciones eléctricas, hidráulicas, los desagües y ductos de ventilación, y los citófonos de cada uno de los bloques.
- 8 -. Los ductos y cuartos de basuras existentes en cada bloque.
- 9 -. Las escaleras internas de cada uno de las torres y que constituyen puntos fijos que unen los apartamentos que lo conforman y que dan acceso a cada uno de los pisos.
- 10 -. Los vestíbulos de circulación localizados en cada uno de los pisos de cada torre.
- 11 -. Las fachadas internas de cada edificio.
- 12 -. Las losas que dividen cada una de las plantas.

13 -. Las subestaciones eléctricas situadas en el sótano de la Urbanización para el servicio de edificios específicos.

14 -. La losa ubicada en el último piso de cada torre, destinada a albergar los tanques de agua. Los tanques de agua (superiores e inferiores) con todas sus instalaciones y accesorios.

16 -. El foso de los ascensores, los ascensores y sus cuartos de máquinas, de cada una de las torres

Parágrafo 5 -. En el evento en que una misma persona natural o jurídica, adquiera el dominio de dos unidades de dominio privado contiguas, podrá solicitar a la asamblea general de propietarios la autorización para la desafectación como bien común esencial, y que quede como bien de dominio particular, del área del vestíbulo del respectivo piso, indispensable necesaria, para construir un solo acceso a sus unidades de dominio. Las correspondientes contraprestaciones económicas obtenidas serán para beneficio común de la Urbanización y se destinarán al pago de expensas comunes de la Urbanización. La aprobación de la solicitud, implica la modificación de los coeficientes y por lo tanto generara una reforma al Reglamento de propiedad horizontal vigente, quedando a cargo del interesado, los costos que genere la legalización de esta reforma.

ARTICULO 26 -. RESTRICCIONES EN CUANTO A LOS TECHOS DE LOS EDIFICIOS. Los techos de los edificios del conjunto residencial, constituyen un área de acceso restringido, lo cual implica que nadie, a excepción del personal de mantenimiento debidamente autorizado para ello, podrá tener acceso a los mismos sin una autorización escrita de la administración. Toda conexión en los techos de los edificios, de elementos tales como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación o aparatos, o antenas de radio o televisión, requerirá de la autorización previa del Consejo de Administración, el cual podrá exigir los cambios y garantías que considere necesarios u oponerse a la instalación solicitada.

ARTÍCULO 27 -. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y, en general, aquéllos cuyo uso comunal pudiera limitar el libre goce y disfrute de un bien privado, pueden ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que, por su localización, puedan disfrutarlos y ‘administrarlos’ positivamente.

Los parqueaderos de visitantes, los accesos y circulaciones, y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general (como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros) no podrán ser objeto de uso exclusivo.

En todo caso, la eventual desafectación del parqueadero de visitantes estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, con la misma destinación, previo el cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

Parágrafo -. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes no son enajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada, el Consejo podrá

autorizar la explotación económica de los cuartos útiles, el asadero, el salón social, etc., siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la constitución de derechos reales de dominio de los mismos. Las correspondientes contraprestaciones económicas obtenidas serán para beneficio común de la Urbanización, y se destinarán al pago de expensas comunes del Conjunto.

El alquiler de estos bienes comunes estará sujeto a la reglamentación que para tal fin elabore el Consejo de Administración.

CAPITULO VI DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 28 - OBLIGATORIEDAD. Los bienes de dominio particular que integran la urbanización **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, y sus correspondientes coeficientes de copropiedad están claramente definidos en las escrituras públicas que se compilan en este escrito. Se adjunta relación de coeficientes actuales.

APTO	MATRICULA	AREA CONST.	AREA TERRAZA	AREA PONDER.	COEFICIENTES
TORRE 4					
212	001-763106	107,19	57,64	124,48	0,00605
211	001-763107	67,31	27,19	75,47	0,00367
210	001-763108	199,57	107,58	231,84	0,01126
312	001-763109	111,20		111,20	0,00540
311	001-763110	67,31		67,31	0,00327
412	001-763111	111,20		111,20	0,00540
411	001-763112	67,31		67,31	0,00327
410	001-763213	102,00		102,00	0,00495
512	001-763113	177,24		177,24	0,00861
510	001-763114	102,00		102,00	0,00495
612	001-763115	111,20		111,20	0,00540
611	001-763116	67,31		67,31	0,00327
610	001-763117	102,00		102,00	0,00495
712	001-763118	111,20		111,20	0,00540
711	001-763119	67,31		67,31	0,00327
710	001-763120	102,00		102,00	0,00495
812	001-763121	111,20		111,20	0,00540
811	001-763122	67,31		67,31	0,00327
810	001-763123	102,00		102,00	0,00495
912	001-763124	111,20		111,20	0,00540
911	001-763125	67,31		67,31	0,00327
910	001-763126	102,00		102,00	0,00495
1012	001-763127	112,00		112,00	0,00544
1011	001-763128	67,31		67,31	0,00327
1010	001-763129	103,00		103,00	0,00500
1112	001-763130	112,00		112,00	0,00544
1111	001-763131	67,31		67,31	0,00327
1110	001-763132	103,00		103,00	0,00500
1212	001-763133	112,00		112,00	0,00544
1211	001-763134	67,31		67,31	0,00327

1210	001-763135	103,00		103,00	0,00500
1312	001-763136	112,00		112,00	0,00544
1311	001-763137	67,31		67,31	0,00327
1310	001-763138	103,00		103,00	0,00500
1412	001-763139	165,20	48,19	179,66	0,00873
1411	001-763140	67,31		67,31	0,00327
1410	001-763141	152,79	48,30	167,28	0,00813
Parqueadero 7 más útil 17 Torre 4	001-763142	15,62		3,12	0,00015
Parqueadero 8 Torre 4	001-763143	12,25		2,45	0,00012
Parqueadero 9 más útil 18 Torre 4	001-763144	16,26		3,25	0,00016
Parqueadero 10 Y 10A más útil 29 Torre 4	001-763145	28,94		5,79	0,00028
Parqueadero 11 Y 11A más útil 30 Torre 4	001-763146	27,12		5,42	0,00026
Parqueadero 12 Y 12A más útil 31 Torre 4	001-763147	28,47		5,69	0,00028
Parqueadero 13 Y 13A más útil 32 Torre 4	001-763148	32,42		6,48	0,00031
Parqueadero 52 Torre 4	001-763149	14,53		2,91	0,00014
Parqueadero 53 Torre4	001-763150	13,28		2,66	0,00013
Parqueadero 54 Torre 4	001-763151	11,50		2,30	0,00011
Parqueadero 55 Torre 4	001-763152	12,50		2,50	0,00012
Parqueadero 56 más útil 98 Torre 4	001-763153	16,13		3,23	0,00016
Parqueadero 63 más útil 102 Torre 4	001-763154	13,45		2,69	0,00013
Parqueadero 64 más útil 103 Torre 4	001-763155	13,45		2,69	0,00013
Parqueadero 65 más útil 104 Torre 4	001-763156	13,45		2,69	0,00013
Parqueadero 66 más útil 105 Torre 4	001-763157	14,27		2,85	0,00014
Parqueadero 67 más útil 106 Torre 4	001-763158	14,27		2,85	0,00014
Parqueadero 80 torre 4	001-763159	12,32		2,46	0,00012
Parqueadero 81 Torre 4	001-763160	12,32		2,46	0,00012
Parqueadero 82 Torre 4	001-763161	11,50		2,30	0,00011
Parqueadero 83 Torre 4	001-763162	11,50		2,30	0,00011
Parqueadero 84 Torre 4	001-763163	12,32		2,46	0,00012
Parqueadero 85 Torre 4	001-763164	12,32		2,46	0,00012
Parqueadero 86 Torre 4	001-763165	11,50		2,30	0,00011
Parqueadero 87 Torre 4	001-763166	13,14		2,63	0,00013
Parqueadero 8 más útil 15 Torre 4	001-763180	15,62		3,12	0,00015
Parqueadero 9 Torre 4	001-763181	12,25		2,45	0,00012
parqueadero 10 más útil 16 Torre 4	001-763182	16,26		3,25	0,00016
parqueadero 11 Y 11A más útil 17 Torre 4	001-763183	28,05		5,61	0,00027
parqueadero 12 Y 12A más útil 18 Torre 4	001-763184	26,55		5,31	0,00026
parqueadero 13 Y 13A más útil 19 Torre 4	001-763185	30,00		6,00	0,00029
parqueadero 14 Y 14A más útil 20 Torre 4	001-763186	32,83		6,57	0,00032
parqueadero 58 Torre 4	001-763187	14,53		2,91	0,00014
Parqueadero 59 Torre 4	001-763188	12,28		2,46	0,00012
parqueadero 60 Torre 4	001-763189	11,50		2,30	0,00011

parqueadero 61 Torre 4	001-763190	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 62 Torre 4	001-763191	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 63 Torre 4	001-763192	13,51		2,70	0,00013
parqueadero 64 Torre 4	001-763193	13,58		2,72	0,00013
parqueadero 65 más útil 64 Torre 4	001-763166	16,54		3,31	0,00016
parqueadero 74 Torre 4	001-763195	12,50		2,50	0,00012
parqueadero 75 Torre 4	001-763196	11,50		2,30	0,00011
cuarto útil 14 Torre 4	001-763211	3,29		0,66	0,00003
cuarto útil 14A Torre 4	001-771306	3,29		0,66	0,00003
cuarto útil 14B Torre 4	001-771307	1,75		0,35	0,00002
curato útil 14C Torre 4	001-771308	1,86		0,37	0,00002
cuarto útil 14D Torre 4	001-771309	1,86		0,37	0,00002
cuarto útil 14E Torre 4	001-771310	1,86		0,37	0,00002
cuarto útil 14F Torre 4	001-771311	1,86		0,37	0,00002
cuarto útil 14G Torre 4	001-771312	2,35		0,47	0,00002
cuarto útil 16 Torre 4	001-763167	3,40		0,68	0,00003
cuarto útil 19 Torre 4	001-763168	3,25		0,65	0,00003
cuarto útil 20 Torre 4	001-763169	3,37		0,67	0,00003
cuarto útil 21 Torre 4	001-763170	3,25		0,65	0,00003
cuarto útil 22 Torre 4	001-763171	2,80		0,56	0,00003
cuarto útil 23 torre 4	001-763172	4,30		0,86	0,00004
cuarto útil 24 torre 4	001-763173	4,30		0,86	0,00004
cuarto útil 25 Torre 4	001-763174	2,80		0,56	0,00003
cuarto útil 26 torre 4	001-763175	3,25		0,65	0,00003
cuarto útil 27 torre 4	001-763176	3,37		0,67	0,00003
cuarto útil 28 torre 4	001-763177	3,25		0,65	0,00003
TORRE 3				0,00	0,00000
207	001-778966	107,19	57,64	124,48	0,00605
208	001-778967	69,48	20,50	75,63	0,00367
209	001-778968	199,57	108,08	231,99	0,01127
307	001-778969	111,20		111,20	0,00540
308	001-778970	69,48		69,48	0,00338
407	001-778971	111,20		111,20	0,00540
408	001-778972	69,48		69,48	0,00338
409	001-778973	102,00		102,00	0,00495
507	001-778974	111,20		111,20	0,00540
508	001-778975	69,48		69,48	0,00338
509	001-778976	102,00		102,00	0,00495
607	001-778977	111,20		111,20	0,00540
608	001-778978	69,48		69,48	0,00338
609	001-778979	102,00		102,00	0,00495
707	001-778980	111,20		111,20	0,00540
708	001-778981	69,48		69,48	0,00338
709	001-778982	102,00		102,00	0,00495
807	001-778983	111,20		111,20	0,00540
808	001-778984	69,48		69,48	0,00338
809	001-778985	204,00		204,00	0,00991
907	001-778986	111,20		111,20	0,00540
908	001-778987	69,48		69,48	0,00338
1007	001-778988	112,00		112,00	0,00544
1008	001-778989	69,48		69,48	0,00338
1009	001-778990	103,00		103,00	0,00500
1107	001-778991	112,00		112,00	0,00544
1108	001-778992	69,48		69,48	0,00338
1109	001-778993	103,00		103,00	0,00500

1207	001-778994	112,00		112,00	0,00544
1208	001-793594	69,48		69,48	0,00338
1209	001-793595	103,00		103,00	0,00500
1307	001-778996	112,00		112,00	0,00544
1309	001-778997	172,48		172,48	0,00838
1407	001-778998	189,51	21,90	196,08	0,00953
1408	001-778999	69,48		69,48	0,00338
1409	001-779000	171,72	17,70	177,03	0,00860
Parqueaderos 14 Y 14A más útil 33 Torre 3	001-779001	32,27		6,45	0,00031
Parqueaderos 15 Y 15A más útil 34 Torre 3	001-779002	29,61		5,92	0,00029
parqueadero 16y16A más útil 35 Torre 3	001-779003	26,08		5,22	0,00025
parqueaderos 17 Y 17A más útil 36 Torre 3	001-779004	27,43		5,49	0,00027
parqueadero 18 más útil 47 Torre 3	001-779005	14,74		2,95	0,00014
parqueadero 19 Torre 3	001-779006	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 19A Torre 3	001-779007	13,75		2,75	0,00013
parqueadero 48 Torre 3	001-779008	12,50		2,50	0,00012
parqueadero 49 Torre 3	001-779009	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 50 Torre 3	001-779010	13,28		2,66	0,00013
parqueadero 51 Torre 3	001-779011	14,25		2,85	0,00014
parqueadero 68 más útil 105A Torre 3	001-779012	13,45		2,69	0,00013
parqueadero 69 más útil 106A Torre 3	001-779013	14,44		2,89	0,00014
parqueadero 70 más útil 107 Torre 3	001-779014	14,44		2,89	0,00014
parqueadero 71 más útil 108 Torre 3	001-779015	13,45		2,69	0,00013
parqueadero 72 más útil 109 Torre 3	001-779016	13,45		2,69	0,00013
parqueadero 73 más útil 110 Torre 3	001-779017	13,45		2,69	0,00013
parqueadero 74 Torre 3	001-779018	12,52		2,50	0,00012
parqueadero 75 Torre 3	001-779019	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 76 Torre 3	001-779020	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 77 Torre 3	001-779021	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 78 Torre 3	001-779022	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 79 Torre 3	001-779023	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 15 Y 15A más útil 21 Torre 3	001-779044	32,27		6,45	0,00031
parqueadero 16 Y 16A más útil 22 Torre 3	001-779045	29,61		5,92	0,00029
parqueadero 17 Y 17A más útil 23 Torre 3	001-779046	26,08		5,22	0,00025
parqueadero 18 Y 18A más útil 24 Torre 3	001-779047	27,43		5,49	0,00027
parqueadero 19 más útil 31 Torre 3	001-779048	14,73		2,95	0,00014
parqueadero 20 Torre 3	001-779049	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 20A Torre 3	001-779050	13,75		2,75	0,00013
parqueadero 53 Torre 3	001-779051	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 54 Torre 3	001-779052	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 55 Torre 3	001-779053	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 56 Torre 3	001-779054	12,28		2,46	0,00012
parqueadero 57 Torre 3	001-779055	14,53		2,91	0,00014
parqueadero 82 Torre 3	001-763212	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 83 Torre 3	001-779056	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 84 Torre 3	001-779057	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 85 Torre 3	001-779058	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 86 Torre 3	001-779059	11,50		2,30	0,00011

parqueadero 87 Torre 3	001-779060	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 88 Torre 3	001-779061	13,89		2,78	0,00013
parqueadero 89 Torre 3	001-779062	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 90 Torre 3	001-779063	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 91 Torre 3	001-779064	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 92 Torre 3	001-779065	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 93 Torre 3	001-779066	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 94 Torre 3	001-779067	12,32		2,46	0,00012
parqueadero 95 Torre 3	001-779068	12,32		2,46	0,00012
cuarto útil 37 Torre 3	001-779024	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 38 torre 3	001-779025	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 39 Torre 3	001-779026	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 40 Torre 3	001-779027	2,40		0,48	0,00002
cuarto útil 41 Torre 3	001-779028	3,35		0,67	0,00003
cuarto útil 42 torre 3	001-779029	3,24		0,65	0,00003
cuarto útil 43 Torre 3	001-779030	2,40		0,48	0,00002
cuarto útil 44 Torre 3	001-779031	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 45 Torre 3	001-779032	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 46 Torre 3	001-779033	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 48 Torre 3	001-779034	2,67		0,53	0,00003
cuarto útil 49 Torre 3	001-779035	2,31		0,46	0,00002
cuarto útil A Torre 3	001-779036	1,33		0,27	0,00001
cuarto útil B Torre 3	001-779037	1,42		0,28	0,00001
cuarto útil C Torre 3	001-779038	1,42		0,28	0,00001
cuarto útil D Torre 3	001-779039	1,42		0,28	0,00001
cuarto útil E Torre 3	001-779040	1,42		0,28	0,00001
cuarto útil F Torre 3	001-779041	1,42		0,28	0,00001
cuarto útil 94 Torre 3	001-779042	3,25		0,65	0,00003
cuarto útil 95 Torre 3	001-779043	3,41		0,68	0,00003
cuarto útil 25 Torre 3	001-779069	2,47		0,49	0,00002
cuarto útil 26 Torre 3	001-779070	2,47		0,49	0,00002
cuarto útil 27 Torre 3	001-779071	2,47		0,49	0,00002
cuarto útil 28 Torre 3	001-779072	2,47		0,49	0,00002
cuarto útil 29 Torre 3	001-779073	2,47		0,49	0,00002
cuarto útil 30 Torre 3	001-779074	2,47		0,49	0,00002
cuarto útil 33 Torre 3	001-779075	2,77		0,55	0,00003
cuarto útil 34 Torre 3	001-779076	2,31		0,46	0,00002
cuarto útil A Torre 3	001-779077	1,33		0,27	0,00001
cuarto útil B Torre 3	001-779078	1,42		0,28	0,00001
cuarto útil C Torre 3	001-779079	1,60		0,32	0,00002
cuarto útil D Torre 3	001-779080	1,60		0,32	0,00002
cuarto útil E Torre 3	001-779081	1,52		0,30	0,00001
cuarto útil 62 Torre 3	001-779082	3,25		0,65	0,00003
cuarto útil 63 Torre 3	001-779083	3,41		0,68	0,00003
TORRE 2					0,00000
204	001-808151	112,00	59,98	129,99	0,00631
205	001-808152	77,50	35,38	88,11	0,00428
206	001-808153	93,50	118,68	129,10	0,00627
304	001-808154	112,00		112,00	0,00544
305	001-808155	77,50		77,50	0,00376
306	001-808156	93,50		93,50	0,00454
404	001-808157	112,00		112,00	0,00544
405	001-808158	77,50		77,50	0,00376
406	001-808159	93,50		93,50	0,00454
504	001-808160	112,00		112,00	0,00544
505	001-808161	77,50		77,50	0,00376

506	001-808162	93,50		93,50	0,00454
604	001-808163	112,00		112,00	0,00544
605	001-808164	77,50		77,50	0,00376
606	001-808165	93,50		93,50	0,00454
704	001-808166	112,00		112,00	0,00544
705	001-808167	77,50		77,50	0,00376
706	001-808168	93,50		93,50	0,00454
804	001-808169	113,22		113,22	0,00550
805	001-808170	77,50		77,50	0,00376
806	001-808171	96,67		96,67	0,00470
904	001-808172	113,22		113,22	0,00550
905	001-808173	77,50		77,50	0,00376
906	001-808174	96,67		96,67	0,00470
1004	001-808175	113,22		113,22	0,00550
1005	001-808176	77,50		77,50	0,00376
1006	001-808177	96,67		96,67	0,00470
1104	001-808178	113,22		113,22	0,00550
1105	001-808179	77,50		77,50	0,00376
1106	001-808180	96,67		96,67	0,00470
1204	001-808181	113,22		113,22	0,00550
1205	001-808182	77,50		77,50	0,00376
1206	001-808183	96,67		96,67	0,00470
1304	001-808184	113,22		113,22	0,00550
1305	001-808185	77,50		77,50	0,00376
1306	001-808186	96,67		96,67	0,00470
1404	001-808187	194,83	24,25	202,11	0,00982
1405	001-808188	77,50		77,50	0,00376
1406	001-808189	190,74	25,68	198,44	0,00964
parqueadero 21 y 21A Torre 2	001-808190	25,50		5,10	0,00025
parqueadero 22 y 22A Torre 2 piso 1	001-808191	24,73		4,95	0,00024
parqueadero 23 y 23A Torre 2 piso 1	001-808192	27,23		5,45	0,00026
parqueadero 24 y 24A más útil 53 Torre 2	001-808193	26,84		5,37	0,00026
parqueadero 25 más útil 54 Torre 2	001-808194	17,30		3,46	0,00017
parqueadero 26 más útil 65 Torre 2	001-808195	19,04		3,81	0,00018
parqueadero 27 más útil 66 Torre 2	001-808196	14,98		3,00	0,00015
parqueadero 28 más útil 67 Torre 2	001-808197	17,14		3,43	0,00017
parqueadero 29 más útil 68 Torre 2	001-808198	18,39		3,68	0,00018
parqueadero 43 Torre 2	001-808199	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 44 Torre 2	001-808200	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 45 Torre 2	001-808201	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 45A Torre 2	001-808202	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 46 Torre 2 piso 1	001-808203	12,62		2,52	0,00012
parqueadero 47 Torre 2 piso 1	001-808204	12,62		2,52	0,00012
parqueadero 48 Torre 2 piso 1	001-808205	12,28		2,46	0,00012
parqueadero 48A Torre 2	001-808206	12,28		2,46	0,00012
parqueadero 22 y 22A Torre 2 sótano 1	001-808217	22,50		4,50	0,00022
parqueadero 23 y 23A Torre 2 sótano 1	001-808218	24,74		4,95	0,00024
parqueadero 24 y 24A Torre 2	001-808219	25,24		5,05	0,00025
parqueadero 25 y 25A más útil 40 Torre 2	001-808220	27,38		5,48	0,00027

parqueadero 26 más útil 40A Torre 2	001-808221	16,82		3,36	0,00016
parqueadero 27 más útil 41 Torre 2	001-808222	21,70		4,34	0,00021
parqueadero 28 más útil 42 Torre 2	001-808223	14,80		2,96	0,00014
parqueadero 29 más útil 43 Torre 2	001-808224	17,14		3,43	0,00017
parqueadero 30 más útil 44	001-808225	18,39		3,68	0,00018
parqueadero 46 Torre 2 sótano 1	001-808226	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 47 Torre 2 sótano 1	001-808227	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 48 Torre 2 sótano 1	001-808228	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 49 Torre 2	001-808229	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 50 Torre 2	001-808230	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 51 Torre 2	001-808231	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 52 Torre 2	001-808232	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 53 Torre 2	001-808233	12,28		2,46	0,00012
parqueadero 53Z Torre 2	001-808234	13,28		2,66	0,00013
parqueadero 1 Torre 2	001-808239	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 2 Torre 2	001-808240	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 3 Torre 2	001-808241	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 4 Torre 2	001-808242	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 5 más útil 6A Torre 2	001-808243	21,50		4,30	0,00021
parqueadero 6 más útil 7 Torre 2	001-808244	14,98		3,00	0,00015
parqueadero 7 más útil 8 Torre 2	001-808245	17,14		3,43	0,00017
parqueadero 8 más útil 9 Torre 2	001-808246	18,39		3,68	0,00018
cuarto útil 55 Torre 2	001-808207	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 56 Torre 2	001-808208	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 57 Torre 2	001-808209	2,69		0,54	0,00003
cuarto útil 58 Torre 2	001-808210	2,69		0,54	0,00003
cuarto útil 58A Torre 2	001-808211	3,65		0,73	0,00004
cuarto útil 59 Torre 2	001-808212	3,38		0,68	0,00003
cuarto útil 60 Torre 2	001-808213	3,61		0,72	0,00004
cuarto útil 62 Torre 2	001-808214	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 63 Torre 2	001-808215	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 64 Torre 2	001-808216	3,06		0,61	0,00003
cuarto útil 40B Torre 2	001-808235	3,03		0,61	0,00003
cuarto útil 40C Torre 2	001-808236	3,03		0,61	0,00003
cuarto útil 40D Torre 2	001-808237	3,03		0,61	0,00003
cuarto útil 40E Torre 2	001-808238	3,03		0,61	0,00003
cuarto útil S.N. Torre 2	001-828168	3,30		0,66	0,00003
cuarto útil 1 Torre 2	001-808247	3,10		0,62	0,00003
cuarto útil 2 Torre 2	001-808248	3,65		0,73	0,00004
cuarto útil 4 Torre 2	001-808249	2,90		0,58	0,00003
cuarto útil 5 Torre 2	001-808250	2,90		0,58	0,00003
TORRE 1				0,00	
101	001-850436	112,34	10,30	115,43	0,00561
102	001-850437	113,63	65,45	133,27	0,00647
201	001-850438	103,50	19,38	109,31	0,00531
202	001-850439	119,50	35,38	130,11	0,00632
203	001-850440	71,35	79,71	95,26	0,00463
301	001-850441	103,50		103,50	0,00503
302	001-850442	119,50		119,50	0,00580
303	001-850443	90,00		90,00	0,00437

401	001-850444	103,50		103,50	0,00503
402	001-850445	119,50		119,50	0,00580
403	001-850446	90,00		90,00	0,00437
501	001-850447	103,50		103,50	0,00503
502	001-850448	119,50		119,50	0,00580
503	001-850449	90,00		90,00	0,00437
601	001-850450	103,50		103,50	0,00503
602	001-850451	119,50		119,50	0,00580
603	001-850452	90,00		90,00	0,00437
701	001-850453	109,80		109,80	0,00533
702	001-850454	126,50		126,50	0,00615
703	001-850455	97,05		97,05	0,00471
801	001-850456	109,80		109,80	0,00533
802	001-850457	126,50		126,50	0,00615
803	001-850458	97,05		97,05	0,00471
901	001-850459	109,80		109,80	0,00533
902	001-850460	126,50		126,50	0,00615
903	001-850461	97,05		97,05	0,00471
1001	001-850462	109,80		109,80	0,00533
1002	001-850463	126,50		126,50	0,00615
1003	001-850464	97,05		97,05	0,00471
1101	001-850465	109,50		109,50	0,00532
1102	001-850466	126,50		126,50	0,00615
1103	001-850467	97,05		97,05	0,00471
1201	001-850468	109,50		109,50	0,00532
1202	001-850469	126,50		126,50	0,00615
1203	001-850470	97,05		97,05	0,00471
1301	001-850471	259,13		259,13	0,01259
1303	001-850472	97,05		97,05	0,00471
1401	001-850473	221,53	34,31	231,82	0,01126
1402	001-850474	260,65	43,69	273,76	0,01330
1403	001-850475	155,83	25,68	163,53	0,00794
parqueadero 30 más útil 69 Torre 1	001-850429	17,44		3,49	0,00017
parqueadero 31 más útil 70 Torre 1	001-850430	15,31		3,06	0,00015
parqueadero 32 más útil 71 Torre 1	001-850431	14,47		2,89	0,00014
parqueadero 33 más útil 72 Torre 1	001-850432	14,54		2,91	0,00014
parqueadero 34 más útil 74 Torre 1	001-850434	15,31		3,06	0,00015
parqueadero 35 Torre 1	001-850435	11,60		2,32	0,00011
parqueadero 31 más útil 45 Torre 1	001-850407	17,45		3,49	0,00017
parqueadero 32 más útil 46 Torre 1	001-850408	15,20		3,04	0,00015
parqueadero 33 más útil 47 Torre 1	001-850409	14,36		2,87	0,00014
parqueadero 34 más útil 48 Torre 1	001-850410	15,36		3,07	0,00015
parqueadero 35 y 35A más útil 49 Torre 1	001-850411	27,73		5,55	0,00027
parqueadero 36 más útil 50 Torre 1	001-850412	17,64		3,53	0,00017
parqueadero 37 y 37A más útil 51 Torre 1	001-850413	28,91		5,78	0,00028
parqueadero 38 más útil 59 Torre 1	001-850421	18,38		3,68	0,00018
parqueadero 39 Torre 1	001-850422	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 40 Torre 1	001-850423	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 41 Torre 1	001-850424	11,62		2,32	0,00011

parqueadero 42 Torre 1	001-850425	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 43 Torre 1	001-850426	11,61		2,32	0,00011
parqueadero 44 Torre 1	001-850427	11,61		2,32	0,00011
parqueadero 45 Torre 1	001-850428	12,59		2,52	0,00012
parqueadero 9 más útil 10 Torre 1	001-850386	17,45		3,49	0,00017
parqueadero 10 más útil 11 Torre 1	001-850387	15,20		3,04	0,00015
parqueadero 11 más útil 12 Torre 1	001-850388	14,36		2,87	0,00014
parqueadero 12 más útil 13 Torre 1	001-850389	15,36		3,07	0,00015
parqueadero 13 y 13A más útil 14 Torre 1	001-850390	29,23		5,85	0,00028
parqueadero 14 Torre 1 sotano 2	001-850391	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 15 y 15A Torre 1	001-850392	22,77		4,55	0,00022
parqueadero 16 más útil 23 Torre 1	001-850401	18,38		3,68	0,00018
parqueadero 17 Torre 1	001-850402	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 18 Torre 1	001-850403	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 19 Torre 1	001-850404	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 20 Torre 1	001-850405	11,61		2,32	0,00011
parqueadero 20' Torre 1	001-850476	15,40		3,08	0,00015
parqueadero 21 Torre 1	001-850406	12,84		2,57	0,00012
parqueadero 1 Torre 1	001-850364	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 2 Torre 1	001-850365	11,50		2,30	0,00011
parqueadero 3 más útil 1 Torre 1	001-850366	15,97		3,19	0,00016
parqueadero 4 más útil 2 Torre 1	001-850367	14,61		2,92	0,00014
parqueadero 5 más útil 3 Torre 1	001-850368	14,86		2,97	0,00014
parqueadero 6 y 6A más útil 4 Torre 1	001-850370	28,72		5,74	0,00028
parqueadero 7 más útil 6 Torre 1	001-850371	17,94		3,59	0,00017
parqueadero 8 y 8A más útil 7 Torre 1	001-850372	28,91		5,78	0,00028
parqueadero 9 más útil 15 Torre 1	001-850380	18,38		3,68	0,00018
parqueadero 10 Torre 1	001-850381	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 11 Torre 1	001-850382	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 12 Torre 1	001-850383	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 13 Torre 1	001-850384	11,62		2,32	0,00011
parqueadero 14 Torre 1 sótano 3	001-850385	12,84		2,57	0,00012
cuarto útil 73 Torre 1	001-850433	3,62		0,72	0,00004
cuarto útil 52 Torre 1	001-850414	3,59		0,72	0,00003
cuarto útil 53 Torre 1	001-850415	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 54 Torre 1	001-850416	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 55 Torre 1	001-850417	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 56 Torre 1	001-850418	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 57 Torre 1	001-850419	3,49		0,70	0,00003
cuarto útil 58 Torre 1	001-850420	3,61		0,72	0,00004
cuarto útil 15 Torre 1	001-850390	3,88		0,78	0,00004
cuarto útil 16 Torre 1	001-850394	3,59		0,72	0,00003
cuarto útil 17 Torre 1	001-850395	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 18 Torre 1	001-850396	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 19 Torre 1	001-850397	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 20 Torre 1	001-850398	3,49		0,70	0,00003
cuarto útil 21 Torre 1	001-850399	3,61		0,72	0,00004
cuarto útil 22 Torre 1	001-850400	5,54		1,11	0,00005

cuarto útil 5 Torre 1	001-850369	3,46		0,69	0,00003
cuarto útil 8 Torre 1	001-850373	3,59		0,72	0,00003
cuarto útil 9 Torre 1	001-850374	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 10 Torre 1	001-850375	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 11 Torre 1	001-850376	3,60		0,72	0,00003
cuarto útil 12 Torre 1	001-850377	3,49		0,70	0,00003
cuarto útil 13 Torre 1	001-850378	3,61		0,72	0,00004
cuarto útil 14 Torre 1	001-850379	5,54		1,11	0,00005
cuarto útil 1 Torre 1	001-850477	9,37		1,87	0,00009
cuarto útil 2 Torre 1	001-850478	9,09		1,82	0,00009
cuarto útil 3 Torre 1	001-850479	9,09		1,82	0,00009
cuarto útil 4 Torre 1	001-850480	15,89		3,18	0,00015
cuarto útil 5 Torre 1	001-850481	13,90		2,78	0,00014
cuarto útil 6 Torre 1	001-850482	9,88		1,98	0,00010
cuarto útil 7 Torre 1	001-850483	10,63		2,13	0,00010
cuarto útil 8 Torre 1	001-850484	8,51		1,70	0,00008
cuarto útil 9 Torre 1	001-850485	9,02		1,80	0,00009
cuarto útil 10 Torre 1	001-850486	9,02		1,80	0,00009
cuarto útil 11 Torre 1	001-850487	9,29		1,86	0,00009
cuarto útil 12 Torre 1	001-850488	9,29		1,86	0,00009
cuarto útil 13 Torre 1	001-850489	9,29		1,86	0,00009
cuarto útil 14 Torre 1	001-850490	9,02		1,80	0,00009
cuarto útil 15 Torre 1	001-850491	9,02		1,80	0,00009
cuarto útil 16 Torre 1	001-850492	9,02		1,80	0,00009
cuarto útil 17 Torre 1	001-850493	9,02		1,80	0,00009
TORRE 5				0,00	0,00000
213	001 - 889952	89,91	31,75	99,44	0,00483
214	001 - 889953	116,48	106,51	148,43	0,00721
313	001 - 889954	105,85		105,85	0,00514
314	001 - 889955	126,5		126,50	0,00615
413	001 - 889956	105,85		105,85	0,00514
414	001 - 889957	126,5		126,50	0,00615
513	001 - 889958	105,85		105,85	0,00514
514	001 - 889959	126,5		126,50	0,00615
613	001 - 889960	105,85		105,85	0,00514
614	001 - 889961	126,5		126,50	0,00615
713	001 - 889962	105,85		105,85	0,00514
714	001 - 889963	126,5		126,50	0,00615
813	001 - 889964	105,85		105,85	0,00514
814	001 - 889965	126,5		126,50	0,00615
913	001 - 889966	110,9		110,90	0,00539
914	001 - 889967	126,5		126,50	0,00615
1013	001 - 889968	110,9		110,90	0,00539
1014	001 - 889969	126,5		126,50	0,00615
1113	001 - 889970	110,9		110,90	0,00539
1114	001 - 889971	126,5		126,50	0,00615
1213	001 - 889972	110,9		110,90	0,00539
1214	001 - 889973	126,5		126,50	0,00615
1313	001 - 889974	110,9		110,90	0,00539
1314	001 - 889975	126,5		126,50	0,00615
1413	001 - 889976	188		188,00	0,00913
1414	001 - 889977	205		205,00	0,00996
Parqueadero 2 Torre 5	001 - 889978	14,47		2,89	0,00014
Parqueadero 3 Torre 5	001 - 889979	23,00		4,60	0,00022
Parqueadero 4 Torre 5 sótano 1	001 - 889980	23,00		4,60	0,00022

Parqueadero 5 Torre 5 sótano 1	001 – 889981	23,45		4,69	0,00023
Parqueadero 6 Torre 5 sótano 1	001 – 889982	11,49		2,30	0,00011
Parqueadero 7 Torre 5 sótano 1	001 – 889983	11,99		2,40	0,00012
Parqueadero 8 Torre 5 sótano 1	001 – 889984	11,99		2,40	0,00012
Parqueadero 9 Torre 5 sótano 1	001 – 889985	11,36		2,27	0,00011
Parqueadero 13 Torre 5 sótano 1	001 – 889987	13,54		2,71	0,00013
Parqueadero 14 Torre 5 sótano 1	001 – 889988	12,50		2,50	0,00012
Parqueadero 15 Torre 5 sótano 1	001 – 889989	12,50		2,50	0,00012
Parqueadero 16 Torre 5 piso 1	001 – 890007	12,74		2,55	0,00012
Parqueadero 17 Torre 5 piso 1	001 – 890008	11,99		2,40	0,00012
Parqueadero 18 Torre 5 piso 1	001 – 890009	11,99		2,40	0,00012
Parqueadero 19 Torre 5 piso 1	001 - 890010	23,45		4,69	0,00023
Parqueadero 20 Torre 5 piso 1	001 - 890011	23,00		4,60	0,00022
Parqueadero 21 Torre 5 piso 1	001 - 890012	23,00		4,60	0,00022
Parqueadero 22 Torre 5 piso 1	001 – 890013	14,50		2,90	0,00014
Parqueadero 23 Torre 5 piso1	001 – 890015	11,11		2,22	0,00011
Parqueadero 24 Torre 5 piso 1	001 – 890016	11,13		2,23	0,00011
Parqueadero 25 Torre 5 piso 1	001 – 890017	11,16		2,23	0,00011
Parqueadero 26 Torre 5 piso1	001 – 890018	14,24		2,85	0,00014
Parqueadero 27 Torre 5 piso 1	001 – 890019	14,29		2,86	0,00014
Parqueadero 28 Torre 5 piso 1	001 – 890020	14,39		2,88	0,00014
Parqueadero 29 Torre 5 piso 1	001 – 890021	11,91		2,38	0,00012
Parqueadero 30 Torre 5 piso 1	001 – 890022	11,36		2,27	0,00011
Útil 1 Torre 5 Sótano 1 Parqueaderos y útiles	001 - 889991	2,02		0,40	0,00002
Útil 2 Torre 5	001 - 889992	2,17		0,43	0,00002
Útil 3 Torre 5	001 - 889993	2,56		0,51	0,00002
Útil 4 Torre 5	001 - 889994	1,99		0,40	0,00002
Útil 5 Torre 5	001 - 889995	2,20		0,44	0,00002
Útil 6 Torre 5	001 - 889996	2,81		0,56	0,00003
Útil 7 Torre 5	001 - 889997	2,29		0,46	0,00002
Útil 8 Torre 5	001 - 889998	2,85		0,57	0,00003
Útil 9 Torre 5	001 - 889999	2,41		0,48	0,00002
Útil 10 Torre 5	001 - 890000	2,69		0,54	0,00003
Útil 11 Torre 5	001 - 890001	2,06		0,41	0,00002
Útil 12 Torre 5	001 - 890002	3,65		0,73	0,00004
Útil 13 Torre 5	001 - 890003	2,23		0,45	0,00002
Útil 14 Torre 5	001 - 890004	2,89		0,58	0,00003
Útil 15 Torre 5	001 - 890005	2,46		0,49	0,00002
Útil 1 Torre 5. Primer piso de parqueaderos y útiles	001 - 890023	2,02		0,40	0,00002
Útil 2 Torre 5	001 - 890024	2,17		0,43	0,00002
Útil 3 Torre 5	001 - 890025	2,56		0,51	0,00002
Útil 4 Torre 5	001 - 890026	1,98		0,40	0,00002
Útil 5 Torre 5	001 - 890027	2,05		0,41	0,00002

Útil 6 Torre 5	001 - 890028	2,61		0,52	0,00003
Útil 7 Torre 5	001 - 890029	2,23		0,45	0,00002
Útil 8 Torre 5	001 - 890030	2,92		0,58	0,00003
Útil 9 Torre 5	001 - 890031	2,49		0,50	0,00002
Útil 10 Torre 5	001 - 890032	2,69		0,54	0,00003
Útil 11 Torre 5	001 - 890033	2,06		0,41	0,00002
Útil 12 Torre 5	001 - 890034	3,56		0,71	0,00003
Útil 13 Torre 5	001 - 890035	2,23		0,45	0,00002
Útil 14 Torre 5	001 - 890036	2,02		0,40	0,00002
Útil 15 Torre 5	001 - 890037	1,58		0,32	0,00002
Útil 16 Torre 5	001 - 890038	1,78		0,36	0,00002
Útil 17 Torre 5	001 - 890039	2,22		0,44	0,00002
Útil 18 Torre 5	001 - 890040	1,79		0,36	0,00002
Útil 19 Torre 5	001 - 890041	3,60		0,72	0,00003
Útil 20 Torre 5	001 - 890042	3,13		0,63	0,00003
Útil 21 Torre 5	001 - 890043	2,55		0,51	0,00002
Útil 22 Torre 5	001 - 890044	2,42		0,48	0,00002
		23.214,00		20.534,00	1,00000

ARTÍCULO 29-. EFECTOS. Los coeficientes de copropiedad determinan:

- 1 -. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes de las torres y del Conjunto.
- 2 -. El porcentaje de representación y decisión en la Asamblea de Copropietarios.
- 3 -. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio o del Conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Parágrafo 1 -. Cuando las cuotas extraordinarias o las adiciones presupuestales no están relacionadas con el mejoramiento patrimonial del total de las unidades privadas, se estudiará la incidencia sobre las mismas antes de fijar el monto y la forma de pago de las cuotas respectivas, procurando hacerlo con la mayor equidad. Esto es especialmente pertinente cuando el objetivo buscado represente la obtención de un servicio general e igual para todos los propietarios.

Parágrafo 2 -. Cuando el servicio o la mejora patrimonial buscados con una cuota extra, beneficie a un grupo particular de propietarios, son éstos quienes deben asumir las expensas de la misma.

Parágrafo 3 -. Si la decisión a tomar por la Asamblea General no produce efectos económicos, su aprobación se efectuará en forma independiente de los coeficientes de copropiedad.

ARTÍCULO 30 -. DETERMINACIÓN Y CÁLCULO. Los coeficientes de copropiedad han sido calculados con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del bloque (módulo A) o del total de la Urbanización (módulo B), cuociente resultante de dividir el área privada de cada unidad por el área total privada del bloque o del Conjunto residencial, respectivamente. Para una mayor precisión, este coeficiente se ha calculado con cuatro cifras decimales.

Cuando un propietario posee varias unidades privadas, su 'coeficiente de copropiedad' será la suma de los coeficientes de las mismas.

Parágrafo -. Corresponde al Administrador revisar y verificar de manera periódica que todos los bienes de dominio privado y, subsiguientemente, todos los propietarios tengan claramente identificados y calculados sus coeficientes de copropiedad, y consignar, en la base de datos correspondiente, las variaciones resultantes.

ARTÍCULO 31 -. MODIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES. La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad de la Urbanización, podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de copropiedad, en los siguientes casos:

1 -. Cuando en su cálculo se haya incurrido en errores aritméticos o no se hayan tenido en cuenta los parámetros legales para su fijación.

2 -. Cuando a los edificios o al Conjunto se le adicionen nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexan al mismo.

3 -. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte de un edificio o conjunto de edificios.

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

CAPITULO VII DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 32 -. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.

Los propietarios de las unidades privadas que conforman la Urbanización están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, la seguridad y la conservación de los bienes comunes, incluyendo dentro de éstos el pago de las primas de seguro de incendio, terremoto, actos mal intencionados de terceros, etc., de acuerdo con lo dispuesto por este Reglamento.

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.

Para poder protocolizar la escritura de venta de una unidad privada, el notario exigirá (de acuerdo con la Ley) el 'paz y salvo' actualizado de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el Administrador de la Urbanización.

Parágrafo 1 -. Cuando el dominio de una unidad privada pertenezca en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del

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

Parágrafo 2 -. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o del Conjunto, se aplica aun cuando el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Parágrafo 3 -. Los propietarios de cada una de las unidades privadas que conforman las respectivas torres, contribuirán a la conservación, el mantenimiento y la reparación de los correspondientes bienes de uso común de la torre, contribuciones que se canalizarán a través de la Administración del Conjunto.

ARTÍCULO 33 -. **INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS.** El incumplimiento en el pago de las expensas causará intereses de mora, aplicándole, al saldo del capital adeudado, una y media (1,50) veces la tasa de interés bancario corriente para cada mes, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la Asamblea General establezca una tasa menor para la vigencia presupuestal correspondiente.

Mientras subsista la mora en el pago de las expensas, tal situación se publicará en las carteleras de los bloques, garantizando su debido conocimiento por parte de los demás copropietarios. El acta de la Asamblea incluirá el listado de los propietarios que se encuentran en mora.

Parágrafo 1-. También se considera como incumplimiento el 'pago' de las expensas mediante cheques sin respaldo, caso en el cual se aplicará la sanción contemplada en la Ley, consistente en un recargo del veinte por ciento (20%) sobre el valor del cheque consignado, sin perjuicio del cobro de los intereses de mora contemplados en el presente Artículo.

Parágrafo 2-. Sin perjuicio del cobro de los intereses de mora correspondientes, para los efectos de los procesos judiciales, la suspensión de servicios y las sanciones morales, se considera que un propietario está inmerso en mora, cuando ha dejado transcurrir dos o más meses sin cubrir la correspondiente expensa.

CAPITULO VIII DEL PRESUPUESTO

ARTICULO 34 -. **PRESUPUESTO.** Para calcular el valor anual de las contribuciones a cargo de los copropietarios de bienes de dominio privado o particular y como guía para el funcionamiento de su administración, el Conjunto residencial tendrá un presupuesto anual en el cual se estimarán sus ingresos y gastos.

ARTICULO 35 -. **ELABORACIÓN.** La elaboración del presupuesto General de Ingresos y Gastos deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos:

1 -. Anualmente, el Administrador del Conjunto Residencial deberá elaborar un presupuesto General de los ingresos y de los gastos que fueren necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y hará la distribución entre los copropietarios de bienes de dominio privado o particular, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y de participación en los gastos establecidos.

2 -. Al elaborarlo, se tendrán en cuenta que los ingresos permitan financiar los gastos e inversiones requeridos por el Conjunto residencial, los cuales deben ser calculados consultando su conveniencia, oportunidad y prioridad.

3 -. Adicionalmente, deberá tener en cuenta el superávit o déficit del presupuesto anterior, los efectos de las políticas de descuentos, las instrucciones impartidas por la Asamblea General de Copropietarios y por el Consejo de Administración, la constitución o incremento del fondo de imprevistos establecido en este reglamento y las demás previsiones que se consideren necesarias o convenientes.

4 -. El administrador presentará el presupuesto para su aprobación inicial ante el Consejo de Administración, el cual podrá efectuar las modificaciones que considere necesarias

5 -. La copia del proyecto de presupuesto aprobado por el Consejo de Administración deberá ser remitida a los copropietarios junto con la convocatoria a la Asamblea General ordinaria de Copropietarios

ARTICULO 36 -. ADOPCIÓN DEL PRESUPUESTO. El Administrador del Conjunto Residencial deberá presentar el presupuesto en la Asamblea General ordinaria de Copropietarios, la cual deberá reunirse de conformidad con lo estipulado en este mismo reglamento. La aprobación final del presupuesto requerirá la mayoría absoluta (más del 50%) de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión. La facultad de aprobación final del presupuesto por parte de la Asamblea General de Copropietarios es indelegable.

ARTICULO 37 -. VIGENCIA. El presupuesto aprobado tendrá vigencia del primero de enero al 31 de diciembre de cada año.

ARTICULO 38 -. AJUSTE AUTOMATICO. Si la Asamblea General de Copropietarios no hubiere acordado mecanismos que permitan actualizar el presupuesto para los tres (3) meses iniciales del siguiente año, para evitar déficit en el flujo de fondos, a partir del primero (1º) de Enero, y durante ese lapso, regirá el presupuesto vigente en el año precedente, incrementado en el índice de precios al consumidor certificado por el Dane o el organismo que haga sus veces, presentado en ese año, salvo que el Consejo de Administración apruebe un incremento inferior.

ARTICULO 39 -. PRESUPUESTO PROVISIONAL. Si transcurrido el término fijado en el Reglamento para la reunión ordinaria de la Asamblea, ésta no se hubiere celebrado, no obstante haber sido convocada en la forma estatutaria prevista, o si celebrada ésta no se aprueba presupuesto alguno, regirá provisionalmente el presentado por el Administrador y aprobado en primera instancia por el Consejo de Administración, de conformidad con lo estipulado.

ARTICULO 40 - EJECUCIÓN DEL PRESUPUESTO. En la ejecución del presupuesto se tendrá en cuenta que, salvo lo contemplado en el Reglamento o por determinación específica de la Asamblea General de Copropietarios, habrá unidad de caja, es decir un solo y único presupuesto.

El Administrador velará por la óptima utilización de los recursos y no podrá ordenar ningún gasto o inversión que no esté contemplado en el presupuesto o que no haya sido aprobado por el Consejo de Administración.

ARTICULO 41- INSUFICIENCIA DE INGRESOS. Si durante el periodo de ejecución del presupuesto, los ingresos presupuestados resultaren insuficientes, el Administrador podrá convocar a la Asamblea General de Copropietarios a reunión extraordinaria, a fin de proponer los reajustes presupuestales y la distribución de ellos entre los copropietarios, señalando la forma de pago de las cuotas extras requeridas.

ARTICULO 42- EXIGIBILIDAD DE LAS CUOTAS. Para su pago, las cuotas ordinarias a cargo de los copropietarios de las unidades privadas, se dividirán en mensualidades, las cuales deberán ser canceladas anticipadamente, dentro de los quince (15) primeros días calendario del respectivo mes, salvo que la Asamblea General de Copropietarios determine otro plazo. Las cuotas extraordinarias se pagarán dentro del término que, para el efecto, indique la Asamblea General de Copropietarios.

ARTICULO 43- FACULTAD DE REPORTAR LOS COPROPIETARIOS EN MORA A LAS REDES DE DATOS DE ENTIDADES COMERCIALES Y FINANCIERAS. Cuando los copropietarios estén en mora en el pago de sus obligaciones pecuniarias para con el Conjunto Residencial, el Administrador podrá dar el reporte correspondiente a las redes de datos de entidades comerciales o financieras, de conformidad con reglamentación que por vía general establezca el Consejo de Administración.

ARTICULO 44. FINALIZACION DE LA MORA. Para efectos de este reglamento, se considerará que la mora del copropietario finaliza cuando efectivamente hayan ingresado a las arcas del Conjunto residencial, las sumas adeudadas por este.

ARTICULO 45- IMPUTACIÓN DEL PAGO. La persona Jurídica tendrá la facultad de imputar libremente los pagos totales o parciales efectuados por los copropietarios. Salvo decisión de la Asamblea General de Copropietarios, los pagos se imputarán en el siguiente orden: 1º) Pago o abono a sanciones, 2º) pago o abono al saldo pendiente de intereses de mora, 3º) pago o abono al saldo pendiente por obras a cargo del copropietario efectuadas por el Conjunto residencial a su nombre, 4º) pago o abono al saldo pendiente por cuotas extraordinarias y 5º) pago o abono al saldo por cuotas ordinarias.

ARTICULO 46- POLÍTICAS DE COBRO. Las cuotas de administración no pueden ser condonadas, ni negociadas, total o parcialmente por tener el carácter de aportes de capital. Los intereses de mora, los valores por cargos al copropietario por obras

realizadas por la copropiedad y las cuotas extraordinarias, tampoco son susceptibles de condonación o negociación.

CAPÍTULO IX

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 47 -. OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA. La aprobación y el debido registro de esta modificación y adición al Reglamento original dan origen a una 'persona jurídica' conformada por la totalidad de los propietarios de bienes de dominio particular que conforman la Urbanización. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, y cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 48 -. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponde a la urbanización **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, y su domicilio es Calle 7 N° 80 – 100, de la nomenclatura urbana de la ciudad de Medellín. Tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de Industria y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

Parágrafo -. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica 'sin ánimo de lucro'.

ARTÍCULO 49 -. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la urbanización **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL** están conformados por los ingresos provenientes del pago de las expensas ordinarias y extraordinarias, de las multas, de los intereses, así como por el Fondo de Imprevistos y por los demás bienes e ingresos que adquiera o reciba, a cualquier título, para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 50 -. FONDO DE IMPREVISTOS. La Urbanización constituirá un fondo especial para atender las obligaciones, las expensas imprevistas o los gastos no contemplados en el Presupuesto ordinario, fondo que se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al dos por ciento (2%) sobre el Presupuesto Mensual de Gastos comunes y con las multas y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.

La Asamblea podrá suspender el cobro del recargo cuando el monto disponible del Fondo alcance el cincuenta por ciento (50%) del Presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El Consejo de Administración podrá disponer de los recursos del Fondo, previa autorización de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo establecido

en este Reglamento. Este Fondo no podrá ser usado para adiciones presupuestales destinadas a cubrir gastos ordinarios de los rubros contemplados en el Presupuesto.

Parágrafo 1 -. En el caso de que una o varias torres se vieran abocadas a situaciones que ameriten recurrir al Fondo de Imprevistos, las instancias pertinentes pueden concurrir a brindar el soporte necesario, así:

A -. Asignándole recursos del Fondo, proporcionalmente con el (los) coeficiente(s) de copropiedad de la torre o las torres afectada(s).

B -. Facilitándole(s), en préstamo, partidas de contingencia para suplir las cantidades faltantes, si fuere del caso, mientras la (las) torre(s) gestiona(n) los recursos necesarios para afrontar la emergencia. En este caso, la instancia competente definirá las condiciones del préstamo.

Parágrafo 2 -. El cobro, a los copropietarios, de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de que trata este Artículo sean insuficientes para atender las obligaciones a su cargo.

ARTÍCULO 51 -. **ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL.** La administración y el control de la urbanización **PARQUE RESIDENCIAL LA ARBOLEDA DE LOS BERNAL** se harán a través de los siguientes órganos:

- 1-. La Asamblea General de Copropietarios
- 2 -. EL Consejo de Administración
- 3 -. El Administrador
- 4 -. El Revisor Fiscal.

Parágrafo -. Para conocer y decidir acerca de ciertos temas propios de cada torre, sin que ello signifique la desmembración del conjunto, éste puede realizar ´reuniones internas´, cuya logística y cuyas decisiones deben ser comunicadas oportunamente a la Administración de la Urbanización. De todas maneras, estas reuniones y decisiones deben ajustarse al Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPÍTULO X DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTÍCULO 52 -. **INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES.** La Asamblea General la constituyen todos los propietarios de unidades privadas que conforman la urbanización **PARQUE RESIDENCIAL LA ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y bajo las condiciones previstas en la Ley y en este Reglamento.

Sin perjuicio de las limitaciones previstas en la Ley, todos los propietarios de bienes privados que integran la Urbanización tienen derecho a participar en las deliberaciones de la Asamblea y a votar en ella.

Las decisiones tomadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios de la Urbanización, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos de administración y control y, en lo pertinente, para los usuarios, ocupantes y visitantes de las unidades privadas.

Parágrafo 1 -. Para el caso de las Asambleas, cualquiera que sea su modalidad, la representación o delegación sólo puede recaer en otro propietario no moroso ni con sanciones vigentes, o en personas adultas del entorno familiar cercano del propietario, que no tengan sanciones vigentes. La representación también puede recaer en el inquilino titular de la unidad privada de la cual hace uso, con la condición de que, tanto el inquilino como el propietario, no estén en mora ni inmersos en sanciones disciplinarias. Las representaciones y las delegaciones deben ser informadas oportunamente y por escrito a la Administración de la Urbanización.

Parágrafo 2 -. La máxima suma de coeficientes de copropiedad que puede colocarse en cabeza de un representante es de:

A -. Para Asambleas ´internas´ de torre, (Artículo 59), el 25% de los coeficientes totales asignados a los propietarios que posean apartamentos en esa torre.

B -. Para las Asambleas Generales, el 8% del total de coeficientes de la Urbanización. Estas limitaciones no rigen para el caso de las Asambleas de Delegados.

Parágrafo 3 -. Cuando un propietario delegue o se haga representar en una Asamblea, se inhabilita para participar activamente en la misma.

ARTÍCULO 53 -. DE LAS VOTACIONES. Sin perjuicio de las restricciones contempladas en la Ley y en este Reglamento, las decisiones que conlleven a efectos económicos se aprobarán con el voto favorable de un número de asistentes, en cabeza de los cuales este representado más del 50% de los coeficientes de copropiedad presentes. Las decisiones administrativas se aprobarán con el voto favorable de la mitad más uno de los asistentes.

Parágrafo 1 -. En cualquier votación, ni un propietario, ni quien haya recibido representaciones o delegaciones, puede fragmentar el voto respectivo.

Parágrafo 2 -. Cuociente Electoral. Siempre que se trate de elegir a dos (2) o más personas para integrar un mismo cuerpo colegiado, salvo que la designación se haga por unanimidad, se aplicará el sistema de cuociente electoral. En caso de empate en los residuos, decidirá la suerte.

Parágrafo 3 -. Cuando la titularidad de la propiedad de una unidad privada o grupo patrimonial de unidades privadas, esté en cabeza de varias personas, éstas deben seleccionar a la persona que lleve la representación del correspondiente coeficiente de esa propiedad o grupo patrimonial, e informar esta decisión a la Secretaría de la

Asamblea. Si esto no se hiciere, tal representación se le otorgará al primero de los comuneros que se reporte a la Secretaría de la Asamblea.

ARTÍCULO 54 -. NATURALEZA Y FUNCIONES. La Asamblea de propietarios es el órgano supremo de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley y de este Reglamento, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1 -. Darse su propio reglamento, donde se conjuguen armoniosamente los principios de LIBERTAD Y ORDEN.

2 -. Aprobar o improbar los estados financieros y el Presupuesto Anual de Ingresos y Gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador.

3 -. Aprobar el Presupuesto anual de la Unidad y las cuotas para atender las expensas ordinarias y extraordinarias, fijar la tasa de intereses de mora por debajo de lo expresado en la Ley, si lo considera pertinente, así como incrementar el Fondo de Imprevistos, cuando fuere del caso. La Asamblea podrá delegar en el Consejo de Administración la utilización hasta del 30% del acumulado total del Fondo de Imprevistos, para casos manifiestamente serios y coyunturales, y de acuerdo con las restricciones del Artículo 50 de este Reglamento.

4 -. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia de la Urbanización, para períodos institucionales de un año.

5 -. Elegir y remover a los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y a su suplente, para períodos institucionales de un año.

El proceso de selección y de elección del Revisor Fiscal lo podrá delegar en una comisión compuesta por cinco (5) propietarios no morosos ni inmersos en sanciones. En este caso, la comisión dispondrá de un plazo de treinta (30) días calendario para llevar a cabo todo el proceso de postulación, selección y elección del funcionario, y la correspondiente comunicación a la Comunidad sobre el desarrollo y el resultado del proceso.

6 -. Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.

7 -. Decidir la reconstrucción de un edificio o conjunto de edificios, de conformidad con lo previsto en la Ley y este Reglamento.

8 -. Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica correspondiente a la Urbanización.

9 -. Otorgar autorización al Consejo de Administración para realizar las erogaciones por ella aprobadas, con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata este Reglamento.

10 -. Decidir sobre la suscripción o no de pólizas de seguros que amparen los bienes privados contra los riesgos de incendio, terremoto, actos mal intencionados de terceros, responsabilidad civil, etc.

11 -. Autorizar la afiliación a, o la participación de la Urbanización en, organizaciones o entidades públicas o privadas que tengan por objeto ampliar y mejorar los propósitos de bienestar comunitario contemplados en la Ley y en este Reglamento.

12 -. Delegar en el Consejo de Administración las tareas que éste pueda cumplir con mayor acuciosidad y eficiencia, y que no le estén reservadas específicamente a la Asamblea por la Ley o este Reglamento. En este caso, el Consejo debe presentar a la

comunidad un informe claro y oportuno sobre el desarrollo y el resultado de las tareas delegadas.

13 -. Las demás funciones fijadas en la Ley y sus decretos reglamentarios, y en este Reglamento.

ARTÍCULO 55 -. REUNIONES. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la Urbanización, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el Presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la hará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes de la Urbanización así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen, por lo menos, el veinte por ciento (20%) del total de los coeficientes de copropiedad de la Urbanización.

Parágrafo 1 -. Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita a cada uno de los propietarios de bienes de dominio privado que conforman la Urbanización, a la última dirección registrada por el mismo o, en su defecto, al correspondiente casillero de correo situado en la portería de la Urbanización. También será válida la convocatoria hecha mediante la fijación de avisos en las carteleras y sitios visibles de la Unidad. Tratándose de asambleas extraordinarias, de deliberaciones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el Orden del Día; en las mismas no podrán tomarse decisiones sobre temas no previstos en éste.

Parágrafo 2 -. La convocatoria a cualquier asamblea contendrá una relación de los propietarios morosos.

ARTICULO 56. PROCEDIMIENTO PARA LA CONVOCATORIA SOLICITADA POR UN NUMERO PLURAL DE COPROPIETARIOS. La convocatoria fundamentada en la solicitud de un número plural de copropietarios se sujetará al siguiente procedimiento:

La solicitud se presentará por escrito al Administrador quién, inmediatamente, debe dar aviso de la misma al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal, quienes deberán ejercer un estricto control del trámite.

Únicamente se podrá denegar la solicitud si se incumple el número de coeficientes de copropiedad requerido. Acreditado este requisito, inmediatamente, el Administrador deberá convocar a la Asamblea General de Copropietarios a una reunión a celebrarse en un término no superior a quince (15) días calendario, cumpliendo, en lo pertinente, con lo establecido para las reuniones extraordinaria

ARTÍCULO 57 -. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada, la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, el primer día hábil del

cuarto mes siguiente al vencimiento del período presupuestal anterior, en las instalaciones de la Urbanización, a los ocho pasados meridianos (8:00 p. m.)

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

ARTÍCULO 58 -. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General de propietarios, ésta no puede sesionar a la hora señalada por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión, la cual se podrá realizar una hora más tarde de la primera convocatoria, asamblea que sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios o sus representantes, que reúnan al menos el diez por ciento (10%) de los coeficientes de copropiedad de la Urbanización, coeficientes que deben estar en cabezas de por lo menos veinte (20) copropietarios o representantes. En esta convocatoria deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente Artículo.

ARTICULO 59 -. ASAMBLEA DE DELEGADOS. Para dar mayor agilidad y serenidad a los debates y a los análisis, es posible que la Asamblea esté conformada totalmente por DELEGADOS de los copropietarios.

Estos delegados serán nombrados por los propietarios (o sus representantes) de cada una de las torres, convocados a reuniones 'internas'. La elección de estos delegados debe ser obtenida con el voto afirmativo de más del cincuenta por ciento (50%) del total de los coeficientes de copropiedad de los propietarios de apartamentos en esa torre. En la Asamblea de Delegados, éstos actuarán en representación de la totalidad de los coeficientes de copropiedad de los propietarios de apartamentos en la respectiva torre.

Parágrafo 1 -. Para los efectos de este Artículo, cuando un propietario de apartamento en una torre posea apartamento(s) en otra(s) torre(s), los coeficientes de copropiedad generados por estos últimos, deben excluirse del(los) coeficiente(s) asignado(s) a esa(as) torre(s).

Parágrafo 2 -. La Asamblea de delegados estará conformada por diez (10) delegados principales, dos (2) por cada torre, o sus suplentes nominales, nombrados en las reuniones internas de cada una de las torres.

Los 'delegados' de una torre debe cumplir los siguientes requisitos: ser propietario de apartamento, estar al día en sus cuotas de administración, y no ser objeto de sanciones vigentes.

El nombramiento de los delegados deberá ser comunicado por escrito al Consejo de Administración, mediante la presentación de la correspondiente acta firmada por los asistentes a la respectiva reunión interna.

ARTÍCULO 60 -. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de 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 tal evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera fluida de acuerdo con el medio empleado, de lo cual el Revisor Fiscal de la Urbanización dará fe.

Parágrafo -. Para acreditar la validez de una asamblea no presencial, deberá quedar prueba inequívoca (como fax, registros de Internet, grabación magnetofónica o similar) donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ARTÍCULO 61 -. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán validas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas de la Urbanización, los deliberantes, sus representantes o delegados, debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias propuestas concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido (sentido) de la misma, su firma, y la hora y fecha en que se hace.

En este evento, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran la Urbanización. Si los propietarios expresan 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.

ARTÍCULO 62 -. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. Las decisiones tomadas en las asambleas no presenciales consideradas en los Artículos 61 y 62 precedentes, no tendrán validez, cuando a alguno de los propietarios no se le haya brindado la oportunidad de participar en la comunicación simultánea o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro de los términos previstos en el Artículo anterior. Para esto, la Administración se acoge a las últimas direcciones de correo, telefónica, fax o Internet, registradas por cada propietario. De todas maneras, la dirección idónea para cualquier comunicación administrativa o legal dirigida a un copropietario es su correspondiente casilla de correo ubicada en la portería de la Urbanización.

El acta del proceso y de sus resultados deberá asentarse en el libro respectivo, subscribirse por el Administrador y el Revisor Fiscal, y comunicar sus conclusiones a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquél en que finalizó el certamen.

ARTÍCULO 63 -. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos previstos en la Ley o en este Reglamento, que exijan un quórum o mayorías superiores, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que

representen, por lo menos, más de la mitad del total de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones de acuerdo con lo contemplado en el Artículo 54 de este Reglamento.

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

ARTÍCULO 64 -. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍAS CALIFICADAS. Como excepciones a la norma general, las siguientes decisiones requerirán del voto favorable de, por lo menos, el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran la Urbanización:

- 1 -. Cambios significativos que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en el uso y goce de los mismos.
- 2 -. La imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, sea superior a 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 propietario privado, cuando así lo haya solicitado éste. Si se aceptare tal solicitud, siempre se exigirá una contraprestación o retribución.
- 5 -. Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 6 -. Desafectación de un bien común no esencial.
- 7 -. Reconstrucción de una ó más torres destruida(s), cuando la destrucción represente, por lo menos, el setenta y cinco por ciento (75%).
- 8 -. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando éste se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
- 9 -. Adquisición de inmuebles para la Urbanización.
- 10 -. Liquidación y disolución de la Urbanización.

Parágrafo -. 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 exigida por este Reglamento.

Parágrafo Transitorio -. Por una sola vez, la adición y modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal del **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, para adaptarlo a la Ley 675 de 2001, puede hacerse por mayoría simple, empleando cualquiera de los medios que esta Ley admite.

ARTÍCULO 65 -. ACTAS. Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si se trata de una reunión ordinaria o extraordinaria, la forma de la convocatoria, el Orden del Día aprobado, el nombre y la calidad de los asistentes, su(s) unidad(es) privada(s) y su respectivo coeficiente, y los votos -discriminados- emitidos en cada caso.

La Asamblea podrá designar personas para que verifiquen la redacción del acta, lo cual deberán hacer dentro de los quince (15) días hábiles posteriores a la realización de la correspondiente reunión. Las actas correspondientes a reuniones no presenciales serán firmadas por el Revisor Fiscal y el Administrador.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles, contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador deberá tener en su oficina, a disposición de los propietarios de la Urbanización, copia completa del texto del acta debidamente convalidada, e informar tal disponibilidad a la comunidad. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y el lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre falsedad de la copia o del acta. El Administrador deberá entregar copia de la misma al propietario que se la solicite, quien, a su vez, debe firmar una constancia de que la recibe, y pagar el valor de las copias correspondientes.

Parágrafo -. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada, so pena de sanción policiva.

ARTÍCULO 66 -. **PROCEDIMIENTO EJECUTIVO-.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la Urbanización, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de las expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, el juez competente sólo podrá exigir, como anexos a la demanda, los siguientes documentos

- 1 -. El ´poder´, debidamente otorgado.
- 2 -. El (los) certificado(s) sobre la existencia y la representación de la(s) persona(s) jurídica(s) demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad.
- 3 -. El título ejecutivo contentivo de la obligación, que será solamente el certificado expedido por el Administrador, sin ningún requisito adicional.
- 4 -. Copia del certificado de las tasas de intereses, expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o, en su defecto, de la parte pertinente del acta de la Asamblea que haya fijado una tasa inferior, claramente definida.

La acción ejecutiva a que se refiere este Artículo no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para solución de conflictos previstos por la Ley.

ARTÍCULO 67 -. **IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.** El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de los bienes privados podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General cuando éstas no se ajusten a las prescripciones legales o reglamentarias de la propiedad horizontal.

La impugnación sólo podrá efectuarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de comunicación o publicación de la respectiva acta. Para los efectos del presente

Artículo será aplicable el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO XI DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 68 -. CONSTITUCIÓN. El Consejo de Administración estará integrado por nueve (9) miembros titulares, cualquiera de los cuales puede ser reelegido reiteradamente por la Asamblea. El período del Consejo de Administración será de un (1) año, que empezará a contarse a partir del quinto día hábil después de la fecha de su elección por la Asamblea, días en los que debe efectuarse el empalme con el Consejo anterior. El Consejo sesionará ordinariamente por lo menos cada mes, previa convocatoria del presidente del Consejo, y extraordinariamente, a solicitud del presidente del Consejo, o de la mitad más uno (sin tener en cuenta las fracciones) de sus miembros, o del Revisor Fiscal. Actuará como secretario el Administrador, quien hará las citaciones para las reuniones ordinarias y extraordinarias, en atención a orden del presidente.

Ante renuncia, sanción o ausencia reiterada de alguno de sus miembros, el Consejo puede postular y elegir a quien ha de suplir tal falta. En este caso, para las correspondientes postulaciones, el Consejo tendrá en cuenta prioritariamente a quienes hubieren sido candidatizados para conformar el Consejo en la Asamblea que lo eligió, y que no fueron electos. Esta novedad la debe informar a la comunidad dentro de los cinco (5) días siguientes a la correspondiente decisión.

ARTICULO 69 -. REMUNERACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Mientras la Asamblea General de Copropietarios no lo indique, los servicios del Consejo de administración no tendrán remuneración y los miembros de éste actuarán con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todos sus actos.

ARTICULO 70-. EJERCICIO DEL CARGO DE CONSEJERO. En el desempeño de sus funciones los consejeros deberán ceñirse a los siguientes principios:

- 1 -. El ejercicio del cargo implica el compromiso de cumplir con el reglamento y las normas del conjunto residencial.
- 2 -. Obrar con objetividad, imparcialidad y diligencia.
- 3 -. Representar exclusivamente los intereses comunes de los copropietarios.
- 4 -. Informar al Consejo de Administración toda situación particular que pueda generar conflicto de intereses con el desempeño de sus funciones.
- 5 -. Guardar absoluta reserva y confidencialidad sobre los temas tratados en cada sesión del Consejo; cuando la naturaleza del tema lo requiera, conforme a la decisión del Consejo.
- 6 -. Abstenerse de utilizar su investidura para buscar beneficios o prerrogativas diferentes a las de los demás copropietarios.

Parágrafo. Para evitar conflicto de intereses, los miembros del Consejo de Administración, no podrán ser contratistas del Conjunto Residencial, ni directamente ni por intermedia persona.

ARTÍCULO 71 -. QUÓRUM Y MAYORÍAS. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia de la mayoría de sus miembros (sin tener en cuenta las fracciones), y podrá decidir con el voto favorable de la mitad más uno de los miembros presentes en la correspondiente reunión (excepto para autorizar el gasto del Fondo de Imprevistos), independientemente del coeficiente de copropiedad que individualmente posean. Existe el salvamento de voto, caso en el cual éste no puede sumarse a la mayoría. En caso de empate en una votación, el presidente tiene la potestad de definir el desempate.

ARTÍCULO 72 -. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Al Consejo de Administración le corresponde conocer, proponer, analizar, debatir y decidir lo pertinente con la marcha de la Urbanización, especialmente lo relacionado con las decisiones de la Asamblea y con el cumplimiento del Reglamento. Entre otras, sus funciones son:

- 1 -. Darse y aplicarse un reglamento que rija sus funciones.
- 2 -. Elegir, de entre sus miembros, al presidente y al vicepresidente del Consejo. Este último dignatario es quien debe reemplazar al presidente en sus ausencias temporales. En caso de ausencia definitiva del presidente, el Consejo debe elegir un nuevo presidente titular, y comunicar esta decisión a la comunidad dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes de haber hecho tal elección.
- 3 -. Nombrar al Administrador de la Urbanización, fijarle su remuneración, asignarle tareas específicas, exigirle y recibirle informes, sancionarlo o removerlo por causas justificadas, y supervisar sus funciones.
- 4 -. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca de las normas para el uso de los bienes comunes y de la modificación a la forma y goce de los mismos, así como propuestas para su conservación y mejoramiento.
- 5 -. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones, o la reconstrucción parcial o total de la Urbanización, y la forma de financiar la ejecución de esos proyectos.
- 6 -. Vigilar la Administración de la Urbanización y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, lo mismo que la armonía entre los ocupantes y residentes de la Unidad.
- 7 -. Autorizar al Administrador para contratar profesionales o especialistas para la realización o interventoría de mejoras u obras que así lo requieran.
- 8 -. Rendir anualmente a la Asamblea un 'Informe de Labores'.
- 9 -. Autorizar *a priori* o *a posteriori* al Administrador para que ejecute todos los actos de carácter extraordinario o urgente que fueren necesarios en un momento dado.
- 10 -. Examinar y aprobar, en primera instancia, las cuentas, el Balance y los informes que han de pasar a consideración de la Asamblea, y proponerle a ésta las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con excedentes extraordinarios de fondos para mejorar la propiedad común.

11 -. Autorizar, en cada caso, al Administrador para celebrar contratos en cuantía superior a diez (10) salarios mínimos legales mensuales vigentes, no incluidos en el Presupuesto anual de gastos.

12-. Si la Asamblea General ha hecho la correspondiente delegación de esa función, aprobar el gasto hasta del 30% del acumulado en el Fondo de Imprevistos, decisión que debe ser tomada con el voto favorable de por lo menos el 70% de los miembros del Consejo, dentro de los cuales debe estar el voto del presidente del mismo; todo ello, con el visto bueno del Revisor Fiscal. Esta decisión y su motivación deben ser informadas a la comunidad dentro de un plazo no mayor de 30 días calendario.

13 -. Decidir y dar órdenes al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la salvaguardia de los legítimos intereses de la comunidad.

14 -. Definir sobre eventuales conciliaciones, transacciones o sometimientos a un tribunal de arbitramento, según el caso.

15-. Convocar, por conducto del Administrador, a las Asambleas extraordinarias.

16-. Conocer, analizar, aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador y el Contador, en los primeros veinte (20) días del mes siguiente.

17-. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea General, y cumplir y hacer cumplir las decisiones de ésta.

18 -. Crear los cargos que estime necesarios, y señalarles sus funciones y sus remuneraciones.

19 -. Imponer, a los propietarios o tenedores de bienes, las sanciones correspondientes por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, garantizando el debido proceso.

20 -. Autorizar cambios menores en el uso y goce de las unidades privadas, siempre y cuando éstos no afecten el uso general del Conjunto, y cumplan con las disposiciones legales y urbanísticas existentes.

21 -. Explorar y definir la forma de calcular y de aplicar aquellas normas que están expresadas en salarios mínimos legales vigentes, en el caso de que esta figura legal desaparezca.

22 -. En general, ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a otros organismos o instancias administrativas, y que se relacionen con la búsqueda, el logro y el mantenimiento del bienestar de los propietarios, residentes y empleados del Conjunto.

Parágrafo 1 -. No podrá ser elegido miembro del Consejo de Administración quien no sea propietario de inmueble en la Urbanización. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición, o la perdiere con posterioridad, no podrá actuar como consejero, y deberá ser substituido en esa investidura.

Parágrafo 2 -. Tampoco podrá ser elegido miembro del Consejo quien no esté al día en el pago de las expensas debidamente fijadas, o quien esté inmerso en sanciones impuestas por comportamientos reñidos con el Reglamento. Quien, después de elegido, se hallare en alguna de las situaciones antes descritas, quedará sometido a las decisiones que tome el Consejo, de acuerdo con su Reglamento interno.

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 73 -. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal ordinaria de la Urbanización y la administración de la misma corresponderán a un Administrador, nombrado por el Consejo de Administración. Los actos y contratos que el Administrador celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

El Administrador responderá por los perjuicios que, por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la Urbanización, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador, en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, o de violaciones de la Ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal.

Parágrafo 1 -. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la Urbanización el presidente del Consejo de Administración. Igualmente, el presidente del Consejo de Administración actuará como representante legal cuando sea pertinente emprender acciones administrativas o judiciales contra el Administrador, actuación que debe estar respaldada por el Consejo y por el Revisor Fiscal.

Parágrafo 2 -. Quien ejerza el cargo de Administrador de la Urbanización, ya sea 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 que para tal efecto disponga el Gobierno **Nacional** y el Consejo de Administración.

Parágrafo 3 -. Será necesaria la constitución de una póliza de seguros, asumida por la Urbanización, que garantice el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador de la Unidad. El monto mínimo asegurable será el equivalente a una mesada del Presupuesto de Ingresos de la Urbanización para el año en que se realiza la respectiva designación.

Parágrafo 4 -. El administrador no podrá ser propietario de bienes privados dentro de la urbanización o ser residente en la misma. No podrá tener parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad. Segundo grado de afinidad o primero civil. ni vínculos comerciales o cualquiera otra circunstancia que pueda restarle objetividad a sus actuaciones con cualquiera de los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 74 -. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata de la Urbanización estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de manejo de personal, ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1 -. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias, y someter a su aprobación el Inventario y el Balance General de cuentas del ejercicio anterior, y un detallado Presupuesto de Gastos e Ingresos correspondiente al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros y el Fondo de Imprevistos.

- 2 -. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y del Consejo de Administración, y servir de secretario de esas instancias; mantener al día el Registro de Propietarios y Residentes, y atender la correspondencia relativa a la Urbanización.
- 3 -. Facilitar el conocimiento por parte de los propietarios y residentes de la Urbanización de las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración
- 4 -. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas mensuales, el Informe para la Asamblea General, el Presupuesto de Ingresos y Egresos para cada vigencia, el Balance General de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y la ejecución presupuestal.
- 5 -. Llevar bajo su dependencia o responsabilidad, la contabilidad de la Urbanización.
- 6 -. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la Urbanización 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 este Reglamento.
- 7 -. Cuidar y vigilar los bienes comunes y los que le hayan sido confiados a la Urbanización, ejecutar los actos necesarios para la correcta administración, conservación y disposición de los mismos, de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en este Reglamento.
- 8 -. Cobrar y recaudar, directamente o a través de delegado o de apoderado, las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular de la Urbanización, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
- 9 -. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir, ante la entidad competente, todos los actos relacionados con la existencia y la representación legal de la Urbanización.
- 10-. Representar judicial y extrajudicialmente a la Urbanización, y conceder los poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
- 11-. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este Reglamento, las sanciones impuestas en su contra por el Consejo de Administración, por incumplir las obligaciones consagradas en este Reglamento.
- 12-. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
- 13-. Expedir 'paz y salvo' de cuentas con la Administración de la Urbanización cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular, con destino al nuevo propietario si el bien es enajenado, o en su defecto, a favor del propietario o su representante, si se tratare de un cambio de tenencia.
- 14 -. Explorar frecuentemente las diversas variantes que en asuntos de seguros, suministros, servicios, etc., se puedan presentar, tales que satisfagan eficientemente las necesidades que al respecto tenga la Urbanización, y presentarlas a consideración del Consejo de Administración.

15-. Las demás funciones previstas en la Ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios, y las que válidamente le asigne el Consejo.

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

ARTÍCULO 75 -. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el Consejo de Administración no elija al Administrador de la Unidad, o en ausencia temporal del titular, ejercerá como Administrador y representante legal el presidente del Consejo, quien puede delegar las funciones administrativas rutinarias.

ARTICULO 76 -. LIBRO DE REGISTRO DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES. El administrador deberá llevar un Libro de Registro de Copropietarios y Residentes de las unidades privadas, el cual deberá contener

- 1 -. La identificación de cada bien de dominio privado o particular;
- 2 -. La identificación de su copropietario o del tenedor a cualquier título.
- 3 -. La dirección, postal o electrónica, y el teléfono o teléfonos registrados por el copropietario o tenedor.

El Consejo de Administración podrá reglamentar sobre contenidos adicionales que deban incluirse en el libro de registro de copropietarios y residentes.

CAPÍTULO XIII DEL REVISOR FISCAL DE LA URBANIZACIÓN

ARTÍCULO 77 -. OBLIGATORIEDAD. Es obligación de la urbanización **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL** contar con un Revisor Fiscal, el cual debe ser contador público titulado, con matrícula profesional vigente, y elegido por la Asamblea General.

Parágrafo -. El Revisor Fiscal no podrá ser propietario de bienes privados dentro de la Urbanización o ser residente en la misma. No podrá tener parentesco hasta cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales o cualquiera otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador, con el Contador o con cualquiera de los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 78 -. FUNCIONES. Al Revisor Fiscal, como encargado del control de las distintas operaciones administrativas de la Urbanización, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen. Tendrá además las siguientes funciones:

- 1 -. Efectuar, con la regularidad que estime conveniente o le exija el Consejo, el arqueo de fondos y el inventario de bienes comunes de la Urbanización.

- 2 -. Velar porque los libros y las cuentas de la Urbanización estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el Consejo.
- 3 -. Conocer y dar su opinión, *a priori*, sobre los contratos y gastos no rutinarios ni incluidos en el Presupuesto, superiores a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes.
- 4 -. Conocer y dar el visto bueno a la decisión en cuanto a la aprobación por parte del Consejo, de la utilización del Fondo de Imprevistos, de acuerdo con el Numeral 12, Artículo 49 de este Reglamento.
- 5 -. Informar, por escrito y oportunamente, al Administrador, al Consejo, a la Asamblea o a las autoridades competentes, sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos, en la celebración de contratos, o en los procesos administrativos de la Urbanización.
- 6 -. Citar, cuando lo considere necesario, a reuniones extraordinarias del Consejo de Administración o de la Asamblea General.
- 7 -. Aprobar o improbar el Balance (contable) General de la Urbanización.
- 8 -. Presentar a la Asamblea General un informe sobre la gestión de fiscalización realizada durante el año contable.
- 9 -. Como representante y veedor de la comunidad ante los órganos administrativos, debe verificar y respaldar los actos administrativos que deben ser oportuna y transparentemente informados a la primera.
- 10 -. Servir de garante y dar fe de la correcta convocatoria y realización de las Asambleas Generales, presenciales o no presenciales, y firmar, conjuntamente con el Administrador, las actas de estas últimas.

CAPITULO XIV

DEL COMITE DE CONVIVENCIA

ARTICULO 79 -. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. Anualmente la Asamblea General de Copropietarios elegirá un Comité de Convivencia, integrado por cinco (5) miembros principales, con sus correspondientes suplentes.

No obstante, el período anual establecido, los miembros del Comité de Convivencia podrán ser removidos en cualquier momento o reelegidos indefinidamente. En ningún caso podrán ser elegidos para integrar el Comité de Convivencia, copropietarios que, al momento de la elección, se encuentran en mora en el pago de sus obligaciones para con el Conjunto Residencial. Si con posterioridad a la elección de un miembro de este Comité entra en mora en los pagos de las expensas comunes, superior a 60 días, automáticamente se suspenderá su calidad de miembro del Comité de Convivencia hasta que cancele la deuda.

Parágrafo. Es requisito indispensable, que cada miembro del Comité de Convivencia que sea elegido, este presente en el momento de su elección y acepte verbalmente su nombramiento. En el acta deberá quedar constancia de esta aceptación.

Parágrafo. Ningún miembro del Comité de Convivencia podrá pertenecer al Consejo de Administración durante el mismo periodo administrativo.

ARTICULO 80 - REUNIONES. El Comité de Convivencia, se reunirá ordinariamente por lo menos una vez bimestralmente, en el lugar, fecha y hora que se indique en la convocatoria realizada por decisión de sus miembros. Se reunirá extraordinariamente cuando sea citado por la Asamblea General de Copropietarios, el Administrador, el Consejo de Administración o por el Revisor Fiscal. El Administrador y cualquier miembro del Consejo de Administración podrán asistir a las reuniones con derecho a voz, pero sin voto, al igual que el Revisor Fiscal.

ARTICULO 81 - VOTOS, QUÓRUM, MAYORÍAS. Cada uno de los miembros del Comité de Convivencia tendrá derecho a un (1) voto. El Comité podrá deliberar y decidir con la presencia de tres (3) de sus miembros y las decisiones se tomarán por el voto favorable de la mayoría de los asistentes, siempre que haya quórum. Actuará como secretario uno de los miembros del Comité de Convivencia.

ARTICULO 82 -. ACTAS. Las deliberaciones y decisiones del Comité de Convivencia se harán constar en actas que deberán ser firmadas por los asistentes a la reunión respectiva y organizadas cronológicamente en un libro de Actas del Comité de Convivencia, del cual será responsable el Administrador.

ARTICULO 83-. REMUNERACIÓN DEL COMITE DE CONVIVENCIA. Mientras la Asamblea General de Copropietarios no lo indique, los servicios del Comité de Convivencia no tendrán remuneración y los miembros de éste actuarán con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todos sus actos.

ARTICULO 84 -. FUNCIONES DEL COMITE DE CONVIVENCIA. Por mandato y delegación de la Asamblea General de Copropietarios y del Consejo de Administración, las funciones del Comité de Convivencia son las siguientes:

- 1 -. Adoptar su propio reglamento de funcionamiento;
- 2 -. Planificar el funcionamiento y las políticas de desarrollo social del Conjunto Residencial;
- 3 -. Instruir y asesorar al Administrador en el cumplimiento del reglamento y de las decisiones de sus órganos de administración;
- 4 -. Instruir y asesorar a todo copropietario en el cumplimiento del reglamento y de las decisiones de sus órganos de administración;
- 5 -. Buscar la conciliación en los momentos de conflicto, entre el administrador y los copropietarios.
- 6 -. Buscar la conciliación en los momentos de conflicto, entre el administrador y el Consejo de Administración
- 7 -. Buscar la conciliación en los momentos de conflicto, entre el Consejo de Administración y los copropietarios
- 8 -. Buscar la conciliación en los momentos de conflicto que surjan entre copropietarios
- 9 -. Presentar anualmente a consideración de la Asamblea General de Copropietarios un informe de su gestión y del estado de convivencia del Conjunto Residencial;

10 -. Convocar al Consejo de Administración a reunión extraordinaria de este, cuando lo considere necesario o conveniente.

11 -. Mantener actualizado el Manual de Convivencia.

12 -. Interpretar el reglamento, para su correcta aplicación.

Parágrafo. El Comité de Convivencia no debe, ni puede exigir la imposición de sanciones. Es el administrador y el Consejo de Administración quien ejerce la función de asignación de multas y no uso de bienes comunes no esenciales.

TITULO II

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO I

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 85 -. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados que conforman la Urbanización, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección y control, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley o de este Reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades judiciales, se podrá acudir a:

1 -. EL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir de la convivencia en la Urbanización, su solución se intentará (preferiblemente) mediante la intervención del Comité de Convivencia, elegido de conformidad con lo indicado en este Reglamento, el cual puede presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir la controversia y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones y recomendaciones de este Comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité.

2 -. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

Parágrafo 1-. El Comité de Convivencia no podrá imponer sanciones.

Parágrafo 2-. Cuando se acuda a la autoridad judicial 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.

CAPITULO II

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 86 -. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley o en este Reglamento de Propiedad Horizontal -por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la Ley- dará lugar (previo requerimiento escrito -con indicaciones del plazo- para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal), si fuera pertinente, a la imposición de las siguientes sanciones:

1 -. Publicación, en lugares de amplia circulación dentro de la Urbanización, de la lista de los infractores, con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2 -. Procurando dar cabal cumplimiento al principio moral y legal, universalmente aceptado, según el cual “a igual falta, igual sanción”, este Artículo establece multas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, independientemente de las expensas a cargo de cada propietario, ya que éstas son dependientes de los correspondientes coeficientes de copropiedad y, por lo tanto, no son iguales para todos los infractores.

De acuerdo con lo anterior, la imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, no podrá ser superior, cada una, a quince (15) salarios mínimos legales diarios vigentes, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder a setenta y seis (76) salarios mínimos legales diarios vigentes al momento de la imposición de la multa.

3 -. Restringir el uso y goce de bienes y servicios comunes no esenciales, como salones sociales, parqueadero de visitantes, y zonas de recreación y deportes.

Parágrafo 1- En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquéllos destinados al uso exclusivo del sancionado.

Parágrafo 2- Cuando el acto o hecho punible produzca un perjuicio objetivo y cuantificable a la Urbanización, en el requerimiento previo se indicará la forma y la oportunidad para indemnizar y resarcir los daños.

Parágrafo 3 -. Las sanciones en dinero, aparecerán en la factura correspondiente al mes siguiente al de su imposición. El no pago oportuno de las mismas, causará intereses de mora sujetos a la misma normatividad que rija para el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias.

Artículo 87 -. Las sanciones previstas en el Artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetará el debido proceso, el derecho a la defensa, a la contradicción y a la impugnación. Igualmente, deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, del daño causado y de la reincidencia.

ARTICULO 88 -. PROCEDIMIENTO PARA IMPOSICION DE SANCIONES. El procedimiento para la recepción de quejas, e imposición de sanciones, cuando estas fueren procedentes, se registrará por los siguientes términos:

1 -. PRESENTACIÓN DE LA QUEJA Y SOLICITUD DE SANCIONES. La presentación de la queja, y solicitud de sanciones, cuando fuere procedente, a un copropietario o residente, debe realizarse por escrito a la administración, por parte de un copropietario interesado o de un residente del Conjunto Residencial, o directamente por el Administrador, quien tiene la obligación de trasladar la querrela al Comité de Convivencia, a más tardar, dentro de los dos días hábiles siguientes a la fecha de recepción de la querrela.

2 -. Recibida la queja, el Comité de Convivencia convocará, mediante comunicación escrita, al supuesto infractor para que dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, presente por escrito sus descargos. A este requerimiento se le adjuntará una copia de la queja recibida, o un resumen de la (s) falta (s) que la motivaron.

3 -. Vencido el término para presentar descargos, el Comité de Convivencia, evaluará las imputaciones y los descargos y adoptará las decisiones correspondientes, e informará de ello al Administrador, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a evaluación de los descargos presentados.

4 -. Una vez recibida por el Administrador el informe correspondiente de parte del Comité de Convivencia, aquel deberá citar al Concejo de Administración para que, en el término de los cinco (5) días siguientes, analice las recomendaciones hechas por el Comité, e imponga las sanciones a que hubiere lugar.

5 -. La decisión tomada por el Consejo de Administración deberá ser informada, por escrito a las partes dentro de los dos (2) días siguientes, y tendrá firmeza si oportunamente no se interpone el recurso de reposición.

6 -. Recurso de Reposición. Dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la comunicación escrita de la decisión, las partes podrán interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración, o ante el Administrador. Cualquier presentación hecha a otras personas se entenderá, para todos los efectos, como no presentada.

El recurso de reposición procede contra las sanciones, amonestaciones o decisiones particulares impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración a los propietarios o residentes en forma individual.

El pronunciamiento del Consejo de Administración que decide la reposición no es susceptible de ningún recurso, salvo que contenga puntos no decididos en el anterior, caso en el cual podrá interponerse los recursos pertinentes respecto de los puntos nuevos.

Cuando la sanción o amonestación competa a varios propietarios o residentes, la parte que no interpuso el recurso de reposición se podrá adherir al recurso interpuesto por otra de las partes, en lo que la sanción o amonestación recurrida le fuere desfavorable. El escrito de adhesión podrá presentarse ante el Administrador o el presidente del Consejo de Administración. La adhesión quedará sin efecto si se produce el desistimiento o el abandono del recurso del recurrente principal.

El Consejo de Administración podrá pedir pruebas adicionales cuando lo considere indispensable para tener más claridad sobre los hechos y tener más fundamentos para sancionar o absolver al propietario o residente.

Cuando el recurso de reposición no se presente en tiempo, el Administrador o en su defecto el presidente del Consejo de Administración, declarará desierto el recurso por presentación extemporánea, y declarará en firme la sanción o amonestación, ordenando continuar con la ejecución de la misma.

Admitido el recurso en debida forma y en el término señalado para su presentación, se examinará si reúne los requisitos formales para ser objeto de estudio. En caso negativo se ordenará la devolución al recurrente para que un término no mayor de tres (3) días hábiles, complete la información, o para que allegue mejores pruebas, que sirvan de soporte para la decisión final.

7 -. Si el Consejo de Administración encuentra cumplido todos los requisitos y son suficientes las pruebas aportadas al recurso, el Consejo de Administración tendrá un término de diez (10) días hábiles, prorrogables por otros diez (10) días más, para decidir.

El Consejo de Administración podrá citar a las partes que considere necesarias para reunir mejores pruebas y que le ayuden a tomar en debida forma la decisión.

La decisión se comunicará por escrito a las partes, tendrá que ser inscrita en la matrícula interna y quedará inmediatamente en firme.

En la siguiente Asamblea General de Copropietarios, el Consejo de Administración deberá informar de las solicitudes y decisiones adoptadas.

8 -. **RECURSO EXTRAORDINARIO DE REVISIÓN.** El recurso extraordinario de revisión procede contra las sanciones o amonestaciones ejecutoriadas, después de que no prospero el recurso de reposición.

Causales de revisión:

a) Haber encontrado, después de dictada la sanción, documentos que habrían variado la decisión.

b) Haberse dictado la sanción con base en pruebas falsas o inadecuadas.

c) Haberse reparado los daños de tal manera, que la sanción no cumpla su cometido, o ya no sea pertinente.

d) Cualquier situación que, si se hubiera conocido con anterioridad, permitiera variar considerablemente la decisión del Consejo de Administración.

El recurso extraordinario de revisión podrá interponerse ante el mismo Consejo de Administración, dentro del mes siguiente a la ejecutoría de la sanción.

ARTICULO 89 -. RESOLUCIONES SANCIONATORIAS. Las decisiones que adopte el Consejo de Administración en este procedimiento se adoptarán mediante resoluciones especiales en las cuales se indicarán los fundamentos fácticos, legales o del R. de P. H., del Conjunto Residencial; las acciones que se deberán tomar para remediar, evitar

o finalizar las violaciones o sus efectos, precisando los plazos para ejecutarlas y las sanciones que se imponen.

Las resoluciones, así como todas las comunicaciones que deban enviarse al acusador y al acusado, se remitirán mediante correo certificado a sus direcciones registradas en las matrículas internas.

ARTÍCULO 90 - ESCALA DE SANCIONES. Las siguientes conductas serán objeto de sanción, de acuerdo con el procedimiento expresado en el Artículo precedente:

A - La violación de cualquiera de las obligaciones estipuladas en los numerales 2, 6, 7, 11, 12, 13, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 y 23 del Artículo 19; numerales 1, 2, 10 y 12 del Artículo 20; y numerales 3, 6, 7, 9, 11, 12, 13 y 15 del Artículo 21 de este Reglamento, dará lugar a las siguientes sanciones:

Por la 1ª vez: Amonestación escrita por parte del Consejo de Administración.

Por la 2ª vez: Sanción moral, publicando el hecho en las carteleras de la Urbanización.

Por la 3ª vez: Multa en dinero, equivalente a 5 salarios mínimos diarios legales vigentes.

Por la 4ª vez: Multa en dinero, equivalente a 8 salarios mínimos diarios legales vigentes.

Por la 5ª vez: Multa en dinero, equivalente a 12 salarios mínimos diarios legales vigentes, y denuncia ante las autoridades competentes por parte del Administrador, después de notificar al infractor de que se procederá en tal sentido.

B - La falta de asistencia a las reuniones de la Asamblea General, ordinarias, extraordinarias o internas de bloque, Artículo 19, numeral 8 de este Reglamento, ya sea directamente o mediante representación- dará lugar a una multa en dinero equivalente a cinco (5) salarios mínimos diarios legales vigentes.

C - La violación de cualquiera de las obligaciones estipuladas en los numerales 5, 14 y 15 del Artículo 19; numerales 3, 5, 11, 13 y 14 del Artículo 20, y los numerales 2, 5, 10, 13 y 14 del Artículo 21 de este Reglamento, dará lugar a las siguientes sanciones:

Por la 1ª vez: Amonestación escrita por parte del Consejo de Administración, y publicada en las carteleras de la Urbanización.

Por la 2ª vez: Multa en dinero, equivalente a 6 salarios mínimos diarios legales vigentes.

Por la 3ª vez: Multa en dinero, equivalente a 10 salarios mínimos diarios legales vigentes.

Por la 4ª vez: Multa en dinero, equivalente a 15 salarios mínimos legales vigentes, y denuncia ante las autoridades competentes por parte del Administrador, después de notificar al infractor de que se procederá en tal sentido.

D - La violación de cualquiera de las obligaciones estipuladas en los numerales 1, 3 y 4 del Artículo 19; numerales 4, 6, 7, 8, 9, 15 y 16 del Artículo 20, y numeral 8 del Artículo 21 de este Reglamento, dará lugar a la siguiente sanción:

Denuncia ante las autoridades competentes, si después de un requerimiento escrito por parte del Administrador, no cesare en forma inmediata tal violación.

ARTÍCULO 91 - EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de Administración, aun acudiendo a la autoridad policial o judicial competente, si fuere del caso.

Parágrafo - En caso de impugnación, la ejecución de la sanción deberá suspenderse hasta que exista sentencia judicial en firme sobre el particular, exceptuando el literal D del Artículo 92 de este Reglamento.

ARTÍCULO 92- IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS SANCIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de un bien privado, sancionado, podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente Artículo, el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen

CAPÍTULO III REFLEXIÓN FINAL

ARTÍCULO 93 - CONSIDERACIONES FINALES. Según el espíritu de la Ley 675 que rige la propiedad horizontal, cave hacer la siguiente reflexión:

Es necesario reconocer y valorar que, para la gran mayoría de miembros de la comunidad del **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**, sus apartamentos y los demás bienes anexos constituyen su único y más valioso patrimonio, el mismo que ha sido obtenido con gran abnegación y esfuerzo, y que consideran el legado para sus familias.

La consideración anterior debe ser, por sí misma, suficiente razón para querer mantener esos patrimonios en las mejores condiciones físicas y sociales. Por ello, resulta obvio aceptar, de buena gana y con entusiasmo, el cumplimiento de las normas que se orienten al logro de tan elemental como sano propósito.

El pago de las expensas necesarias para el mantenimiento, la seguridad, la buena presentación y la valorización a esos patrimonios, debe ser asumido dentro de ese contexto. No hacerlo es, por el contrario, apostarle al deterioro físico y social del

PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL, eventualidad que no puede tener cabida en el ánimo de personas sensatas. Algo similar se puede decir del cumplimiento de los sabios preceptos de convivencia, colaboración y respeto que son –deben ser- el alma de este Reglamento.

También es del caso tener en cuenta que, en general, “los malos gobiernos son el resultado de la indiferencia de los buenos ciudadanos”. Esta filosofía es perfectamente aplicable a las eventuales fallas o faltas de quienes, en un momento dado, tienen a su cargo la orientación y administración del **PARQUE RESIDENCIAL ARBOLEDA DE LOS BERNAL**.

Corresponde, pues, a todos y a cada uno de los copropietarios estar atentos, y ser lo suficientemente participativos cuando de elegir y vigilar se trate.

¡LA MEJOR PEDAGOGÍA ES EL EJEMPLO!