



REPÚBLICA DE COLOMBIA

Notaría 16

PH
Arboleda

Bog

Bogo

Del Circulo de Bogotá D.C.

Cra. 9 # 69A-06 PBX: 742 5745 - 606 6777 - e-mail: administracion@notaria16bogota.o

PRIMERA (1a) COPIA

DE LA ESCRITURA N° 02551
FECHA : 20 DE JUNIO DEL AÑO 2016

ACTO O CONTRATO
CONSTITUCION DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD " " "
" " "

FIDUCIARIA BOGOTA PATRIMONIOS AUTONO



Eduardo Vergara Wiesner
NOTARIO

Unión Internacional del Notario Latino



CERTIFICADO DE ASEGURACION DE LA CALIDAD
Código SC 42
Prestación de Servicios de Notarías y de
Norma ISO 9001



República de Colombia

Pag.No. 1



Aa033030000

ESCRITURA PÚBLICA No. DOS MIL QUINIENTOS CINCUENTA Y UNO (2.551)

DE FECHA: VEINTE (20) DE JUNIO

DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016)

OTORGADA EN LA NOTARIA DIECISEIS (16) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.

CÓDIGO NOTARIA 11001016

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

MATRICULA INMOBILIARIA: 50G-1961037

CEDULA CATASTRAL: 00-00-0002-1836-000

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO (X)-RURAL () MADRID (CUNDINAMARCA).

NOMBRE: CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: CARRERA 2 ESTE NÓ. 5-20.

CODIGO

ACTO JURÍDICO

VALOR ACTO

0317

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA

SIN CUANTÍA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

DATOS PERSONALES

IDENTIFICACIÓN

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO HACIENDA

CASABLANCA - ARBOLEDA - FIDUBOGOTÁ S.A.

NIT. 830.055.897-7

Representada por:

CAROLINA LOZANO OSTOS

C.C. 39.692.985

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los veinte (20) días del mes de junio de dos mil dieciséis (2.016).

En la NOTARIA DIECISEIS (16) DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C., siendo Notario Titular en propiedad el Doctor **EDUARDO VERGARA WIESNER**

Se otorgó Escritura Pública, que se consigna en los siguientes términos:

Compareció CON MINUTA ESCRITA ENVIADA VIA EMAIL:

CAROLINA LOZANO OSTOS, identificada con la cédula de ciudadanía número 39.692.985, que obra en su condición de representante legal de Fiduciaria Bogotá S.A. sociedad anónima de servicios financieros, domiciliada en Bogotá D.C. constituida mediante la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) otorgada el treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1991) ante el Notario Once (11) del Circulo de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

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



Ca170720374

10435QVY9a0VYAOA

Notaria 16

cadema sa

cadema sa

concedido por la Superintendencia Financiera mediante resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual se acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Superintendencia Financiera que se protocoliza, y manifestó: -----

PRIMERO. Que Fiduciaria Bogotá S.A. obra como vocera del patrimonio autónomo Hacienda Casablanca – Arboleda – Fidubogotá S.A., constituido en virtud del contrato de fiducia mercantil No. 2.1.51156 suscrito el 5 de febrero de 2015 entre Amarilo S.A.S. y otros, por una parte, y Fiduciaria Bogotá S.A., por la otra. -----

SEGUNDO. Que Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo Hacienda Casablanca – Arboleda – Fidubogotá S.A., es la única propietaria y ejerce el dominio y la posesión sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1961037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, sobre el cual se desarrolla el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**, situado en la carrera 2 Este No. 5-20 del municipio de Madrid, el cual consta, en su Etapa 1, de: (i) ciento sesenta y ocho (168) apartamentos, (ii) ciento setenta y dos (172) parqueaderos privados para residentes, (iii) veintinueve (29) parqueaderos comunes para visitantes (incluidos 5 para discapacitados), (iv) veinticinco (25) cupos comunes para bicicletas, (v) cinco (5) cupos comunes para motos y cuenta con los correspondientes accesos y servicios comunales. -----

TERCERO. El **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** se encuentra determinado, alindado, dividido y adquirido como aparece en el reglamento de propiedad horizontal que se eleva a escritura pública por medio del presente instrumento. -----

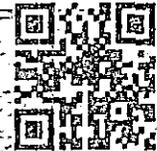
CUARTO. La Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid expidió el 18 de diciembre de 2014, ejecutoriada el 19 de junio de 2015, la Resolución No. 679, por medio de la cual concedió licencia de construcción en la modalidad de obra nueva y cerramiento para el Conjunto Residencial Arboleda.

QUINTO. Posteriormente, la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid expidió el 21 de diciembre de 2015, ejecutoriada el 7 de enero de 2016, la Resolución No. 629, por medio de la cual se modificó la licencia de construcción aprobada mediante la Resolución No. 679 del 18 de diciembre de 2014 y aprobó la propiedad horizontal de la Etapa 1 para el Conjunto Residencial Arboleda. -----



República de Colombia

Pag No. 3



A9033029999

SEXTO. Es voluntad de Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo Hacienda Casablanca – Arboleda – Fidubogotá S.A., someter el inmueble sobre el cual se desarrolla el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** al régimen de propiedad horizontal por etapas establecido en la ley 675 de 2001 y demás normas que en un futuro la reglamenten, y así lo establece y declara por medio del presente instrumento.

SÉPTIMO. Para el mismo efecto señalado en el punto inmediatamente anterior, la exponente, en su carácter expresado, entrega al señor Notario para su protocolización los siguientes documentos que guardan relación con la Etapa 1 del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**: a) Planos arquitectónicos y de localización en 21 planchas con aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid; b) Planos de propiedad horizontal en 8 planchas con aprobación de la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid; c) Resolución No. 679 del 18 de diciembre de 2014 expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid; d) Resolución No. 629 del 21 de diciembre de 2015 expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Ordenamiento Territorial del Municipio de Madrid; e) Cuadro general de áreas comunes y privadas; f) Memoria Descriptiva y g) Comunicación expedida por la Secretaría de Desarrollo Urbanístico y Vivienda del municipio de Madrid del 5 de abril de 2016 en la cual consta la nomenclatura del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**.

OCTAVO. Por este instrumento y para dar cumplimiento a lo ordenado por la ley, la exponente eleva a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**, al igual que la memoria descriptiva, las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad de la Etapa 1 del Conjunto, cuyos textos son los siguientes:

Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA INTEGRADO POR ETAPAS**, situado en la carrera 2 Este No. 5-20 del municipio de Madrid.

CAPÍTULO I

OBJETO Y ALCANCE DEL PRESENTE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA – INTEGRADO POR

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario.



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

República de Colombia



Ca:170720373

1043425aVY2AVAV4

1/2016

Notaria 16

Cadenari S.A. -

Cadena S.A. No. 8993-5340

ETAPAS

Artículo 1. OBJETO. El presente reglamento consagra los derechos y prescribe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**, situado en la carrera 2 Este No. 5-20 del municipio de Madrid, integrado por etapas, determina la totalidad del inmueble sobre el cual se levanta el Conjunto por su ubicación, área y linderos; indica el título de adquisición y el número del respectivo folio de matrícula inmobiliaria; identifica cada uno de los bienes de dominio particular que integran la Etapa 1, de acuerdo con los planos aprobados; determina los bienes comunes localizados en la Etapa 1, con indicación de los que tienen el carácter de esenciales; señala el mecanismo para la integración de las siguientes etapas del Conjunto; fija los coeficientes de copropiedad de la Etapa 1; los cuales tendrán carácter provisional hasta que se integra la última etapa, en los términos del artículo 7° de la ley 675 de 2001; señala la destinación de los bienes de dominio particular que conforman el Conjunto; establece las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad de la Etapa 1 del Conjunto; indica las regulaciones relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica que nace por ministerio de la ley 675 de 2001, y las reglas que gobiernan la organización y funcionamiento del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**. -----

Artículo 2. En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 7° de la ley 675 de 2001 a continuación se señala el procedimiento a seguir para integrar las etapas subsiguientes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**: a) La compareciente, o quien haga sus veces, sin necesidad de autorización previa de los órganos de administración, podrá adicionar las etapas subsiguientes mediante una escritura de adición, en las cuales se identificarán los bienes privados, los bienes comunes localizados en las subsiguientes etapas del Conjunto. b) En la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el Conjunto se determinarán con carácter definitivo. c) Los bienes comunes localizados en la Etapa 1 del Conjunto, así como los que se construyan en las etapas subsiguientes, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados de las distintas etapas que integrarán el Conjunto. d) La compareciente, en los términos del artículo 7° de la ley 675 de 2001, queda facultada



para que, en la medida que se aprueben las licencias de construcción para las etapas subsiguientes del Conjunto, las integre mediante una escritura adicional y para que, en consecuencia, realice el nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad de la totalidad de los bienes privados del Conjunto, los cuales, según lo ordena la ley, tendrán carácter provisional, hasta cuando se integre la última etapa, evento en el cual tendrán carácter definitivo. e) Los adquirentes de las unidades de dominio privado que conforman la Etapa 1 del Conjunto autorizan de manera irrevocable a la compareciente, o a quien haga sus veces, para que, conforme lo prevé el artículo 7º de la ley 675 de 2001, otorgue, en el momento que lo estime pertinente, la escritura pública de adición al presente reglamento de propiedad horizontal para integrar al Conjunto la etapa subsiguiente. f) Los adquirentes de las unidades de dominio privado que conforman la Etapa 1 del Conjunto autorizan de manera irrevocable a la compareciente, o a quien haga sus veces, para que defina, cuándo y cómo lo estime pertinente, el diseño arquitectónico de las etapas subsiguientes del Conjunto, según corresponda, el área y el número de las nuevas unidades privadas, y el número de edificios o interiores que las conformarán.

Artículo 3. EFECTOS. Las disposiciones del presente reglamento, del cual hacen parte integrante la licencia de construcción de la Etapa 1 y su modificación y los planos aprobados de la Etapa 1, el cuadro de áreas y la memoria descriptiva de la Etapa 1, tienen fuerza obligatoria tanto para los propietarios, como en lo pertinente para los tenedores o simples ocupantes y, en general, para las personas que a cualquier título o causa usen o gocen de cualquiera de los bienes de propiedad privada en que se divide el Conjunto. En toda operación que implique traspaso o constitución de cualquier otro derecho real, o mera cesión a título legítimo del uso, goce o disfrute sobre un inmueble, se entienden de derecho incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.

Parágrafo. Los propietarios y tenedores del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA, declaran conocer y aceptar que la compareciente, o quien represente sus derechos, quedan autorizados de manera irrevocable y sin más formalidades para constituir mediante escritura pública a favor de CODENSA S.A. E.S.P. las servidumbres que se requieran para instalar una subestación eléctrica y permitir el tránsito para acceder al sector en el cual se instale la mencionada subestación, a título gratuito y a



República de Colombia

10472aGQAABKMCQ

17/05/2016



CA170720372

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

10433aQY2AVAV492

1/2016

Notaria 16

Cadena S.A.

Cadena S.A. No. 89093336

perpetuidad sobre el área que para el efecto se señale en los respectivos planos aprobados para el Conjunto.

Artículo 4. NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones de la ley 675 de 2001 y las que en un futuro la reglamenten, las decisiones emanadas de la Asamblea General de Propietarios, suprema autoridad administradora del Conjunto, con el lleno de los requisitos que aquí mismo se estatuyen. Cuando en el presente Reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se recurrirá a la ley 675 de 2001 y a los decretos que la reglamenten, y por último, a las leyes civiles que regulen casos o materias análogas, en el siguiente orden: 1. Las demás normas del presente Reglamento que regulen casos o situaciones análogas; 2. Las disposiciones del Código Civil y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía; 3. Las disposiciones de la ley 95 de 1890 y del Capítulo III del Título XXXIII, libro Cuarto del Código Civil. 4. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

Artículo 5. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES. Las expresiones tales como "Conjunto" o "Proyecto" contenidas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal se entenderán referidas al **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**, como unidad residencial, conformado por etapas, compuesto por bienes de dominio particular y por bienes comunes. La expresión "etapa" hace referencia a cada una de las etapas que integrarán el Conjunto. Las expresiones tales como "Unidades Privadas", "Unidades Jurídicas", "Bienes Privados" y "Bienes de Dominio Particular o Exclusivo", hacen referencia a cada uno de los bienes susceptibles de dominio privado que hacen parte del Conjunto.

CAPÍTULO II

PROPIETARIO - TÍTULOS

Artículo 6. PROPIETARIO. El lote de terreno sobre el cual se edifica el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** es actualmente de propiedad Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo Hacienda Casablanca – Arboleda – Fidubogotá S.A., conforme se indica en el artículo siguiente.

Artículo 7. TÍTULOS. Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo Hacienda Casablanca – Arboleda – Fidubogotá S.A., es actualmente propietaria del



Aa033029997



República de Colombia

104710AAABKMCQL3

17/05/2016

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



C8170720371

ote de terreno sobre el cual se edifica el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1961037, por haberlo adquirido por transferencia que a título de compraventa le efectuó Fiduciaria Bogotá S.A. vocera del fideicomiso Fidubogotá – Hacienda Casablanca, mediante la escritura pública número ochocientos doce (812) otorgada el siete (7) de marzo de dos mil dieciséis (2016) en la Notaría Treinta y Dos (32) de Bogotá. La propiedad de las edificaciones accederá al derecho de dominio sobre el terreno, que pertenece a Fiduciaria Bogotá S.A., vocera del patrimonio autónomo Hacienda Casablanca – Arboleda – Fidubogotá S.A.

- CAPÍTULO II -

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

Artículo 8. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS. El **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** objeto de este reglamento localizado en la carrera 2 Este No. 5-20 del municipio de Madrid, se está construyendo en un lote de terreno que se describe por su ubicación, cabida y linderos como a continuación se indica, tomada del título de adquisición:

SUPERMANZANA 7 – LOTE 2 ETAPA 7. Ubicado en la Urbanización HACIENDA CASABLANCA. Municipio de Madrid, Cundinamarca. Tiene un área de dieciocho mil setecientos quince metros cuadrados con cincuenta y cinco decímetros cuadrados (18.715,55 m2). Se determina por los siguientes linderos: Partiendo del punto L59 al punto L61, pasando por el punto L60, en dimensiones de sesenta y dos metros con noventa y cinco centímetros (62.95 m.), ciento dos metros con quince centímetros (102.15 m.), con parque Casablanca. Del punto L61 al punto L41, pasando por los puntos L62, L63, L39, en dimensiones de cincuenta metros con treinta y cuatro centímetros (50.34 m.), veintinueve metros con siete centímetros (29.07 m.), trece metros con noventa y un centímetros (13.91 m.), treinta y ocho metros con sesenta y cuatro centímetros (38.64 m.), con avenida Casablanca. Del punto L41 al punto L46 en dimensión de ciento cuarenta y seis metros con siete centímetros (146.07 m.), con supermanzana 7. Del punto L46 al punto L59 y cierra, pasando por los puntos L38, L55, L56, L57, L58, en dimensiones de diecinueve metros con setenta y nueve centímetros (19.79 m.), veintisiete metros con sesenta y un centímetros (27.61 m.), quince metros con noventa y cinco centímetros (15.95 m.), treinta y un metros con

10432Y2AVAV49248

1/2016

Notaria 16

cadensa

cadena S.A. No. 99095390

setenta y tres centímetros (31.73 m.), veinte metros con noventa y siete centímetros (20.97 m.), trece metros con setenta y dos centímetros (13.72 m.), con ronda río Subachoque. Este inmueble se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1961037 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.

Parágrafo. La Etapa 1 del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** se desarrolla en un área de siete mil ochocientos cincuenta metros cuadrados con cuarenta y siete decímetros cuadrados (7.850,47 m²), las futuras etapas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** se desarrollarán en un área de diez mil ochocientos sesenta y cinco metros cuadrados con ocho decímetros cuadrados (10.865,08 m²). --

Artículo 9. DESCRIPCIÓN DEL CONJUNTO. El **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** comprende en tal concepto a lo largo de este reglamento, el lote de terreno y las edificaciones que en varias etapas se levantarán, y consta, en su Etapa 1, de: (i) ciento sesenta y ocho (168) apartamentos, (ii) ciento setenta y dos (172) parqueaderos privados para residentes, (iii) veintinueve (29) parqueaderos comunes para visitantes (incluidos 5 para discapacitados), (iv) veinticinco (25) cupos comunes para bicicletas, (v) cinco (5) cupos comunes para motos y cuenta con los correspondientes accesos y servicios comunales y se encuentra determinado, alindado, dividido y adquirido como aparece en el Reglamento de Propiedad Horizontal que se eleva a escritura pública por medio del presente instrumento. -----

CAPÍTULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO

Artículo 10. DELIMITACIÓN Y DESTINACIÓN. Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes 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 en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. La determinación de la alindación interna de los



Aa033029996



República de Colombia

10475BAMKOCaMQAA

17/05/2016

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



Ca17072037D

bienes se realizó por el sistema de poligonal, partiendo del punto denominado (1) siguiendo el perímetro de la unidad en el sentido del movimiento de las manecillas del reloj hasta encerrar nuevamente en el punto uno (1), y teniendo en cuenta que dentro de las unidades privadas pueden existir o no columnas y ductos de propiedad común cuya área no ha sido tomada en cuenta en las áreas de las unidades respectivas y por tanto no podrán ser demolidas ni en todo ni en parte.

Los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con el presente instrumento muestran la localización, linderos, nomenclatura y área de las unidades independientes de la Etapa 1 del Conjunto, así como las áreas y bienes de dominio o uso común.

Los apartamentos que forman parte del Conjunto sólo podrán ser utilizados para vivienda, los garajes tanto privados como comunes para parqueo de vehículos cuyo tamaño y peso esté acorde con el uso de vivienda.

Los propietarios no podrán hacer servir las unidades privadas y parqueaderos para fines distintos de los aquí establecidos. Esta restricción se extiende a los arrendatarios y demás personas a quienes se conceda el uso y goce de las unidades privadas.

En el último artículo del presente Reglamento se describen las unidades privadas que conforman la Etapa 1 del **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** por su nomenclatura, ubicación, altura, áreas y linderos de acuerdo con los planos de propiedad horizontal que forman parte integrante de este Reglamento.

Artículo 11. IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos, tasas, tarifas y contribuciones que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Conjunto, en proporción al respectivo coeficiente de copropiedad de acuerdo con la ley 675.

Artículo 12. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES PRIVADOS. El sostenimiento, reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominio privado, lo mismo que los impuestos, incluidos prediales y complementarios, valorización y las tasas por servicios públicos, serán a cargo del respectivo propietario.

Artículo 13. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. Las reparaciones de cada unidad privada, tal como se indicó, serán de cuenta del respectivo propietario.

10431AVAV492762Y

17/2016

Notaria 16

Cadenasa, de

Cadenasa S.A. No. 999995346

Incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes siempre que estos den al interior de la unidad privada. La reposición de vidrios será tomada como gasto general a cargo del Conjunto, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por el administrador, y serán a cargo del propietario los que se reemplacen en su respectiva unidad privada, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá romper la armonía de la fachada. -----

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en su bien privado, incluidas las redes de servicios públicos que eventualmente están localizadas en el respectivo bien privado, las reparaciones que sean necesarias y así evitar que por su omisión se pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a otros bienes privados, debiendo resarcir los daños que se ocasionen por su descuido o por el de las personas por las que deba responder. -----

Artículo 14. MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado o que impliquen remoción o merma de los muros divisorios, o un cambio así sea leve de la fachada y representación externa del Conjunto. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la entidad competente, si la naturaleza de la obra o las normas urbanísticas lo exigen. 2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los bienes o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. 3. Que el propietario obtenga previa autorización escrita del Consejo de Administración, el cual sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. -----

CAPÍTULO V

DE LOS BIENES COMUNES

Artículo 15. DEFINICIÓN. Se consideran bienes de uso o servicio común de todos los propietarios las partes del Conjunto pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, son indivisibles y, mientras

conserven su carácter de bienes comunes son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados; no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquéllos. **Clasificación:** Los bienes comunes se clasifican para todos los efectos de este Reglamento de la siguiente manera: a. Bienes comunes esenciales; b. Bienes comunes no esenciales, y c. Bienes comunes de uso exclusivo.

Parágrafo Primero. Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción y su modificación para la Etapa 1 del Conjunto; los cuales se protocolizan con el presente Reglamento, y los planos que se aprobarán para las siguientes etapas del Conjunto, los cuales se protocolizarán con la escritura pública por medio de la cual se adicionará la siguiente etapa del Conjunto.

Parágrafo Segundo. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, el Consejo de Administración podrá autorizar la explotación económica del salón comunal y otros bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio del mismo. La explotación autorizada se realizará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, ni afecte el Conjunto. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Conjunto o a los gastos de inversión, según lo decida el Consejo de Administración.

Parágrafo Tercero. Las áreas en metros cuadrados de los principales bienes comunes del Conjunto, son las anotadas en los planos que hacen parte integrante del presente Reglamento, los cuales pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de unidades privadas del Conjunto, independientemente de la etapa a la que pertenezcan.

Artículo 16. BIENES COMUNES ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales el terreno sobre el cual se levanta el Conjunto y las instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las



República de Colombia

10474MKBCaQAAAB

17/05/2016

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



Ca-170720369



104354V25a272AVA

17/2016

Notaría 16

cadena s.a.

cadena s.a. no. 99493390

circulaciones indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, las fachadas exteriores y los techos o losas que sirven de cubierta a las edificaciones. Los demás bienes comunes tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. -----

Artículo 17. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio privado y, en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. -----

Artículo 18. BIENES COMUNES QUE NO SE PUEDEN ASIGNAR AL USO EXCLUSIVO. Los parqueaderos para visitantes, los accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por naturaleza o destino son de uso y goce general, como el salón comunal, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. -----

Artículo 19. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a: -----

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones ni transitorias ni permanentes sobre o bajo el bien. -----
2. No cambiar su destinación. -----
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por el paso del tiempo. -----
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado por la Asamblea General de Propietarios. -----

Parágrafo. Las mejoras necesarias no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del Conjunto. ----

Artículo 20. PROHIBICIÓN DE MODIFICAR LOS BIENES COMUNES. Los propietarios de las unidades privadas no podrán modificar los bienes comunes, ni alterar el uso y goce de éstos, sin la decisión previa de la Asamblea General de Propietarios adoptada conforme al presente Reglamento y a la ley. -----

Artículo 21. ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACIÓN BÁSICA PARA EL

FUNCIONAMIENTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA. Se clasifican como tales todos aquellos elementos que aunque muebles por naturaleza se reputan como parte esencial del Conjunto por estar destinados al servicio y funcionamiento de los mismos. A continuación se enuncian en forma no taxativa: 1. Las instalaciones generales de acueducto y los contadores de agua hasta la entrada a cada unidad privada. 2. Las bajantes de aguas lluvias y negras hasta las redes públicas. 3. Las instalaciones para servicio eléctrico, telefónico hasta el punto donde se bifurcan para cada unidad privada. 4. Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores y de los servicios comunales. 5. Las redes para el suministro de gas domiciliario.

Artículo 22. RÉGIMEN LEGAL DE LOS ELEMENTOS DE DOTACIÓN. Los bienes a que se refiere el artículo anterior son del uso o servicio común e indivisible de todos los propietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Conjunto mediante la decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.

Artículo 23. BIENES COMUNES. GARAJES PARA RESIDENTES Y VISITANTES, CUPOS PARA BICICLETAS Y MOTOS. Los 172 parqueaderos privados para residentes y los 29 parqueaderos comunes para visitantes (incluidos 5 para discapacitados), los 25 cupos comunes para bicicletas y los 5 cupos comunes para motos, tienen la calidad de bienes comunes. La administración de tales bienes comunes estará a cargo de la administración del Conjunto.

Artículo 24. MUROS ESTRUCTURALES. Toda vez que la estructura de las edificaciones está soportada sobre los muros y demás elementos que las conforman, los muros estructurales y demás elementos que aparecen indicados en los planos que se protocolizan con el presente Reglamento, no pueden demolerse o modificarse ni en todo ni en parte, tanto los muros externos como los internos, toda vez que la estructura es un bien común esencial.

Artículo 25. FACHADAS. Todos los muros y ventanas que conforman las fachadas exteriores de los apartamentos tienen la calidad de bienes de uso o servicio común, así no se trate de muros estructurales. Queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en cualquier



República de Colombia

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

17/05/2016

10473BC3QAAABKM



Ca170720388

1043429AMV2AVAV4

1/2016

Notaria 16

Cadenas S.A.

Cadenas S.A. No. 89690334

forma su diseño. Queda también prohibido instalar vitrales en las ventanas o vidrios de las unidades de vivienda, mosaicos o elementos similares. También queda prohibido instalar en las ventanas o vidrios de las unidades de vivienda películas de seguridad, a menos que el interesado obtenga del Consejo de Administración una autorización en tal sentido. -----

Artículo 26. REEMPLAZO O REFORMA DE LOS BIENES COMUNES. Los bienes comunes son de uso o servicio común e indivisible de todos los propietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del Conjunto mediante la decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en este Reglamento. -----

Artículo 27. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad provisionales asignados a la Etapa 1 en el presente Reglamento, y los que en forma definitiva se indiquen en la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa del Conjunto, en los términos del artículo 7º de la ley 675 de 2001. -----

Artículo 28. DESTINACIÓN, USO Y MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. Los propietarios y demás ocupantes del Conjunto, a cualquier título, sus trabajadores y dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes comunes siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, conforme a lo dispuesto en este Reglamento y en las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Los propietarios y las personas por las cuales estos son civilmente responsables, así como los ocupantes o usuarios a cualquier título, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, a responder hasta por la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos y no podrán realizar ningún tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios de uso común. -----

Artículo 29. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será de cargo de la totalidad de los propietarios del Conjunto, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en proporción con los coeficientes de copropiedad asignados a las unidades

privadas, inicialmente con carácter provisional y con carácter definitivo una vez se adicione la última etapa del Conjunto.

Artículo 30. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. El Consejo de Administración aprobará las reparaciones de los bienes comunes de acuerdo con la propuesta que en tal sentido presente el Administrador. Si se trata de reparaciones necesarias y urgentes por inminente peligro de ruina del Conjunto o grave amenaza para la salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata reparación sin esperar autorización del Consejo de Administración.

Artículo 31. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a. Si la Asamblea General de Propietarios ya hubiere aprobado la respectiva modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación; b. Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea General de Propietarios, el respectivo proyecto se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión.

Artículo 32. MODIFICACIONES EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES. El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso o goce de los bienes comunes teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa y exigente que haga imposible el derecho de los propietarios a servirse de ella. Sin embargo, cuando se desee hacer la modificación en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada afecte la destinación de los bienes comunes o implique una sensible disminución en su uso y goce, se requerirá decisión de la Asamblea General de Propietarios adoptada con una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto.

Artículo 33. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa autorización de las autoridades competentes, de conformidad con las normas urbanísticas y de construcción vigentes, la Asamblea General de Propietarios con el



República de Colombia

17/05/2016 10472a0AAA8KMCB

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



Ca-170720367

10433aAY2AVAV492

1/2016 Notaria 16

cadena s.a.

cadena s.a. No. 89-998334

voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que represente el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables. -----

Parágrafo Primero. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos, el administrador del Conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General de Propietarios en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

Parágrafo Segundo. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con las decisiones y directrices que al respecto imparta el Consejo de Administración. -----

Artículo 34. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al presente Reglamento de Propiedad Horizontal que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener. Una vez otorgada esa escritura pública, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. -----

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes de los coeficientes de copropiedad como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Conjunto. En este caso, los coeficientes

se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo VII del título primero de la ley 675 de 2001.

Artículo 35. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. Es función de la Asamblea General de Propietarios aprobar las reparaciones en los bienes comunes de acuerdo al presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador. Como quedó dicho, en caso de reparaciones necesarias o urgentes por inminente peligro de ruina del Conjunto o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

CAPÍTULO VI

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO

Artículo 36. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DEL CONJUNTO. Los coeficientes de copropiedad establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del Conjunto. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Conjunto, en los términos del presente Reglamento.

Para efectos de establecer los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular de la Etapa 1 del Conjunto, los cuales tienen carácter provisional en los términos del artículo 7º de la ley 675 de 2001, se ha asignado a la totalidad del área privada de la Etapa 1 un valor convencional equivalente a CIEN (100) y dividido este valor entre cada una de las unidades privadas que la integran, teniendo en consideración el área privada de cada una, según lo dispone el artículo 26 de la ley 675 de 2001, así:

		AREA PRIVADA EN M2	COEFICIENTE COPROPIEDAD %
APARTAMENTOS			
PISO 1			
Interior 1			
APARTAMENTO	101	58,00	0,4531
APARTAMENTO	102	62,59	0,4890
APARTAMENTO	103	68,56	0,5356



17/05/2016 10471QAABKMCBQ
 República de Colombia
 Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificaciones y documentos del archivo notarial
 CA 170720366



104372AVAV4925
 Notaria 16
 Cadenas S.A. No. 9939094

APARTAMENTO	104	63,71	0,4977
Interior 2			
APARTAMENTO	101	63,71	0,4977
APARTAMENTO	102	68,56	0,5356
APARTAMENTO	103	62,59	0,4890
APARTAMENTO	104	58,00	0,4531
Interior 3			
APARTAMENTO	101	58,00	0,4531
APARTAMENTO	102	62,59	0,4890
APARTAMENTO	103	68,56	0,5356
APARTAMENTO	104	63,71	0,4977
Interior 13			
APARTAMENTO	101	63,71	0,4977
APARTAMENTO	102	68,56	0,5356
APARTAMENTO	103	62,59	0,4890
APARTAMENTO	104	58,00	0,4531
Interior 14			
APARTAMENTO	101	58,00	0,4531
APARTAMENTO	102	62,59	0,4890
APARTAMENTO	103	68,56	0,5356
APARTAMENTO	104	63,71	0,4977
Interior 15			
APARTAMENTO	101	63,71	0,4977
APARTAMENTO	102	68,56	0,5356
APARTAMENTO	103	62,59	0,4890
APARTAMENTO	104	58,00	0,4531
Interior 16			
APARTAMENTO	101	58,00	0,4531
APARTAMENTO	102	62,59	0,4890
APARTAMENTO	103	68,56	0,5356
APARTAMENTO	104	63,71	0,4977
PISO 2			
Interior 1			
APARTAMENTO	201	62,59	0,4890
APARTAMENTO	202	62,59	0,4890
APARTAMENTO	203	68,56	0,5356
APARTAMENTO	204	68,56	0,5356
Interior 2			
APARTAMENTO	201	68,56	0,5356
APARTAMENTO	202	68,56	0,5356
APARTAMENTO	203	62,59	0,4890
APARTAMENTO	204	62,59	0,4890
Interior 3			

17/05/2016 10475BAMKBCaBQAA

República de Colombia



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

C#170720365

República de Colombia

Pag No. 19

A#033029991

APARTAMENTO	201	62,59	0,4890
APARTAMENTO	202	62,59	0,4890
APARTAMENTO	203	68,56	0,5356
APARTAMENTO	204	68,56	0,5356
Interior 13			
APARTAMENTO	201	68,56	0,5356
APARTAMENTO	202	68,56	0,5356
APARTAMENTO	203	62,59	0,4890
APARTAMENTO	204	62,59	0,4890
Interior 14			
APARTAMENTO	201	62,59	0,4890
APARTAMENTO	202	62,59	0,4890
APARTAMENTO	203	68,56	0,5356
APARTAMENTO	204	68,56	0,5356
Interior 15			
APARTAMENTO	201	68,56	0,5356
APARTAMENTO	202	68,56	0,5356
APARTAMENTO	203	62,59	0,4890
APARTAMENTO	204	62,59	0,4890
Interior 16			
APARTAMENTO	201	62,59	0,4890
APARTAMENTO	202	62,59	0,4890
APARTAMENTO	203	68,56	0,5356
APARTAMENTO	204	68,56	0,5356
PISO 3			
Interior 1			
APARTAMENTO	301	62,59	0,4890
APARTAMENTO	302	62,59	0,4890
APARTAMENTO	303	68,56	0,5356
APARTAMENTO	304	68,56	0,5356
Interior 2			
APARTAMENTO	301	68,56	0,5356
APARTAMENTO	302	68,56	0,5356
APARTAMENTO	303	62,59	0,4890
APARTAMENTO	304	62,59	0,4890
Interior 3			
APARTAMENTO	301	62,59	0,4890
APARTAMENTO	302	62,59	0,4890
APARTAMENTO	303	68,56	0,5356
APARTAMENTO	304	68,56	0,5356
Interior 13			
APARTAMENTO	301	68,56	0,5356
APARTAMENTO	302	68,56	0,5356

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10431AVAV4921A2Y

17/2016 Notaria 16

Cadema S.A.

Cadema S.A. No. 99055334

APARTAMENTO	303	62,59	0,4890
APARTAMENTO	304	62,59	0,4890
Interior 14			
APARTAMENTO	301	62,59	0,4890
APARTAMENTO	302	62,59	0,4890
APARTAMENTO	303	68,56	0,5356
APARTAMENTO	304	68,56	0,5356
Interior 15			
APARTAMENTO	301	68,56	0,5356
APARTAMENTO	302	68,56	0,5356
APARTAMENTO	303	62,59	0,4890
APARTAMENTO	304	62,59	0,4890
Interior 16			
APARTAMENTO	301	62,59	0,4890
APARTAMENTO	302	62,59	0,4890
APARTAMENTO	303	68,56	0,5356
APARTAMENTO	304	68,56	0,5356
PISO 4			
Interior 1			
APARTAMENTO	401	62,59	0,4890
APARTAMENTO	402	62,59	0,4890
APARTAMENTO	403	68,56	0,5356
APARTAMENTO	404	68,56	0,5356
Interior 2			
APARTAMENTO	401	68,56	0,5356
APARTAMENTO	402	68,56	0,5356
APARTAMENTO	403	62,59	0,4890
APARTAMENTO	404	62,59	0,4890
Interior 3			
APARTAMENTO	401	62,59	0,4890
APARTAMENTO	402	62,59	0,4890
APARTAMENTO	403	68,56	0,5356
APARTAMENTO	404	68,56	0,5356
Interior 13			
APARTAMENTO	401	68,56	0,5356
APARTAMENTO	402	68,56	0,5356
APARTAMENTO	403	62,59	0,4890
APARTAMENTO	404	62,59	0,4890
Interior 14			
APARTAMENTO	401	62,59	0,4890
APARTAMENTO	402	62,59	0,4890
APARTAMENTO	403	68,56	0,5356
APARTAMENTO	404	68,56	0,5356



República de Colombia

Pag No. 21



A6033029990



17/05/2016 10474MKBCa8QAAAB

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



Ca170720364

Interior 15 -			
APARTAMENTO	401	68,56	0,5356
APARTAMENTO	402	68,56	0,5356
APARTAMENTO	403	62,59	0,4890
APARTAMENTO	404	62,59	0,4890
Interior 16			
APARTAMENTO	401	62,59	0,4890
APARTAMENTO	402	62,59	0,4890
APARTAMENTO	403	68,56	0,5356
APARTAMENTO	404	68,56	0,5356
PISO 5			
Interior 1			
APARTAMENTO	501	62,59	0,4890
APARTAMENTO	502	62,59	0,4890
APARTAMENTO	503	68,56	0,5356
APARTAMENTO	504	68,56	0,5356
Interior 2			
APARTAMENTO	501	68,56	0,5356
APARTAMENTO	502	68,56	0,5356
APARTAMENTO	503	62,59	0,4890
APARTAMENTO	504	62,59	0,4890
Interior 3			
APARTAMENTO	501	62,59	0,4890
APARTAMENTO	502	62,59	0,4890
APARTAMENTO	503	68,56	0,5356
APARTAMENTO	504	68,56	0,5356
Interior 13			
APARTAMENTO	501	68,56	0,5356
APARTAMENTO	502	68,56	0,5356
APARTAMENTO	503	62,59	0,4890
APARTAMENTO	504	62,59	0,4890
Interior 14			
APARTAMENTO	501	62,59	0,4890
APARTAMENTO	502	62,59	0,4890
APARTAMENTO	503	68,56	0,5356
APARTAMENTO	504	68,56	0,5356
Interior 15			
APARTAMENTO	501	68,56	0,5356
APARTAMENTO	502	68,56	0,5356
APARTAMENTO	503	62,59	0,4890
APARTAMENTO	504	62,59	0,4890
Interior 16			
APARTAMENTO	501	62,59	0,4890

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

104354V29a0Y2AVA

17/05/2016

Notaria 16

Cadenas S.A.

Nº 89995394

APARTAMENTO	502	62,59	0,4890
APARTAMENTO	503	68,56	0,5356
APARTAMENTO	504	68,56	0,5356
PISO 6			
Interior 1			
APARTAMENTO	601	62,59	0,4890
APARTAMENTO	602	62,59	0,4890
APARTAMENTO	603	68,56	0,5356
APARTAMENTO	604	68,56	0,5356
Interior 2			
APARTAMENTO	601	68,56	0,5356
APARTAMENTO	602	68,56	0,5356
APARTAMENTO	603	62,59	0,4890
APARTAMENTO	604	62,59	0,4890
Interior 3			
APARTAMENTO	601	62,59	0,4890
APARTAMENTO	602	62,59	0,4890
APARTAMENTO	603	68,56	0,5356
APARTAMENTO	604	68,56	0,5356
Interior 13			
APARTAMENTO	601	68,56	0,5356
APARTAMENTO	602	68,56	0,5356
APARTAMENTO	603	62,59	0,4890
APARTAMENTO	604	62,59	0,4890
Interior 14			
APARTAMENTO	601	62,59	0,4890
APARTAMENTO	602	62,59	0,4890
APARTAMENTO	603	68,56	0,5356
APARTAMENTO	604	68,56	0,5356
Interior 15			
APARTAMENTO	601	68,56	0,5356
APARTAMENTO	602	68,56	0,5356
APARTAMENTO	603	62,59	0,4890
APARTAMENTO	604	62,59	0,4890
Interior 16			
APARTAMENTO	601	62,59	0,4890
APARTAMENTO	602	62,59	0,4890
APARTAMENTO	603	68,56	0,5356
APARTAMENTO	604	68,56	0,5356
PARQUEADEROS			
Parqueadero	1	10,69	0,0835
Parqueadero	2	10,69	0,0835
Parqueadero	3	10,69	0,0835



República de Colombia

Pag No. 23



Parqueadero	4	10,69	0,0835
Parqueadero	5	10,69	0,0835
Parqueadero	6	10,69	0,0835
Parqueadero	7	10,69	0,0835
Parqueadero	8	10,69	0,0835
Parqueadero	9	10,69	0,0835
Parqueadero	10	10,69	0,0835
Parqueadero	11	10,69	0,0835
Parqueadero	12	10,69	0,0835
Parqueadero	13	10,69	0,0835
Parqueadero	14	10,69	0,0835
Parqueadero	15	10,69	0,0835
Parqueadero	16	10,69	0,0835
Parqueadero	17	10,69	0,0835
Parqueadero	18	10,69	0,0835
Parqueadero	19	10,69	0,0835
Parqueadero	20	10,69	0,0835
Parqueadero	21	10,69	0,0835
Parqueadero	125	10,69	0,0835
Parqueadero	126	10,69	0,0835
Parqueadero	127	10,69	0,0835
Parqueadero	128	10,69	0,0835
Parqueadero	129	10,69	0,0835
Parqueadero	130	10,69	0,0835
Parqueadero	131	10,46	0,0818
Parqueadero	132	10,46	0,0818
Parqueadero	133	10,46	0,0818
Parqueadero	134	10,46	0,0818
Parqueadero	135	10,46	0,0818
Parqueadero	136	10,46	0,0818
Parqueadero	137	10,46	0,0818
Parqueadero	138	10,46	0,0818
Parqueadero	139	10,46	0,0818
Parqueadero	140	10,46	0,0818
Parqueadero	141	10,46	0,0818
Parqueadero	142	10,46	0,0818
Parqueadero	143	10,46	0,0818
Parqueadero	144	10,46	0,0818
Parqueadero	145	10,46	0,0818
Parqueadero	146	10,46	0,0818
Parqueadero	147	10,46	0,0818
Parqueadero	148	10,35	0,0809
Parqueadero	149	10,35	0,0809



República de Colombia

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

17/05/2016

10473BCaTQAAABKM



Ca170720363

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

1043429AV2AVAVY

1/2016

Notaria 16

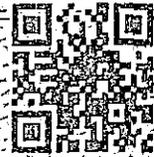
© cadena s.a.

cadena s.a. no. 800903394

Parqueadero	150	10,35	0,0809
Parqueadero	151	10,35	0,0809
Parqueadero	152	10,35	0,0809
Parqueadero	153	10,46	0,0818
Parqueadero	154	10,46	0,0818
Parqueadero	155	10,46	0,0818
Parqueadero	156	10,46	0,0818
Parqueadero	157	10,46	0,0818
Parqueadero	158	10,46	0,0818
Parqueadero	159	10,46	0,0818
Parqueadero	160	10,46	0,0818
Parqueadero	161	10,46	0,0818
Parqueadero	162	10,46	0,0818
Parqueadero	163	10,46	0,0818
Parqueadero	204	10,46	0,0818
Parqueadero	205	10,69	0,0835
Parqueadero	206	10,69	0,0835
Parqueadero	207	10,69	0,0835
Parqueadero	208	10,69	0,0835
Parqueadero	209	10,69	0,0835
Parqueadero	210	10,69	0,0835
Parqueadero	211	10,69	0,0835
Parqueadero	212	10,69	0,0835
Parqueadero	213	10,69	0,0835
Parqueadero	214	10,69	0,0835
Parqueadero	215	10,69	0,0835
Parqueadero	216	10,69	0,0835
Parqueadero	217	10,69	0,0835
Parqueadero	218	11,02	0,0861
Parqueadero	219	10,57	0,0825
Parqueadero	220	10,57	0,0825
Parqueadero	221	10,89	0,0851
Parqueadero	222	10,89	0,0851
Parqueadero	223	10,89	0,0851
Parqueadero	224	10,89	0,0851
Parqueadero	225	10,89	0,0851
Parqueadero	226	10,89	0,0851
Parqueadero	227	10,89	0,0851
Parqueadero	228	10,89	0,0851
Parqueadero	229	10,89	0,0851
Parqueadero	230	10,89	0,0851
Parqueadero	231	10,89	0,0851
Parqueadero	232	10,89	0,0851



República de Colombia



A0033029988

Pag No. 25

Parqueadero	233	10,89	0,0851
Parqueadero	234	10,89	0,0851
Parqueadero	235	10,89	0,0851
Parqueadero	236	10,89	0,0851
Parqueadero	237	10,89	0,0851
Parqueadero	238	10,89	0,0851
Parqueadero	239	10,89	0,0851
Parqueadero	240	10,89	0,0851
Parqueadero	241	10,89	0,0851
Parqueadero	242	10,89	0,0851
Parqueadero	243	10,89	0,0851
Parqueadero	244	10,89	0,0851
Parqueadero	319	10,89	0,0851
Parqueadero	320	10,89	0,0851
Parqueadero	321	10,89	0,0851
Parqueadero	322	10,89	0,0851
Parqueadero	323	10,89	0,0851
Parqueadero	324	10,89	0,0851
Parqueadero	325	10,89	0,0851
Parqueadero	326	10,89	0,0851
Parqueadero	327	10,89	0,0851
Parqueadero	328	10,89	0,0851
Parqueadero	329	10,89	0,0851
Parqueadero	330	10,89	0,0851
Parqueadero	331	10,89	0,0851
Parqueadero	332	10,89	0,0851
Parqueadero	333	10,89	0,0851
Parqueadero	334	10,89	0,0851
Parqueadero	335	10,89	0,0851
Parqueadero	336	10,89	0,0851
Parqueadero	337	10,89	0,0851
Parqueadero	338	10,89	0,0851
Parqueadero	339	10,89	0,0851
Parqueadero	340	10,89	0,0851
Parqueadero	341	10,89	0,0851
Parqueadero	342	10,89	0,0851
Parqueadero	343	10,89	0,0851
Parqueadero	344	10,89	0,0851
Parqueadero	345	10,89	0,0851
Parqueadero	346	10,89	0,0851
Parqueadero	347	10,89	0,0851
Parqueadero	348	10,89	0,0851
Parqueadero	349	10,89	0,0851



República De Colombia

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

10472aGQAAABKMCB

17/05/2016



Ca170720362

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10433029988

1/2015

Notaria 16

© cadena s.a.

© cadena s.a. No. 99-999-999

Parqueadero	350	10,89	0,0851
Parqueadero	351	10,89	0,0851
Parqueadero	352	10,89	0,0851
Parqueadero	353	10,89	0,0851
Parqueadero	354	10,89	0,0851
Parqueadero	355	10,89	0,0851
Parqueadero	356	10,89	0,0851
Parqueadero	357	10,89	0,0851
Parqueadero	358	10,89	0,0851
Parqueadero	359	10,89	0,0851
Parqueadero	360	10,89	0,0851
Parqueadero	361	10,89	0,0851
Parqueadero	362	10,89	0,0851
Parqueadero	363	10,89	0,0851
Parqueadero	364	10,89	0,0851
Parqueadero	365	10,89	0,0851
Parqueadero	366	10,89	0,0851
Parqueadero	367	10,89	0,0851
Parqueadero	368	10,89	0,0851
Parqueadero	412	10,89	0,0851
Parqueadero	413	10,89	0,0851
Parqueadero	414	10,89	0,0851
Parqueadero	415	10,89	0,0851
Parqueadero	416	10,89	0,0851
Parqueadero	417	10,89	0,0851
Parqueadero	418	10,89	0,0851
Parqueadero	419	10,89	0,0851
Parqueadero	420	10,89	0,0851
Parqueadero	421	10,89	0,0851
Parqueadero	422	10,89	0,0851
Parqueadero	423	10,89	0,0851
Parqueadero	424	10,89	0,0851
Parqueadero	425	10,89	0,0851
Parqueadero	426	10,89	0,0851
Parqueadero	427	10,89	0,0851
Parqueadero	428	10,89	0,0851
Parqueadero	429	10,89	0,0851
Parqueadero	430	10,80	0,0844
Parqueadero	431	10,80	0,0844
Parqueadero	432	10,80	0,0844
S U M A S		12.799,65	100,0000

Parágrafo. Conforme lo indica el artículo 7º de la ley 675 de 2001, la subsiguiente



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



Ca170720361



etapa, la integrará la compareciente mediante escritura adicional, en la cual se identificará el nuevo cálculo de los coeficientes de la totalidad de los bienes privados del Conjunto, los cuales tendrán carácter provisional. En la escritura pública por medio de la cual se integre la última etapa, los coeficientes de copropiedad de todo el Conjunto se determinarán con carácter definitivo.

Artículo 37. MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES. La asamblea general de propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá autorizar reformas al presente Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.
3. 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.

Artículo 38. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, funcionamiento, sostenimiento, reposición y reparación de los bienes comunes, y el pago de las primas de seguros obligatorios, en proporción al coeficiente de copropiedad establecido en el Artículo 36 para la Etapa 1 del Conjunto, y los que en un futuro se establezcan para la etapa o etapas subsiguientes hasta contar con los coeficientes definitivos que se señalaran en la escritura pública en virtud de la cual se adicione la última etapa del Conjunto.

CAPÍTULO VII

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

Artículo 39. DERECHOS. Son derechos de los propietarios: 1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la ley 675 de 2001. 2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis

o ceder la tenencia de su bien de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y el presente Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. 3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. 4. Disfrutar de los servicios de uso común aprobados por la asamblea. 5. Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo estatuido por la asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. 6. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Propietarios con derecho a voz y voto. 7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de los bienes comunes del Conjunto cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de lo que le correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados. 8. Solicitar al Administrador la convocatoria a asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento. 9. Solicitar al administrador la expedición de un paz y salvo cuando se realice el cambio o transferencia de tenedor o propietario de un bien privado. 10. Elegir y ser elegido en la Asamblea General como miembro del Consejo de Administración, o para cualquier otro cargo dentro del Conjunto, siempre y cuando se encuentre a paz y salvo por todo concepto por cuotas de administración y demás contribuciones aprobadas por la Asamblea General. 11. Examinar los libros de contabilidad del Conjunto, siempre y cuando lo solicite en los plazos y términos previstos en el presente Reglamento y en la ley. 12. Exigir que se le respete el descanso nocturno. 13. Solicitar la imposición de las sanciones aquí consignadas para los infractores del Reglamento. -----

Artículo 40. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO. Son obligaciones de los propietarios y, en lo pertinente, de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes: 1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. 2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos



República de Colombia

Pag No. 29



ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que la integran, resarcido los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 3. Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento. 4. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados. 5. Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio privado, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. 6. Pagar las primas del seguro contra incendio y ferremoto correspondientes, de acuerdo con lo establecido por la asamblea general de propietarios. 7. Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción. 8. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio privado conforme las exigencias de las autoridades de higiene. 9. Solicitar autorización escrita del Administrador cuando vayan a efectuar trasteo o mudanza, indicando el día y hora del trasteo, para lo cual deberá estar a paz y salvo por todo concepto con la Administración. 10. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. 11. Cerciorarse que las personas a quienes de el uso o goce de su bien de dominio privado conozcan y se obliguen a respetar y cumplir el presente Reglamento. 12. Asistir y participar en las Asambleas Generales. Una vez citada la Asamblea con el lleno de los requisitos, la no asistencia o participación en ellas, o el retiro sin delegación escrita, podrán ser objeto de sanción con multas impuestas a criterio de la Asamblea General. 13. Respetar al Administrador y a los miembros de Consejos y Comités cuando en cumplimiento de sus funciones le hagan reparos a su conducta o le notifiquen decisiones que le recuerden el cumplimiento de sus obligaciones. 14. La tenencia de animales domésticos se sujetará a las normas que en este sentido dicte el Consejo de Administración y a las normas que regulan la materia. En todo caso, el propietario, poseedor o tenedor de unidades privadas que tenga

17/05/2016 10475BAMKBCaMQAA
República de Colombia
 Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del registro notarial



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

10431AIAV927a2Y

17/05/2016 Notaria 16

© cadena s.a. No. 890305340

Cadena s.a. No. 890305340

animales domésticos habitando en la copropiedad deberá procurar que estos no causen daños a las personas o bienes de la copropiedad, respondiendo por todo daño causado. Deberá pasearlos con los elementos de seguridad que indique el reglamento que expediría el Consejo de Administración para evitar que ocasionen daños a la integridad física de las personas o de otros animales. Además, deberá mantener las zonas comunes aseadas y libres de excrementos que produzcan los animales que estén bajo su custodia, debiendo recogerlos de inmediato si tal situación acaece. -----

Parágrafo Primero. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o del presente Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. -----

Parágrafo Segundo. Para que una persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier bien privado, 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 y cumplir el presente Reglamento. -----

Artículo 41. PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad del Conjunto. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: **A.** En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: 1. Enajenar o conceder el uso de su bien de dominio privado para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta, la cual será calificada por el Consejo de Administración. 2. Destinar el bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. 3. Sostener en los muros medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y, en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. 4. Colocar avisos



Aa033029985



República de Colombia

17/05/2016

10474MK9CaKQAAAB

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



Ca170720359

o letreros en las ventanas, fachadas o paredés comunes del Conjunto, con excepción de los avisos en las ventanas que anuncien la venta o arriendo de la respectiva unidad privada.- El Consejo de Administración podrá reglamentar el tamaño y las características de los avisos o letreros en los que se anuncie la venta o arriendo de las unidades privadas.

5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición, queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo, cocinol, gasolina, gas propano o sustancias similares, con excepción del gas natural; sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de estas estufas de manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.

6. Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del Conjunto o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.

7. Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc.

8. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías y desagües de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.

9. Tener en su unidad privada cualquier clase de animales que causen molestias o perjuicios a los demás ocupantes, a juicio del Consejo de Administración.

10. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones o que molesten a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión, etc.

11. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes.

12. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en las viviendas.

13. Los propietarios no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de las viviendas con nuevas construcciones.

14. Destinar el bien de dominio privado a fines distintos a

10435V29a2Y2AVA

11/2016

Notaría 16

cadena sa

10-80-995394

Reglamento tendrán fuerza obligatoria para los propietarios de los bienes privados así como para todas las personas a quienes estos concedan su uso y/o goce a cualquier título.

Parágrafo Segundo. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea General de Propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas y de construcción vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sin la autorización de la asamblea general de propietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

Artículo 41. **NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS, DEL SALÓN COMUNAL Y OTROS BIENES DEL CONJUNTO.** La utilización de los parqueaderos para residentes y visitantes, los cupos para las bicicletas, motos y el salón comunal, estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer. En primer lugar, se establecerán las reglas con relación a los cupos de parqueo; posteriormente, las que guardan relación con la utilización del salón comunal. A. Para la utilización de los cupos de parqueo para residentes y visitantes, se deberá tener presente: 1) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el respectivo espacio. 2) Aun cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. 3) No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. 4) Queda expresamente prohibido estacionar buses o busetas y en general, vehículos cuyo tamaño y peso no esté acorde con el uso de vivienda. 5) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. 6) Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. 7) Todo propietario o usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. 8) La circulación en los cupos de parqueo se hará siempre conservando la derecha y a velocidad moderada; siempre tendrá



17/05/2016 104739C93QAABKM
República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



CA170720358

10434259MY2AVVY
17/2016
Notaria 16
Cadenas S.A. No. 99933396

relación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. 9) Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, que según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.

Mientras se reúne el Consejo de Administración, el administrador provisional podrá reglamentar transitoriamente el uso de los estacionamientos comunes cuya reglamentación definitiva deberá dictarla el Consejo de Administración. Igualmente el Consejo de Administración establecerá los horarios de utilización, posible arrendamiento por horas, la forma de mantenimiento y las normas de circulación de vehículos dentro de los parqueaderos comunes.

B. Para la utilización del salón comunal y demás bienes comunes del Conjunto: el salón comunal y demás bienes comunes del Conjunto se han construido para la utilización y disfrute de los propietarios. La reglamentación del uso es privativo del Consejo de Administración, delegado por la Asamblea, el cual deberá adoptar, entre otras determinaciones, el posible canon de arrendamiento, horarios y fechas de utilización en forma equitativa para todos los propietarios; el mantenimiento será ejercido y supervisado por el Administrador. Igualmente el Consejo de Administración reglamentará el posible arrendamiento del salón comunal y otros bienes comunes a terceros, si fuere procedente.

Artículo 43. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS. Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto respecto al uso de los bienes de dominio privado como de los bienes comunes, regirá igualmente con relación a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso y goce de su bien de dominio particular.

CAPÍTULO VIII

LA PERSONA JURÍDICA

Artículo 44. DE LA PERSONA JURÍDICA. A. Constitución: con la elevación a escritura pública y su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., queda constituido legalmente el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** como persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, cuya existencia y representación legal serán certificados por la Alcaldía Municipal de Madrid, o por la persona o entidad en quien ésta delegue tal facultad, previo el



Ca170720357

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



cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 8° de la ley 675 de 2001. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es 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 presente Reglamento de Propiedad Horizontal

B. Representación Legal: para todos los efectos, el administrador nombrado en debida forma tendrá la representación legal de la persona jurídica, en relación con los bienes y servicios de uso común.

C. Funciones: la persona jurídica deberá cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de Propiedad Horizontal; administrará correcta y eficazmente los bienes de uso o servicio común y en general ejercerá la dirección, administración y manejo de los intereses comunes de los propietarios de las viviendas con relación al mismo.

D. Domicilio: la persona jurídica tendrá como domicilio el municipio de Madrid.

E. Patrimonio: los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

La persona jurídica así constituida, de conformidad con lo establecido en el artículo 47 de la Ley 1607 del 2012, podrá ser contribuyente del impuesto sobre las ventas si presta directamente el servicio de parqueadero o estacionamiento en las zonas comunes.

La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes no le desvirtúa su calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

CAPÍTULO IX

DE LOS RECURSOS PATRIMONIALES DE LA PERSONA JURÍDICA

Artículo 45. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO. La elaboración del presupuesto de ingresos y gastos deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos: 1. Cada año, antes del 31 de enero, el Administrador y el Consejo de Administración del Conjunto elaborarán un proyecto de presupuesto de ingresos y de gastos que fueren necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes afectados al uso común y harán la distribución entre los propietarios de conformidad con los coeficientes de copropiedad establecidos en el presente

Reglamento, teniendo en cuenta el superávit o déficit del presupuesto inmediatamente anterior y la constitución o incremento de las reservas que se le consideren convenientes, según lo hubiere establecido la asamblea general de propietarios.

Copia de este presupuesto estará a disposición de los propietarios durante el término de convocación a la asamblea ordinaria. En el presupuesto deberán aparecer claramente diferenciados, en capítulos distintos, los ingresos y los gastos correspondientes. 2. El Consejo de Administración deberá presentar a la asamblea ordinaria el presupuesto elaborado para la vigencia anual correspondiente, que se inicia el primero (1o.) de enero del año respectivo y hasta el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año. La aprobación del presupuesto, por parte de la asamblea, requerirá el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión, siempre que haya quórum. 3. El presupuesto aprobado tendrá vigencia anual. -----

Artículo 46. MÉRITO EJECUTIVO. El procedimiento para el cobro ejecutivo de las multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, se sujetará a lo dispuesto en el artículo 48 de la ley 675 de 2001. Por lo tanto, la certificación del administrador del Conjunto sobre la existencia y monto de la obligación prestará mérito ejecutivo para el cobro de las mismas. -----

Lo mismo se aplicará en relación con las sanciones pecuniarias o multas que se apliquen en razón del incumplimiento de las disposiciones legales o de este reglamento. -----

Artículo 47. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO. En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica demandante y demanda en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. -----



Aa033029982

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley 675 de 2001.

Parágrafo. Cuando se trate del presupuesto provisional a que se refiere el artículo siguiente del presente Reglamento, el título que preste mérito ejecutivo será la certificación que expida el administrador provisional sobre el monto de la deuda a cargo del propietario deudor.

Artículo 48. PRESUPUESTO PROVISIONAL. Si transcurre el término fijado en el presente Reglamento para la reunión de la Asamblea ordinaria y ésta no se hubiere celebrado, o si celebrada no se aprueba el presupuesto, registrará provisionalmente el mismo presupuesto del año anterior, hasta tanto se celebre la Asamblea y se apruebe el nuevo presupuesto.

Artículo 49. DÉFICIT PRESUPUESTAL. Si los ingresos presupuestados resultaren insuficientes, el Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, si lo hubiere, y el Administrador, o un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, conjunta o separadamente, convocarán a la Asamblea General de Propietarios a reunión extraordinaria con el fin de proponer los reajustes correspondientes y la distribución de ellos entre los propietarios. La asamblea determinará la forma y oportunidad de pago.

Artículo 50. EXPENSAS EXTRAORDINARIAS. Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudiesen ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, y cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere 4 veces el valor de las expensas necesarias mensuales, la Asamblea General de Propietarios podrá decretar, para cubrirlas, expensas extraordinarias, para lo cual se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto.

Artículo 51. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del arrollo notarial

17/05/2016

104710AAABKMC9QA



Ca170720356

1043272AVAV929A

1/2015 Notaria 16

Crédencia S.A.

Crédencia S.A. No. 890903540

situación podrá publicarse en lugares de amplia circulación del Conjunto. El acta de la asamblea incluirá los nombres de los propietarios que se encuentren en mora. La publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios.

Artículo 52. DE LA CONTRIBUCIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES. Los propietarios de los bienes privados del Conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

Las expensas comunes ordinarias se deberán pagar en la oportunidad que en cada caso indique la Asamblea General de Propietarios. Si la Asamblea guarda silencio, deberán pagarse dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes. Las expensas extraordinarias se deberán pagar en la oportunidad que en cada caso indique la Asamblea General de Propietarios.

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

Artículo 53. OBLIGATORIEDAD. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Artículo 54. CUOTAS VOLUNTARIAS. Sin perjuicio del pago de las expensas comunes a que se refieren los artículos anteriores, los propietarios podrán acordar expensas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular al Conjunto.

Artículo 55. SEGUROS. El Conjunto deberá constituir pólizas de seguros que lo cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, garantizando la reconstrucción del mismo, respecto de las áreas comunes asegurables; sobre cada unidad privada la constitución de tales seguros es responsabilidad de cada propietario.

Artículo 56. SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO. En el evento de que el



Aa033029981

seguro contratado por el Administrador no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, el administrador hará sus mejores esfuerzos para que cada propietario contrate y mantenga vigente un seguro contra incendio y terremoto de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiere sido asegurada por el mismo riesgo por exigencias de una entidad financiera.

Parágrafo. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectas en primer término a la reconstrucción del Conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el Conjunto no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

Artículo 57. SOLIDARIDAD. Conforme lo establece el artículo 29 de la ley 675 de 2001, 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.

CAPÍTULO X

ÓRGANOS DE LA ADMINISTRACIÓN

Artículo 58. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Conjunto.

Artículo 59. ORDEN JERARQUICO. Cada uno de los órganos de administración del Conjunto objeto de este Reglamento tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, en las disposiciones de la Asamblea de Propietarios o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. La Asamblea General es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la persona jurídica.

CAPÍTULO XI

DE LA ASAMBLEA GENERAL



República de Colombia

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

10475BAMK9CaBQA

17/05/2016



Ca170720355

10475BAMK9CaBQA

17/05/2016

Notaria 16

cadema s.a.

cadema s.a. no. 80-993340

Artículo 60. CONFORMACIÓN. La Asamblea General de Propietarios la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella, aún los que se encuentren en situación de morosidad con el Conjunto. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, sólo para decisiones de contenido económico, las demás se regirán por la regla un voto por cada unidad privada. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Conjunto. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita dirigida al Administrador.

Toda vez que el **CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA** es un desarrollo por etapas, la Asamblea General de Propietarios se constituirá, inicialmente, con los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados de la Etapa 1 y, después, con los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados de la etapa subsiguiente en la medida en que la compareciente, o quien haga sus veces, la integre al Conjunto.

Parágrafo Primero. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de propietarios. En caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará conforme a lo dispuesto en la Ley 95 de 1890.

Parágrafo Segundo. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, los administradores, el revisor fiscal, si lo hubiere y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos.

Parágrafo Tercero. Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la asamblea cualquiera que sea el número de bienes inmuebles

que posea.

Artículo 61. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en el salón comunal del Conjunto, dentro de los tres (3) primeros meses siguientes al vencimiento de cada periodo presupuestal, en la fecha y lugar que señale la convocatoria que haga el administrador, mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Conjunto, a la última dirección registrada por los mismos. Esta citación se hará con antelación no inferior a quince (15) días calendario de la fecha señalada para la reunión. El aviso de convocatoria contendrá, además de una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los estados financieros a disposición de los propietarios para su examen en las oficinas de la administración durante ocho (8) horas hábiles cada día. En su reunión ordinaria anual, la asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones indicadas en el artículo 38 de la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 62. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General de Propietarios ésta no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las 7:00 p.m., en el salón comunal del Conjunto, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, sin perjuicio de lo previsto en la ley y en este Reglamento para efectos de mayorías calificadas. En la convocatoria se dejara constancia de que en la reunión motivada por la primera convocatoria no se presentó el quórum para deliberar válidamente.

Artículo 63. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del Consejo de Administración, del revisor fiscal, si lo hubiere, o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.



República de Colombia

17/05/2016 10474MK9C89QAAB

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



Ca170720354

10435V29a0Y2AVA

17/2016

Notaría 16

Cadefina S.A.

Nº 99093390

Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de bienes de dominio privado del Conjunto, a la dirección registrada por los mismos. La convocatoria a reuniones extraordinarias deberá hacerse con una antelación no inferior a cinco (5) días calendario. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso de convocatoria se insertará el orden del día y en las mismas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste. -----

Artículo 64. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si el administrador no convocare a la asamblea, máximo durante el mes de marzo; ella deberá reunirse en forma ordinaria por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 7:00 p.m. en el salón comunal del Conjunto. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin necesidad de convocatoria previa, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la ley para efectos de mayorías calificadas. -----

Artículo 65. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General de Propietarios cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados, sus representantes o delegados, puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último evento, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad, si lo hubiere, o, en su defecto, el Administrador del Conjunto. -----

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

Artículo 66. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando, convocada la totalidad de los propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del



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



Ca:170720353

República de Colombia

Pag No. 43



Aa033029979

copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento, la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Parágrafo. En los casos de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

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

Artículo 67. QUÓRUM DELIBERATORIO Y DECISORIO. Con excepción de los casos en que la ley o el presente Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior, y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General de Propietarios sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que represente por lo menos más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto. Las mayorías superiores al setenta por ciento (70%) se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. En todo caso, las decisiones que no representen una erogación económica o no tengan un contenido económico, se adoptarán siguiendo la regla de un voto por cada unidad privada.

Artículo 68. VOTOS. Cada propietario tendrá derecho a votar por cada unidad privada que posea y votará en proporción al coeficiente de copropiedad de la respectiva unidad o unidades privadas, en los términos del presente Reglamento. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios propietarios puede votar por separado.

Artículo 69. QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto:-----

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

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 la ley 675 de 2001.-----

Artículo 70. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA GENERAL. 1. Establecido el quórum, la Asamblea General de Propietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, actuará como Presidente quien lo sea del Consejo de Administración y como Secretario el Administrador. 2. La asamblea tiene arbitrio para aprobar un orden del día o para seguir el propuesto por el Administrador, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias, reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita. 3. Toda proposición o constancia de los miembros de la asamblea se consignará por escrito. 4. El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de



las asambleas de accionistas de sociedades.

Artículo 71. ACTAS DE LA ASAMBLEA. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además de la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. La asamblea general encargará a dos (2) asistentes a la reunión para que verifiquen la redacción del acta, quienes realizarán dicha labor en un plazo no superior a diez (10) días hábiles siguientes a la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador deberá poner a disposición de los propietarios del Conjunto copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informará tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del acta podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada, so pena de sanción de carácter policivo.

Artículo 72. OBLIGATORIEDAD. Las decisiones de la asamblea, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este Reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los usuarios y ocupantes del Conjunto.

Artículo 73. NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. La Asamblea General de Propietarios es el órgano máximo de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley 675 de 2001, y tendrá, además de las funciones que establece el artículo 38 de la ley en mención, las que a continuación se indican:

1. 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.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año.



República de Colombia

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



17/05/2016

10472aGQAAABKMC9

10433a012AVAV292

17/05/2016

Notaría 16

Notaría S.C.

Cadena S.A. No. 10433a012AVAV292

3. Aprobar el presupuesto anual del Conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. -----

4. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuando exista, al revisor fiscal y a su suplente, para períodos de un (1) año. -----

5. Aprobar las reformas al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

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

7. Decidir la reconstrucción del Conjunto de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento. -----

8. Delegar en el Consejo de Administración todas aquellas decisiones relativas a imposición de sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias previstas en la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa. -----

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

10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la ley 675 de 2001. -----

11. Revisar las decisiones del Consejo de Administración encaminadas a imponer sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, como autoridad de segunda instancia, pudiendo confirmarlas o revocarlas. -----

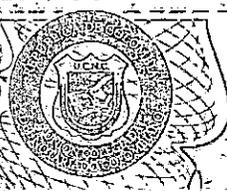
12. Las demás funciones consagradas en la ley 675 de 2001, en los decretos que la reglamenten y en presente Reglamento de Propiedad Horizontal. -----

Artículo 74. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El administrador, el revisor fiscal, si lo hubiere, y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen. -----

Parágrafo. Se exceptúa de la disposición contenida en el artículo anterior, las



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



Aa033029977

decisiones de la Asamblea General de Propietarios por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto en el Capítulo II del Título II de la ley 675 de 2001.

CAPÍTULO XII

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 75. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN. Anualmente la Asamblea General de Propietarios elegirá por aclamación o votación oral el Consejo de Administración, el cual estará integrado por siete (7) miembros principales siete (7) suplentes personales, los cuales deberán ser propietarios de unidades privadas, o delegados de éstos.

Parágrafo Primero. No podrá ser elegido miembro del Consejo de Administración quien no sea copropietario del Conjunto. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por el suplente por el respectivo período.

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

Artículo 76. SESIONES Y QUÓRUM. Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de cinco (5) de sus miembros, principales o suplentes. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocado con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo; las sesiones serán presididas por el Presidente designado por el mismo Consejo y actuará como secretario el Administrador, quien en tal cargo se ocupará de las citaciones al Consejo. Las decisiones serán tomadas por mayoría de los asistentes, salvo que en este Reglamento se establezca un quórum especial para asuntos determinados.

Artículo 77. ACTAS DEL CONSEJO. De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados, acuerdos y decisiones a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo.

Artículo 78. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. El Consejo de Administración deberá aprobar previamente los actos o contratos que pretenda celebrar el Administrador cuando su cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos legales mensuales. Adicionalmente, le corresponde al Consejo de Administración desempeñar las siguientes funciones:—

1. Asistir a las reuniones programadas para conocer la evolución de la administración, los programas que se deben adelantar, los problemas que se están presentando en el Conjunto y revisar la ejecución presupuestal. —————
2. Llevar a las reuniones, junto con la posible solución, las iniciativas e inquietudes que les hayan formulado los copropietarios. —————
3. Autorizar o negar las modificaciones, reformas o reparaciones de carácter urgente y que no estuvieren previstas en el presupuesto general de gastos. —————
4. Elegir al Administrador de la copropiedad. —————
5. Vigilar la administración del Conjunto y dictar los reglamentos internos para propender por la buena marcha del Conjunto. —————
6. Proponer a la asamblea programas viables y sustentados para mejoras o reparaciones en la zona común. —————
7. Autorizar al Administrador para la contratación de empresas o profesionales cuando se requiera su participación, sin que ello implique sustituirlo en sus funciones y responsabilidades. —————
8. Autorizar al Administrador para la convocatoria a las distintas formas de asamblea o a reuniones extraordinarias. —————
9. Poner en consideración de la Asamblea General de Propietarios el presupuesto presentado por el administrador. —————
10. Examinar y aprobar en primera instancia los informes de ingresos y egresos que presente el Administrador y las cuentas y balances que se han de presentar a consideración de la Asamblea General de Propietarios. —————
11. Rendir anualmente a la asamblea un informe de sus actividades. —————
12. Autorizar en casos de urgencia manifiesta o emergencia debidamente demostrada, previo visto bueno del revisor fiscal, las modificaciones, reformas o

reparaciones que no estuviere previstas en el presupuesto general de gastos con la obligación de informar a la Asamblea General de Propietarios en su siguiente reunión.

13. Acompañar y colaborar con el Administrador en los requerimientos que se hagan a los copropietarios o tenedores morosos por el incumplimiento de sus obligaciones.

14. Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y cumplir y hacer cumplir las decisiones de ésta.

15. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001 y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa, función que la asamblea de propietarios delega de manera permanente en el Consejo de Administración.

16. Impedir que se instalen en las fachadas del Conjunto cualquier clase de aviso, letrero o pendón.

17. En general, ejercer todas aquellas funciones que no estén adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.

Parágrafo Primero: El Consejo de Administración podrá dictar manuales de convivencia que serán de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios y residentes del Conjunto, sin perjuicio de las demás facultades que el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley le confieren.

Parágrafo Segundo: La inobservancia de los manuales de convivencia que dicte el Consejo de Administración hará responsable al propietario o residente que lo incumpla de las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias que consagra el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y la ley.

CAPÍTULO XIII

DEL ADMINISTRADOR

Artículo 79. FACULTADES BÁSICAS. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderá a un administrador designado por el Consejo de Administración para periodos de un año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radicarán en cabeza de la persona jurídica siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Artículo 80. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR. El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copia de escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial.



17/05/2016

10475BANK9CaMQAA

Ca170720350

10431AVAV792Y2ZY

Notaría 16 1/2016

cadena s.a.

cadena s.a. NE 8909054

jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento de sus funciones, violación de la ley o al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Conjunto.-----

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

Parágrafo Primero. Quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos de los reglamentos que sobre el particular expida el Gobierno Nacional. -----

Parágrafo Segundo. El Consejo de Administración del Conjunto podrá disponer que el Administrador constituya una póliza que asegure el buen manejo de los dineros del Conjunto, en los términos del parágrafo 3º del artículo 50 de la ley 675 de 2001, y de las normas que lo reglamenten. -----

Artículo 81. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del Conjunto estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: ---

1. Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. -----
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Conjunto.-----
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto las actas de la Asamblea General de Propietarios y del Consejo de Administración.-----
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General de Propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.-----
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del Conjunto.-----

6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General de Propietarios en el acto de desafectación, de conformidad con el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

7. Cuidar y vigilar los bienes comunes y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al presente Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes para tales fines, cuando las necesidades lo exijan.

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias consignadas en la ley en el presente Reglamento.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración, una vez se encuentren ejecutoriadas.

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

14. Solicitar previamente autorización al Consejo de Administración para celebrar actos o contratos cuya cuantía sea superior a cuatro (4) salarios mínimos legales



República de Colombia

10474MKTCaKQAAAB

17/05/2016

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

CA170720349



ID:33E2V29aZ2AVA

Notaria 16 1/2016

cadena s.a

cadena s.a. ne. 9933934

mensuales.

15. Las demás funciones previstas en la ley, en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y las que defina la Asamblea General de Propietarios.

Artículo 82. REMUNERACIÓN. Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Este cargo puede también no ser remunerado.

Artículo 83. TRANSMISIÓN Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la persona jurídica, con una completa rendición de cuentas. Al efecto, se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá en receso de la asamblea de propietarios dar el finiquito al Administrador saliente.

CAPÍTULO XIV

DEL REVISOR FISCAL

Artículo 84. NOMBRAMIENTO. El Conjunto podrá contar con Revisor Fiscal, si así lo decide la Asamblea General de Propietarios. El Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Conjunto.

Artículo 85. INCOMPATIBILIDAD. El Revisor Fiscal no podrá ser socio del Administrador ni de los miembros del Consejo de Administración ni pariente de éstos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado en los negocios del Administrador.

Artículo 86. FUNCIONES. Al Revisor Fiscal, como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 de 2001.

CAPÍTULO XV

ORGANIZACIÓN SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN HACIENDA CASABLANCA

Artículo 87. ORGANIZACIÓN SOCIAL DE LA URBANIZACIÓN HACIENDA CASABLANCA. Para lograr una mejor calidad de vida para todos los propietarios y



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

Ca170720348



Aa033029974

residentes de la Urbanización Hacienda Casablanca, se constituyó una Organización Social a la cual deberán vincularse tanto los conjuntos residenciales sometidos al régimen de la propiedad horizontal como las demás personas naturales y jurídicas, públicas y privadas que sean propietarios o tenedores de desarrollos constructivos dentro de la Urbanización.

Artículo 88. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La Organización Social una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, conformada por las personas jurídicas de propiedad horizontal debidamente constituidas y por los demás desarrollos que hagan parte de la Urbanización Hacienda Casablanca, cuyo domicilio es el municipio de Madrid y cuyo objeto será administrar los bienes y servicios propios, promover programas de desarrollo social y sostenibilidad económica y administrativa de todos los desarrollos de la Urbanización que la conforman, y cuando así lo decida la Asamblea General de Delegados, mantener, preservar y conservar las zonas verdes y de recreación de carácter público de la Urbanización. La Administración de bienes públicos, cuando sea pertinente, se realizará en los términos señalados en la ley y de conformidad con las disposiciones del municipio, pudiendo celebrar los contratos para la administración, aprovechamiento económico y vigilancia de tales bienes públicos, si a ello hubiere lugar.

Artículo 89. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, ADMINISTRACIÓN Y CONTROL. La dirección y administración de la persona jurídica de la Organización Social corresponde a la Asamblea General de Delegados y a la Junta Directiva General. El control de la Organización Social estará a cargo del revisor fiscal.

La Asamblea General de Delegados es el órgano supremo de la administración de la Organización Social, y a través de ella se manifiesta la voluntad de los delegados, y en ella radica la facultad rectora de la persona jurídica.

La Asamblea General de Delegados estará conformada por un delegado por cada conjunto residencial, el cual será designado por la asamblea general de propietarios del respectivo conjunto residencial, quien deberá ser, bien el administrador, o bien un propietario de una unidad privada del respectivo conjunto residencial, y por un delegado designado por el representante legal o por el administrador de cada uno de los demás desarrollos que se edifiquen en la Urbanización, todo lo anterior sin

perjuicio de las decisiones que sobre el particular se adopten en los estatutos sociales de la Organización Social. -----

Artículo 90. NORMATIVIDAD. La Organización Social tendrá sus propios estatutos contenidos en documento separado del presente reglamento de propiedad horizontal a cuyo cumplimiento se obligan igualmente los adquirentes o titulares del derecho de dominio de unidades privadas y de los demás desarrollos de la Urbanización Hacienda Casablanca. -----

En la primera asamblea de copropietarios del respectivo conjunto residencial o proyecto sometido al régimen de la propiedad horizontal, deberá la asamblea instruir al respectivo administrador provisional o definitivo para que adopte las medidas que sean necesarias para formalizar la vinculación del respectivo conjunto o proyecto a la Organización Social que se constituye. Los proyectos que no se sometan al régimen de propiedad horizontal deberán vincularse a la Organización Social que se constituye al momento de la apertura al público del respectivo establecimiento o al inicio de actividades. -----

El presente reglamento de propiedad horizontal y los estatutos de la Organización Social quedan incorporados a todos los contratos y actos relacionados con las unidades privadas que hacen parte de los conjuntos residenciales y demás desarrollos de la Urbanización y sus disposiciones tendrán fuerza obligatoria para los propietarios, usuarios y, en general, para todas las personas que a cualquier título usen y gocen tales unidades privadas y demás desarrollos que conforman la Urbanización Hacienda Casablanca. -----

Es obligación de todos los conjuntos residenciales y demás desarrollos contribuir con las expensas necesarias para administrar, mantener, preservar y conservar las áreas públicas de circulación, recreación y zonas verdes de la Urbanización de acuerdo con el índice de participación que se indique en los estatutos de la Organización Social. En los conjuntos residenciales y demás desarrollos sometidos al régimen de propiedad horizontal, las partidas a cargo del respectivo conjunto o desarrollo se integrarán a los presupuestos anuales para distribuir su valor entre los copropietarios de las unidades privadas que conforman cada conjunto residencial o desarrollo. -----

Ningún conjunto residencial o desarrollo de la Urbanización podrá eximirse de esta obligación. En las respectivas escrituras públicas de transferencia del dominio de los

predios sobre los cuales se edificarán los desarrollos que no se sometan al régimen de la propiedad horizontal, se dejará consignada la obligación del adquirente de vincularse a la Organización Social que se constituye y de cumplir las obligaciones que tal vinculación genera, en especial, de pagar las expensas necesarias para administrar, mantener, preservar y conservar las áreas públicas de circulación, recreación y zonas verdes de la Urbanización, de acuerdo con el índice de participación que se indique en los estatutos de la Organización Social. En caso de incumplimiento, el valor de las expensas necesarias será exigible ejecutivamente de acuerdo con la ley y con los estatutos de la Organización Social que se constituye. ---

En los estatutos definitivos de la Organización Social se determinarán, entre otras materias, el mecanismo de vinculación de los asociados a la Organización Social, y la oportunidad para hacer las respectivas contribuciones económicas a las que están obligados los asociados.

CAPÍTULO XV

FONDO DE IMPREVISTOS

Artículo 91. CREACIÓN Y FINALIDAD. La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al 1% sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

Artículo 92. DISPOSICIÓN DE LOS RECURSOS DEL FONDO. El Administrador podrá disponer de tales recursos previa aprobación de la Asamblea General de Propietarios, de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y de acuerdo a la necesidad y a la ejecución de tales recursos.

Artículo 93. COBRO DE EXPENSAS EXTRAORDINARIAS PARA FORMAR EL FONDO DE IMPREVISTOS. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

CAPÍTULO XVI

SOLUCIÓN DE CONFLICTOS



República de Colombia

17/05/2016

104728AQAAABKMC1

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del archivo notarial



Ca:170720347

10433a12A1AV292

17/05/2016

Notaría 16

cadena s.a.

cadena s.a. no. 89090340

Artículo 94. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto, o entre ellos y el Administrador, o el Consejo de Administración, o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1) Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley 675 de 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité de convivencia se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité. La participación en él será *ad honorem*. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. Las gestiones conducentes a la resolución del conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados. 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. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, 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.

Parágrafo. Conforme quedó dicho, de acuerdo con la ley 675 los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

CAPÍTULO XVII

SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

Artículo 95. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley y en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del



Aa033029972

plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las sanciones que en el presente artículo se indican. Por vía de ejemplo, el incumplimiento de las siguientes obligaciones no pecuniarias dará lugar a imposición de sanciones:

1. Desobedecer o incumplir las sanciones, normas o reglamentos.
2. Dar un mal manejo de las mascotas y sus excrementos, perjudicando la tranquilidad de los vecinos y afectando la higiene del Conjunto.
3. Irrespetar y dar mal trato al Administrador, a los miembros de Consejos y Comités, a sus vecinos y a los trabajadores al servicio de la comunidad.
4. Dañar los bienes de particulares o de la copropiedad.
5. Depositar las basuras o desperdicios en lugares distintos a los que señale el Administrador.
6. Impedir las reparaciones y las mejoras que benefician al Conjunto.
7. Realizar actos que atenten contra los derechos y la salud de los demás residentes del Conjunto.
8. Alterar o cambiar el color y la forma exterior de la fachada.
9. Alterar o cambiar las ventanas o vidrios de las unidades de vivienda.
10. Lavar vehículos en los parqueaderos del Conjunto, a menos que, mediante reglamento interno, el Consejo de Administración lo autorice.
11. Desarrollar en el bien de dominio particular actividades comerciales abiertas al público tales como, y sin limitarse a ellas, bares, tiendas, cafeterías, restaurantes, salas de belleza, peluquerías, salas de videojuegos, entre otras.

Las sanciones por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, son las siguientes:

1. Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de imposición; en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como el salón



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

República de Colombia

104710AAABKMCTQB

17/05/2016



CA170720346

1043272AVAV2925A

Notaría 16

Notaría 16

Cadema S.A. No. 89930330

comunal, zonas de recreación y deporte, entre otros.

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

Parágrafo Segundo. Cuando el acto o hecho produzca un perjuicio objetivo al Conjunto, en la comunicación se indicará la forma y oportunidad para indemnizarlo.

Parágrafo Tercero. Las sanciones previstas en el presente artículo serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho a la defensa y contradicción e 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, el daño causado y la reincidencia.

Parágrafo Cuarto. El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente, si fuere el caso.

Parágrafo Quinto. El propietario de un bien privado 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 XVIII

EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 96. EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. La extinción de la propiedad horizontal, su procedimiento, la división de la copropiedad y la liquidación de la persona jurídica, se regirán por lo dispuesto en el Capítulo III del Título I de la ley 675 de 2001.

Artículo 97. CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

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, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

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

3. La orden de autoridad judicial o administrativa.

Paragrafo: En caso de demolición o destrucción total del Conjunto, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 98. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas; una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

Artículo 99. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción total o parcial de la propiedad horizontal, según sea el caso, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

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

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

Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

Artículo 100. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en los artículos anteriores, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual



República de Colombia

10475BAMKTCaBQAA

17/05/2016



Ca170720345

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



10431AVAV23L2Y

17/05/2016

Notaría 16

cadena s.a

cadena s.a. No. 89-995349

conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General de Propietarios 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.

Artículo 101. RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO. De acuerdo a lo previsto en los artículos 13, 14 y 15 de la ley 675 de 2001, se procederá a la reconstrucción obligatoria del Conjunto en los siguientes eventos: 1º. Cuando la destrucción o deterioro del Conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial, y 2º. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. Reconstruido el Conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación hipotecaria haya sido satisfecha.

Parágrafo. Cuando la destrucción o deterioro afecte un sector del Conjunto, corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción. - Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Conjunto serán de cargo de la totalidad de los propietarios en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

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

CAPÍTULO XIX

DISPOSICIONES VARIAS

Artículo 102. REMOCIÓN DE ESCOMBROS. Cuando la Asamblea General de Propietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros fueren repartidas entre los propietarios, será obligatorio antes de proceder a repartir la

indemnización, efectuar la remoción total de los escombros.

Artículo 103. ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS. Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, éstas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como de cuerpos ciertos.

Artículo 104. INCORPORACIÓN. Este Reglamento queda incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente, obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley pertenezcan al Régimen de Propiedad Horizontal.

Artículo 105. INSTALACIÓN DE REJAS. Los propietarios de unidades privadas que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo siempre y cuando utilicen el diseño uniforme aprobado por el administrador provisional, o en su caso, por el Consejo de Administración, según corresponda.

Parágrafo. El cerramiento es propio del Conjunto y por tanto los gastos de mantenimiento, adecuación y reposición serán de cargo de éste.

Artículo 106. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL. En los términos del artículo 24 de la ley 675 de 2001, los propietarios de unidades privadas y sus causahabientes a cualquier título declaran conocer y aceptar que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Conjunto, tales como y, sin limitarse a ellos, los elementos estructurales y las fachadas exteriores de las edificios, los accesos y escaleras, se presume de derecho que se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados.

Artículo 107. CLÁUSULA TRANSITORIA ESPECIAL. ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del Conjunto, ejercerá como tal Amarillo S.A.S. bien directamente, bien por conducto de quien ésta indique, que, en esa condición, podrá elaborar un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional. Una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha



República de Colombia

10474MKTca8QAAAB

17/05/2016

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificados y documentos del territorio notarial



Ca 170720344

104352V29b0T2AVA

17/2016

Notaría 16

Cadena S.A. No. 89030590

hecho referencia, el propietario inicial, o su delegado, deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del Conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar al administrador dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo, el propietario inicial, o su delegado, nombrará al administrador definitivo, que a partir de este nombramiento queda desligado de toda responsabilidad con la Administración del Conjunto.-----

Parágrafo Primero. Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere el presente reglamento tendrá fuerza obligatoria para los futuros adquirientes de unidades privadas del Conjunto, a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles, o de la fecha fijada para ello. -----

Parágrafo Segundo. No podrán decretarse por la asamblea expensas extraordinarias para mejoras en el Conjunto hasta tanto el propietario inicial no haya hecho entrega del ciento por ciento (100%) de los inmuebles que lo conforman.-----

Parágrafo Tercero. Conforme quedó dicho en el artículo anterior, para el período comprendido entre la fecha de esta escritura pública y aquella en que la Asamblea General de Propietarios haga de acuerdo con este Reglamento el nombramiento respectivo, se designa como Administrador Provisional a Amarillo S.A.S., o quien esa sociedad libremente designe.-----

Parágrafo Cuarto. El administrador provisional está autorizado para cobrar una sanción por demora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias a cargo de los propietarios, que se causen durante su administración provisional y hasta tanto se reúna la primera asamblea de propietarios. El valor de la sanción no deberá sobrepasar una y media veces del interés bancario corriente sobre la suma en mora. -

Parágrafo Quinto. Para el cobro judicial de las expensas ordinarias y extraordinarias y de la sanción por demora en su pago durante este período de transición, constituirá título ejecutivo la copia auténtica de los presupuestos de gastos e ingresos necesarios elaborados por el administrador provisional del Conjunto, y copia de la parte pertinente del Reglamento en donde aparezca el coeficiente de copropiedad de cada unidad privada y el certificado del Administrador Provisional sobre el monto de la deuda.-----

Artículo 108. INVENTARIOS Y BALANCES. El 31 de diciembre de cada año el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance



Aa033029959



general correspondiente los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la asamblea general ordinaria de propietarios.

Artículo 109. SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES. Las empresas de servicios públicos domiciliarios tendrán libre acceso a los bienes de uso común y privados del Conjunto para la revisión, modificación o reparación de sus ductos o redes y quedan autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos. Los propietarios y/o usuarios de las unidades privadas están obligados a soportar las servidumbres que las afecten y se deriven de la conformación física del inmueble o de su construcción.

Artículo 110. CORRECCIONES AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. La compareciente, o quien representen sus derechos, se reserva el derecho a corregir errores del presente Reglamento de Propiedad Horizontal, de hacer las aclaraciones que considere necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, lo cual incluye, sin limitarse, la autorización plena para acudir ante la respectiva curaduría urbana con el fin de solicitar las correcciones, modificaciones o aclaraciones del caso ya sea a licencias, aprobaciones de propiedad horizontal, planos y/o cuadros de áreas, así como el otorgamiento de escrituras públicas adicionales con el fin de formalizar las aclaraciones, correcciones o modificaciones al presente Reglamento de Propiedad Horizontal o a las adiciones al mismo, si a ello hubiere lugar.

Asimismo, la compareciente, o quienes representen sus derechos, se encuentra plenamente autorizada para gestionar y tramitar ante las respectivas autoridades, o ante las curadurías urbanas, las respectivas aprobaciones, autorizaciones y licencias que las circunstancias aconsejen para formalizar las correcciones al presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

Parágrafo Primero. El Conjunto autoriza desde ahora a la promotora del proyecto para que a las unidades modelo con las cuales promueve el proyecto, puedan acceder los posibles compradores y/o visitantes quienes podrán tener libre acceso con las debidas medidas de seguridad. Asimismo, lo autoriza para que, si lo estima conveniente, instale vallas anunciando el producto e instale las barreras necesarias que independicen en un momento determinado la obra de las viviendas ya habitadas y entregadas a sus propietarios.

Parágrafo Segundo. Los propietarios iniciales no intervendrán en el desarrollo de las

República de Colombia

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

17/05/2016

10473TCaTQAAABKM



Ca170720343

10434298VZAVAVM

17/2016

Notaria 16

cadena sa

cadena sa No. 89095590

actividades de la promotora del proyecto referidos específicamente a la libre entrega de las unidades privadas (trasteos, mudanzas de nuevos copropietarios y otras actividades similares). Los propietarios autorizan desde ahora el libre desarrollo de la obra sin ninguna intervención en estas actividades.

Artículo 111. CONSTITUCIÓN SERVIDUMBRES A FAVOR DE CODENSA S.A. E.S.P. Mediante la presente escritura pública, conforme se expresó en el artículo 2º, los propietarios y tenedores del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA, declaran conocer y aceptar que la compareciente, o quien represente sus derechos, quedan autorizados de manera irrevocable y sin más formalidades para suscribir la escritura pública por la cual se constituyan a favor de CODENSA S.A. E.S.P. las servidumbres que se requieran para instalar una subestación eléctrica en el Conjunto y permitir el tránsito para acceder al sector en el cual se instale la mencionada subestación, a título gratuito y a perpetuidad sobre el área común señalada en los planos aprobados que se protocolizan con el presente instrumento público.

Artículo 112. CONVENIO DE COOPERACIÓN Y COORDINACIÓN TÉCNICA CON CODENSA S.A. E.S.P. Bienes comunes esenciales. Se considerarán bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunal.

Artículo 113. PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS. La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas de uso general que alimentan el Conjunto que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP., incluida la Subestación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. ESP., quien los instaló y/o adquirió de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y



A5033029968

Gas. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados. Por consiguiente, los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de CODENSA S.A. ESP. Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, mencionadas anteriormente en la cláusula de Propiedad no están en vía pública, la copropiedad del Conjunto entregará los dominios y constituirá servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP., según la normatividad vigente. CODENSA S.A. ESP., tendrá libre acceso a las áreas comunes del Conjunto en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados. Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas de uso comunal donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna enunciada, quedarán de uso exclusivo de CODENSA S.A. ESP, únicamente con el propósito de desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP; es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes del Conjunto, quien asumirá el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre él. La servidumbre que se constituirá a favor de CODENSA S.A. ESP., sobre estas áreas de terreno es por el tiempo que dure la copropiedad y se requiera de la prestación del servicio público de energía eléctrica. Esta servidumbre no tendrá ningún costo para CODENSA S.A. ESP.

Artículo 114. INSTALACIONES DE GAS. La red general de gas se deja a la entrada de cada vivienda hasta los sitios previstos para los contadores. Cada propietario debe ponerse en contacto con Gas Natural Cundiboyacense S.A. E.S.P. para la conexión de los gasodomésticos alimentados por gas natural. Aunque los aparatos no están incluidos dentro del inmueble, es exigencia de la Empresa Gas Natural Cundiboyacense S.A. E.S.P. solicitarle asesoría al momento de la instalación de estos gasodomésticos. Debido a las mismas exigencias, no está permitido taponar u obstruir de alguna manera las entradas disponibles para la circulación del aire.

Parágrafo: Conforme quedó dicho en el literal a) del numeral 19 del artículo 40 del



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

República de Colombia

1770512016

104728GQAABKMC



CA170720342

10433aQ12AVANM92

17/2016

Notaría 16

codensa sa

codensa sa. No. 890.990.5340

presente Reglamento, los propietarios y/o tendedores de las viviendas no podrán, por razones de orden técnico y de seguridad de sus habitantes, instalar duchas eléctricas.

Artículo 115. RECOMENDACIONES PARA GARANTIZAR LA SEGURIDAD DE LOS USUARIOS Y EL BUEN FUNCIONAMIENTO DE LAS INSTALACIONES DE GAS NATURAL S.A. ES.P.

Con el fin de garantizar la seguridad de los usuarios y el buen funcionamiento de las instalaciones de Gas Natural Cundiboyacense S.A. E.S.P. en el Conjunto, los propietarios y ocupantes a cualquier título se obligan, en relación con la operación y el mantenimiento de los artefactos de gas (calentadores de paso y estufas), a cumplir las recomendaciones que a continuación se expresan:-----

1. No se podrán obstruir, tapar, eliminar o afectar las rejillas para renovaciones de aire diseñadas e instaladas en la cocina y en la zona de lavandería de los inmuebles. -----

2. Cuando el usuario con posterioridad al recibo de su inmueble tenga interés en modificar las instalaciones de gas o las ventilaciones entregadas por la constructora, deberá obtener previamente de Gas Natural S.A. ESP y de los fabricantes de los artefactos el visto bueno correspondiente. -----

3. Efectuar de manera trimestral a través de una firma especializada y avalada por Gas Natural S.A. ESP. la revisión, calibración y mantenimiento preventivo de las instalaciones de gas. -----

4. Las conexiones de gasodomeísticos en caso de mantenimiento deberán ser ejecutadas por una firma idónea y avalada por Gas Natural S.A. ESP., siguiendo las recomendaciones de los fabricantes. -----

5. Prohibir a menores de edad la manipulación de los registros de gas y de los gasodomeísticos. -----

Parágrafo. En caso de que el usuario no siga las recomendaciones mencionadas en el presente artículo, el promotor, el vendedor y el constructor del Conjunto quedarán exonerados de cualquier responsabilidad derivada de un mal funcionamiento de los artefactos de gas. -----

Artículo 116. SISTEMA DE VENTILACIÓN PARA EVITAR CONDENSACIONES EN LOS INMUEBLES. RECOMENDACIONES.

En consideración a que la humedad relativa del aire puede llegar a ser moderadamente alta y en especial en el municipio de Bogotá en donde se encuentra localizado el Conjunto, se recomienda que se generen hábitos adecuados para la ventilación de las viviendas y se prevenga la

aparición de mohos y hongos, particularmente en aquellos sitios oscuros que alberguen elementos que puedan contener algo de humedad, tales como zapatos, ropa recién lavada, paraguas, frutas, verduras, entre otros. A manera de ejemplo, algunas acciones preventivas muy fáciles de seguir son: a) Mantener frecuentemente las ventanas abiertas para facilitar la circulación del aire a través de su vivienda. b) Mantener la rutina de abrir y cerrar las puertas de closets y muebles para permitir su ventilación. c) Impedir que se sellen las rejillas de ventilación de gas instaladas en las zonas de cocina o ropas. d) Ventilar los espacios generadores de humedad como la cocina y los baños. e) Evitar la utilización excesiva de agua durante la limpieza de baños, cocinas y terrazas. f) Ventilar en un sitio apropiado las prendas o zapatos recién usados o lavados, y g) Permitir la entrada de luz natural a las viviendas para prevenir la formación de hongos en lugares oscuros.

Artículo 117. TELECOMUNICACIONES. USO Y ADMINISTRACIÓN DE LA RED TELEFÓNICA. Es obligación de cada propietario solicitar a una empresa de servicios públicos de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin que sea de su ámbito la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas deberán pagarlos cada propietario de acuerdo con la facturación que emita esa Empresa.

Artículo 118. IDENTIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS QUE HACEN PARTE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA EN SU ETAPA 1. A continuación se describen por su ubicación, cabida y linderos las unidades privadas que conforman la Etapa 1 del CONJUNTO RESIDENCIAL ARBOLEDA:

INTERIOR 1

APARTAMENTO No: 101. Está ubicado en el piso 1 del Interior 1 del Conjunto Residencial ARBOLEDA - ETAPA 1. **ACCESO:** Tiene su acceso por la Kr 2 Este No. 5-20, del Municipio de Madrid, Departamento de Cundinamarca. **DEPENDENCIAS:** salón-comedor, alcoba 1, alcoba 2, alcoba principal con vestier y baño, un (1) baño-estudio, hall, cocina-ropas. **AREAS:** Área construida sesenta y cinco metros cuadrados con cuarenta y tres décimos cuadrados (65.43 M2). Área privada de cincuenta y ocho metros cuadrados (58.00 M2). La diferencia entre el área construida y el área privada es de siete metros cuadrados con cuarenta y tres décimos cuadrados (7.43 M2), que corresponde a muros, columnas y ductos. **ASIGNACION:**



República de Colombia

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

17/05/2016

10471QAABKMCMLa



CA170720341

1043272AVAVM9245

Notaría 16

Cadenia S.A. No. 89-959594

Cadenia S.A. No. 89-959594