

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

En el municipio de Floridablanca, departamento de Santander, República de Colombia, siendo el día.....del mes de.....ante mí,Notario..... del Círculo Notarial de, compareció: JORGE OSWALDO SALCEDO mayor de edad y vecino de Bucaramanga, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.212.554 de Bucaramanga, Libreta Militar No. . 91.212.554 del Distrito Militar No.32, de estado civil soltero y manifestó: **Primero (1º)** Que obra en el presente instrumento en su carácter de Administrador nombrado por el Consejo de Administración del Conjunto Residencial “PALMAS DEL CAMPO Propiedad Horizontal”, ubicado en Calle 147 No. 25-30, de la actual nomenclatura urbana de Floridablanca, según certificado de Boletín de Nomenclatura 68-276. **Segundo (2º)** Que el conjunto de tipo cerrado denominado Conjunto Residencial “PALMAS DEL CAMPO” I ETAPA, cuyo reglamento fue constituido mediante escritura No. 548 del 12 de Febrero de 1.992 otorgada en la Notaría Cuarta de Bucaramanga y registrada el 14 de Febrero de 1992 y el Conjunto Residencial denominado “ PALMAS DEL CAMPO” II ETAPA que se integró a la I etapa mediante escritura No. 5116 de la Notaría Cuarta del 07 de Diciembre de 1992, registrada el 10 de Diciembre de 1992; fue constituido al Régimen de la Propiedad Horizontal habiéndoles correspondido las Matrícula Inmobiliarias Matrices No. 300-182694 y 300-182693; las dos etapas PALMAS DEL CAMPO I y PALMAS DEL CAMPO II tienen servidumbre recíproca de uso entre los dos lotes de terreno, distinguidos como Etapa I y Etapa II dicha servidumbre se constituyó mediante escritura No.2757 del 18-07-1991 de la Notaría Cuarta, registrada 24 de Julio del mismo año. **Tercero (3º)** Que presenta para su Protocolización en esta Notaría y bajo el número que le corresponda, los siguientes documentos, todos ellos debidamente refrendados por autoridad competente: **1.** Reglamento de la Propiedad Horizontal reformado del Conjunto Residencial denominado “PALMAS DEL CAMPO” **2.** Acta de la Asamblea General de Copropietarios con la firma auténtica del Presidente y Secretario de la misma, celebrada el día 25 de abril de 2.003, en la cual consta la decisión de la Asamblea de aprobar la Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal ajustado a las disposiciones de la Ley 675 de 2001, previo cumplimiento de los requisitos de Ley. **Cuarto (4º)** Que presenta para que sea elevado a Escritura Pública el Reglamento de la Propiedad Horizontal, en los términos de la Ley 675 de 2001 conformado por **XVII** capítulos y **89** artículos. **Quinto (5º)** A continuación se transcribirá el texto del nuevo Reglamento de Administración del Conjunto Residencial denominado “PALMAS DEL CAMPO”.

CAPITULO I.

OBJETO, ALCANCE, NORMATIVIDAD, REFORMAS, PERSONA JURIDICA, DOMICILIO, RECURSOS Y REPRESENTACIÓN LEGAL

ARTICULO 1º. DEL OBJETO. El objeto del presente Reglamento es: establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores u ocupantes en general, del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, propiedad horizontal; Identificar los bienes de propiedad exclusiva y los de uso común y su destinación; Establecer las normas para su administración, conservación y reparación; Determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación, mantenimiento y reparaciones ordinarias y extraordinarias de los bienes de uso común de acuerdo a los coeficientes de copropiedad; Constituir los órganos de administración y señalar las funciones respectivas; Y reglamenta en general, todas las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de la Institución, además de someter al régimen particular del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, así como a las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten.

ARTICULO 2º. DEL ALCANCE. Este Reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO y en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen o gocen alguno o algunos de los bienes de dominio exclusivo en que se halla dividido. Las disposiciones de este Reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos.

ARTICULO 3º. DE LA NORMATIVIDAD. Se declaran incorporadas a este Reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 de 2001, y las normas que lo adicionen, modifiquen o parcialmente lo deroguen así como las resoluciones emanadas de la Asamblea de Copropietarios, suprema autoridad Administradora del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, dictadas con el lleno de los requisitos que aquí se estatuyen. Cuando no se encuentra norma expresamente aplicable a un caso

determinado dentro del articulado del presente Reglamento, se aplicarán las normas legales incluidas en las leyes de la República que regulen casos o situaciones análogas, en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 4°. DE LOS PRINCIPIOS ORIENTADORES. Son principios orientadores de la Ley 675 de 2001, que se incorporan al presente Reglamento, los siguientes: **1. Función social y ecológica de la propiedad.** El presente Reglamento de Propiedad Horizontal deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. **2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** El presente Reglamento de Propiedad Horizontal deberá propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad entre los copropietarios o tenedores. **3. Respeto a la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la Ley. **4. Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el presente reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, así como los integrantes de los órganos de administración correspondientes, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. **5. Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la Asamblea o del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

ARTICULO 5°. DE LAS REFORMAS AL REGLAMENTO.

Numeral 5.1. DE LAS REFORMAS AL PRESENTE REGLAMENTO DE ADMINISTRACION. Toda reforma a este reglamento requiere la decisión de los copropietarios manifestados a través de sus órganos correspondientes, para lo cuál sus modificaciones deben aprobarse en Asamblea Extraordinaria, con los requerimientos de la Ley 675 de 2001, reforma que una vez aprobada deberá elevarse a escritura pública.

Numeral 5.2. DE LAS REFORMAS POR CAMBIO DE LEY. De igual forma, si hubiere un cambio en la legislación de la propiedad horizontal, las modificaciones a que hubiere lugar deben aprobarse en Asamblea Extraordinaria, con los requerimientos de la nueva Ley, reforma que una vez aprobada deberá elevarse a escritura pública..

ARTICULO 6°. DE LA PERSONA JURIDICA. 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 será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 7°. DEL DOMICILIO DE LA PERSONA JURIDICA. La Persona Jurídica originada en la constitución de la Propiedad Horizontal por medio de este reglamento, es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Se denominará Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, su domicilio será el municipio de FLORIDABLANCA y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTICULO 8°. DE LOS RECURSOS PATRIMONIALES DE LA PERSONA JURIDICA Y SU REPRESENTACION LEGAL. 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 representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderá a un Administrador designado por el Consejo de Administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea el presente Reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la Persona Jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

CAPITULO II.

DE LOS TITULOS Y TRADICION DEL INMUEBLE.

ARTICULO 9°. DEL PRIMER TITULAR. El globo de terreno sobre el que se construyó el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, lo adquirió la sociedad PROFUTURO LIMITADA, así: Un lote de terreno en extensión de 3.064.73 metros cuadrados denominado sector 18 de la

urbanización Villa Campestre, en el municipio de Floridablanca. Un lote de terreno en extensión de 3.923.04 metros cuadrados denominado sector 19 de la misma urbanización, adquiridos por compra a la Sociedad Industrial de Construcciones S. A. Según escrituras número 1744 del 15 de marzo de 1.991 protocolizada en la Notaría 29 de Bogotá, registrada el 18 de abril de 1.991, matrícula inmobiliaria número 300-0169491. Los dos predios antes descritos por ser contiguos y de un mismo dueño, fueron englobados mediante escritura pública número 2.122 del 12 de junio de 1.991 de la Notaría cuarta de Bucaramanga registrada el 19 de Junio de 1.991, matrícula inmobiliaria número 300-0181943 y se efectuó desenglobe del mismo en dos secciones marcadas en el plano que se protocoliza con las denominaciones del lote I etapa y lote II etapa, mediante escritura pública número 2.757 del 18 de Julio de 1.991 y registrada el 24 de Julio de 1991, matrícula inmobiliaria 300-0182693, y la construcción por haberla levantado a sus exclusivas expensas, de acuerdo con la Licencia de Construcción correspondiente.

ARTICULO 10°. DE LA PROCEDENCIA. El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal aquí se reglamenta conforme a lo previsto en la Ley 675 de 2001, pertenece a los copropietarios de los bienes privados del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, quienes lo adquirieron inicialmente por compra a la sociedad PROFUTURO LIMITADA, como consta en sus escrituras particulares. El globo de terreno sobre el cual se construyó el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, a que se refiere este reglamento corresponde a los lotes número 18 y 19 a que se refiere la Escritura número 2.122 de la Notaría Cuarta (4ª) del Círculo de Bucaramanga.

ARTICULO 11°. DE LA MATRICULA Y REGISTRO CATASTRAL. Las matrículas de estos lotes que forman el globo sobre el cual se construyó la propiedad horizontal aquí reglamentada son: Matrícula Inmobiliaria 300-0182693 y 300-0182694; Registro Catastral No. 0104006800.

CAPITULO III.

DE LA DETERMINACION Y DESCRIPCION DEL INMUEBLE.

ARTICULO 12°. DE LOS LINDEROS. Se halla comprendido en los siguientes linderos: LA PRIMERA ETAPA: Partiendo del mojón once (11) hacia el norte, con una longitud de (32.014 metros), lindando con vía circunvalar hasta el mojón diez (10); de este punto hacia el NORDESTE, en línea recta con una longitud de (47.218) metros, lindando con la vía transversal hasta el mojón nueve (9) de este punto hacia el Oriente en línea recta con longitud de (23.82 metros) lindando con la vía transversal hacia el mojón ocho (8), de este punto hacia el sur en línea recta con una longitud de 52.52 metros lindando con el sector 17 de la Urbanización Villa Campestre hasta el mojón 12; de este punto hacia el sur en línea recta con una longitud de 42.854 metros, lindando con el sector diecisiete de la Urbanización Villa Campestre hasta el mojón 15 A; de este punto hasta el OCCIDENTE, en línea recta con longitud de 6.60 metros lindando con el lote II etapa de propiedad de Profuturo Limitada, hasta el mojón 16; de este punto hacia el NOROCCIDENTE, en línea recta con una longitud de 28.40 metros, lindando con el lote II etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 17; de este punto hacia el NORDESTE, en línea recta con longitud de 1.80 metros lindando con el lote II etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hacia el mojón 18; de este punto hacia el NOROCCIDENTE, en línea recta con longitud de 9.60 metros, lindando con el lote II etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 19; de este punto hacia el NORDESTE, en línea recta con longitud de 3.10 metro, lindando con el lote II Etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 20; de este punto hacia el NOROCCIDENTE, en línea recta con una longitud de 5.60 metros lindando con el lote II Etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 21; de este punto hacia el SUROESTE, en línea recta con una longitud de 14.30 metros lindando con el lote II Etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 22; de este punto hacia el NORDESTE, en línea recta con una longitud de 29.60 metros lindando con lote II Etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 11 punto de partida. LA SEGUNDA ETAPA: Partiendo del mojón 13 hacia el NORTE en línea recta con longitud de 23.166, lindando con vía circunvalar hasta el mojón 20; de este punto hacia el NORTE en línea recta con longitud de 15.43 metros, lindando con vía circunvalar hasta el mojón 11; de este punto hacia el SURESTE, línea recta con longitud de 29.60 metros lindando con lote I etapa de propiedad Profuturo Ltda., hasta el mojón 22; de este punto hacia el NORDESTE línea recta con longitud de 14.30 metros lindando con lote I etapa, de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 21; de este punto hacia el SURESTE línea recta con longitud de 5.60 metros lindando con lote I etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 20; de este punto hacia el SURESTE línea recta con longitud de 3.10 metros, lindando con lote I etapa de Profuturo Ltda. hasta el mojón 19; de este punto hacia el SURESTE, línea recta con longitud de 9,60 metros, lindando con lote I Etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 18; de este punto hacia el SUROESTE línea recta con longitud 1,80 METROS lindando con

lote I ETAPA de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 17 de este punto hasta el SURESTE en línea recta con longitud de 28.40 metros, lindando con lote I etapa de Profuturo Ltda., hasta el mojón 16; de este punto hacia el ORIENTE, línea recta con longitud de 6.60 metros lindando con lote I etapa de propiedad de Profuturo Ltda., hasta el mojón 15 A; de este punto hacia el SUROESTE línea recta con longitud de 54.376 metros lindando con vía peatonal hasta el mojón 14; de este punto hacia el NOROESTE línea recta con longitud de 39.36 metros lindando con vía circunvalar. Este mojón cierra los lotes que se distingue con la matrícula inmobiliaria 300-0182-694. Como antes se expresó, este predio junto con el que se construyó el COJUNTO PALMAS DEL CAMPO I etapa forman parte integral del conjunto de tipo cerrado “PALMAS DEL CAMPO” que se proyectó en dos conjuntos residenciales de Propiedad Horizontal relativamente independientes pero programados y diseñados para formar una sola agrupación arquitectónica de tipo cerrado, con los conjuntos de propiedad horizontal singularmente definidos pero interrelacionados material y jurídicamente en razón del terreno ocupado por las zonas interiores de circulación, zonas verdes, zonas de recreación, portería y demás bienes o servicios de utilización común general de todo el conjunto.

ARTICULO 13°. DEL NOMBRE Y EXPRESION. El globo de terreno, junto con las edificaciones en él levantadas, que se someten por este Reglamento al régimen de propiedad horizontal, se denominan CONJUNTO RESIDENC

IAL PALMAS DEL CAMPO propiedad horizontal, que se encuentra situado en un lote de terreno ubicado en el barrio VILLA CAMPESTRE, del municipio de Floridablanca, departamento de Santander.

ARTICULO 14°. DE LA UBICACIÓN Y NOMENCLATURA. Consiste en los lotes de terreno urbanos del sector 04 del municipio de Floridablanca, de la manzana 0068, del plano de loteo del barrio Villa Campestre (sectores 18 y 19), con cabida de 6.987,77 metros cuadrados y los edificios en ellos construidos, distinguido en la nomenclatura urbana con el número 25-30 de la calle 147.

ARTICULO 15°. BIENES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL. El inmueble se divide en bienes privados y bienes comunes. La agrupación objeto de este Reglamento ha sido diseñada y construida para someterla al régimen de propiedad horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de los apartamentos, y copropietarios de los bienes de dominio común, en las proporciones establecidas en este Reglamento. Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el Reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

ARTICULO 16°. DE LAS CLASES DE BIENES. **1. Bienes privados o de dominio particular.** Son los inmuebles debidamente delimitados funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida por área común. **2. Bienes comunes.** Son las partes del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Estos pueden clasificarse en bienes comunes esenciales, no esenciales y de uso exclusivo. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 de 2001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 17°. DE LOS ELEMENTOS QUE CONSTITUYEN LA DOTACION BASICA PARA EL FUNCIONAMIENTO GENERAL DEL CONJUNTO. Se clasifican como tales todos aquellos elementos que aunque muebles por naturaleza, se reputan como parte esencial de las edificaciones y del edificio o conjunto, por estar destinados al servicio y funcionamiento general de los mismos. Los bienes a que se refiere este artículo, son de dominio común e indivisible de los copropietarios, pero pueden ser enajenados para efectos de su reemplazo o sustitución, en razón de su desuso, desperfectos o reformas necesarias para el mejor funcionamiento del inmueble mediante decisión tomada por los órganos de administración de la copropiedad, de acuerdo con sus respectivas atribuciones y de conformidad con este reglamento. Los elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general del conjunto son: Instalaciones para el abastecimiento de agua, instalaciones de energía, gas, teléfono y televisión por cable; instalaciones para drenajes y desagües; las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores; las escaleras que dan servicio a las diferentes torres con sus respectivos halls, los antejardines, las zonas duras de estancia y circulación, las puertas distintas a las interiores y de uso exclusivo de las entidades privadas y que están destinadas a las instalaciones y servicios básicos del conjunto, los buitrones y ductos, instalaciones de ventilación de cada torre, baño, vestieres, la dotación de las áreas recreacionales y deportivas; las terrazas ubicadas en las torres las cuales son de uso exclusivo de los apartamentos del

quinto piso, y en general todos los demás que se adquirieran para finalidades semejantes o complementarias.

ARTICULO 18°. DE LA DESCRIPCION. El Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, está integrado, además del globo de terreno descrito anteriormente, por cinco (5) torres, las torres A y E por 22 apartamentos cada una, las torres B, C y D por 20 apartamentos cada una, un local comercial, parqueaderos comunes de uso exclusivo de los apartamentos, portería y administración, y zonas recreativas, sociales y ecológicas. Existen varios tipos de unidades privadas así: Cada uno de los apartamentos tipo consta de sala, comedor, cocina, zona de ropas, tres alcobas, la principal con baño, baño auxiliar, área múltiple según necesidad: (alcoba 4, estudio, estar de televisión o alcoba de servicio con baño) y poseen el derecho de uso de las áreas comunes correspondientes a los parqueaderos; los apartamentos números 501, 502, 503 y 504 de todas las Torres son penthouse de dos niveles que constan además de las áreas anteriores correspondientes a la propiedad privada, de las escaleras de acceso al segundo nivel del apartamento, y del derecho de uso de las áreas comunes de uso exclusivo correspondientes a los parqueaderos y las terrazas. La asignación de los parqueaderos se encuentra descrita en el artículo 41 del presente Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTICULO 19°. Para los efectos relacionados con la determinación del inmueble así como de las distintas unidades que los componen, hacen parte de este Reglamento los siguientes documentos: **1.** Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del Conjunto debidamente aprobados por Planeación Metropolitana. **2.** La licencia de construcción expedida por Planeación Metropolitana. **3.** La memoria descriptiva de los inmuebles sometidos al presente reglamento. **4.** El proyecto de división de los inmuebles afectos a la propiedad horizontal. **5.** El plano que muestra la localización y linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades que serán objeto de propiedad exclusiva y particular y comunes que hacen parte del mismo así como también de las áreas de dominio y uso común.

CAPITULO IV.

MEMORIA DESCRIPTIVA.

ARTICULO 20°. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION.

Numeral 20.1. CIMENTACION Y ESTRUCTURA. El Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO fue construido en II etapas, con diseño antisísmico, concreto reforzado con las especificaciones técnicas y calidades suministradas por los planos aprobados por Planeación Metropolitana para la época de la construcción. La memoria descriptiva se encuentra en cada una de sus escrituras matrices relacionadas en el Preámbulo del presente reglamento (página No.01) y en las escrituras originales de las unidades privadas que aparecen registradas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga según folios de matrícula relacionados en el capítulo VII Art 34 y que hacen parte integrante del presente reglamento.

Numeral 20.2. DIVISIONES. Se encuentra dividido en ciento cuatro (104) unidades privadas con denominación APARTAMENTO ubicados en cinco (5) Torres así: Torre A veintidos (22) apartamentos, Torre B veinte (20) apartamentos, Torre C veinte (20) apartamentos, Torre D veinte (20) apartamentos, y Torre E veintidós (22) apartamentos. Cuenta además con un (1) local comercial localizado a la entrada del Conjunto Residencial y ciento cuatro (104) parqueaderos que se encuentran asignados en forma exclusiva a cada apartamento del Conjunto Residencial. Dentro del Conjunto existen varias vías peatonales de propiedad y uso comunes a las cuales se accede por la Calle 147 cuya entrada está provista de una Portería independiente. Estas vías se distinguen como Peatonales y por ellas se llegan a los apartamentos ubicados en el primer piso de cada Torre. Hay un (1) local comercial; garita de portería; senderos, escalinatas, zonas verdes, árboles, plantas ornamentales, tanque subterráneo de agua, subestación eléctrica, central de teléfonos, cancha múltiple, juegos de niños, bar bq; zona mojada con piscinas para adultos y piscina para niños, ducha con lava pies y terraza de sombrillas de piscina; cuarto de basuras, sauna, vestiér de empleados, etc.

Parágrafo. Cada uno de los apartamentos cuenta con su correspondiente nomenclatura, en forma tal que para su ubicación, deberá hacerse referencia al número de la torre donde está ubicada la respectiva unidad y el número específico del Apartamento; igualmente los 104 parqueaderos tienen su número distintivo, colocado en forma individual.

CAPITULO V.

DE LA DETERMINACION DE LOS BIENES DE DOMINIO EXCLUSIVO O PRIVADO.

ARTICULO 21°. DE LA DEFINICION. Son bienes de propiedad privativa o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de los

límites y sirven exclusivamente al propietario. Los apartamentos alinderados como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, dependencias e instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los ductos, los buitrones y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados, de propiedad exclusiva, en que se divide el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.

ARTICULO 22°. DE LA DELIMITACION. Los bienes de dominio exclusivo están integrados. En las 104 unidades de vivienda y un (1) local comercial, los cuales se describen en sus escrituras particulares debidamente registradas bajo los folios de matrícula relacionados y que se considera parte integrante del presente Reglamento en el Artículo No. 34.

ARTICULO 23°. DE LA DESTINACION. Las unidades privadas denominadas apartamentos en que se divide el inmueble sólo podrán destinarse a vivienda familiar. Los propietarios de las unidades privativas no podrán variar la destinación de ellas ni darlas en tenencia a cualquier título a personas de mala conducta o de dudosa moralidad, para actividades que perjudiquen la seguridad, tranquilidad, salubridad del Conjunto y sus moradores en cualquier título. Los parqueaderos se destinarán exclusivamente para el estacionamiento de automotores al servicio de los dueños u ocupantes de los apartamentos, y no podrá utilizarse para vehículos superiores a 2 toneladas de peso.

ARTICULO 24°. DE LA TRANSFERENCIA. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto, en proporción de los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

ARTICULO 25°. DE LOS IMPUESTOS Y TASAS. El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Conjunto, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTICULO 26°. DE LAS LIMITACIONES Y DESMEMBRACIONES DEL DOMINIO DE BIENES DE USO Y GOCE EXCLUSIVO. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de los Edificios o del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. En el caso del local comercial, el propietario o sus casahabientes, a cualquier título, sólo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos, en el Reglamento de propiedad horizontal, salvo autorización de la Asamblea.
2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos, y demás.
4. Las demás previstas en la Ley 675 de 2001 y en este Reglamento de propiedad horizontal

CAPITULO VI.

DE LA DETERMINACION DE LOS BIENES DE USO Y SERVICIO COMUN.

ARTICULO 27°. DE LA DEFINICION. Son bienes comunes, del dominio inalienable e indivisible de todos los dueños del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del Conjunto y los que permitan a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad privada, tales como: el terreno o suelo, los cimientos, la estructura, los muros de carga, la entrada, las escaleras con sus pasillos, los parqueaderos, los tanques de agua, los vacíos sobre patios y jardines, la cubierta o techo, las instalaciones generales para alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfono, etc.

ARTICULO 28°. DE LA DESCRIPCION DE BIENES COMUNES ESENCIALES. Son los bienes 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. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo a cualquier nivel del subsuelo correspondiente a dicho terreno, hasta donde lo permiten las leyes, incluidas todas las instalaciones generales de servicios públicos básicos en él realizadas; los cimientos, la estructura, los entrepisos, los muros tanto internos como externos aún cuando tengan el carácter de medianeros o divisorios de las Unidades Privadas; las fachadas de los edificios, excluyendo de éstas

los vidrios de las ventanas de las unidades privadas, que son de propiedad exclusiva; las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las obras externas con respecto a los bienes privados de carácter decorativo que hacen parte del Conjunto; los accesos, andenes, vías internas y peatonales; la escalera con sus pasillos, las circulaciones, portería y administración del conjunto; las zonas de acceso y circulación de los parqueaderos; los vacíos sobre patios o jardines, la cubierta o techo; las zonas verdes, árboles y jardines, con todos sus elementos de amoblamiento urbano y los juegos y canchas en ellas instalados y construidos; los ductos y buitrones, el tanque de aprovisionamiento y distribución del agua; Las instalaciones generales para alcantarillado, acueducto, energía eléctrica, teléfono, gas, hasta el punto de separación del tramo de derivación hacia las unidades de propiedad privada; y en general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ningún propietario de unidades, puede alegar un derecho de propiedad exclusiva por razón de su misma naturaleza y por no haberse transferido como pertenencia o accesión de propiedad individual.

ARTICULO 29°. DE LA DESCRIPCION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Como su nombre lo indica, son los bienes que por su naturaleza no son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, como tampoco son imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del 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.

ARTICULO 30°. DE LA INALIENABILIDAD E INDIVISIBILIDAD E INEMBARGABILIDAD. La copropiedad que se forma sobre los bienes comunes es forzosa y por lo tanto ninguno de los propietarios podrá solicitar su división. 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 aquellos.

ARTICULO 31°. DE LA DESTINACION. Se determina por su naturaleza, por su ubicación, por lo dispuesto en este reglamento, y por las decisiones que tomen los órganos de administración, de conformidad con sus atribuciones.

ARTICULO 32°. DEL USO Y GOCE. Los propietarios podrán servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilicen para su destino ordinario y no perturben el uso legítimo de los demás, quedando obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado pues responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan causar. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son in enajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General.

ARTICULO 33°. DEL USO Y GOCE EXCLUSIVO DE UN BIEN DE USO Y SERVICIO COMUN. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del Conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraría las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

CAPITULO VII.

DE LA DETERMINACION DE LAS AREAS PRIVADAS Y COMUNES DE ACUERDO AL PROYECTO DE DIVISION.

ARTICULO 34°. DE LA DETERMINACION DE LAS AREAS DE ACUERDO AL PROYECTO DE DIVISION, MATRICULA INMOBILIARIA Y REGISTRO CATASTRAL.

TORRE A

Apto.	No. Mat. Inmob.	No. Registro Catastral
002	300-0000188908-92	0104006800-64901
003	300-0000188909-92	0104006800-65901
101	300-0000188910-92	0104006800-04901
102	300-0000188911-92	0104006800-05901
103	300-0000188912-92	0104006800-06901
104	300-0000188913-92	0104006800-07901
201	300-0000188914-92	0104006800-16901
202	300-0000188915-92	0104006800-17901
203	300-0000188916-92	0104006800-18901
204	300-0000188917-92	0104006800-19901
301	300-0000188918-92	0104006800-28901
302	300-0000188919-92	0104006800-29901
303	300-0000188920-92	0104006800-30901
304	300-0000188921-92	0104006800-31901
401	300-0000188922-92	0104006800-40901
402	300-0000188923-92	0104006800-41901
403	300-0000188924-92	0104006800-42901
404	300-0000188925-92	0104006800-43901
501	300-0000188926-92	0104006800-52901
502	300-0000188927-92	0104006800-53901
503	300-0000188928-92	0104006800-54901
504	300-0000188929-92	0104006800-55901

TORRE B

101	300-0000188930-92	0104006800-08901
102	300-0000188931-92	0104006800-09901
103	300-0000188932-92	0104006800-10901
104	300-0000188933-92	0104006800-11901
201	300-0000188934-92	0104006800-20901
202	300-0000188935-92	0104006800-21901
203	300-0000188936-92	0104006800-22901
204	300-0000188937-92	0104006800-23901
301	300-0000188938-92	0104006800-32901
302	300-0000188939-92	0104006800-33901
303	300-0000188940-92	0104006800-34901
304	300-0000188941-92	0104006800-35901
401	300-0000188942-92	0104006800-44901
402	300-0000188943-92	0104006800-45901
403	300-0000188944-92	0104006800-46901
404	300-0000188945-92	0104006800-47901
501	300-0000188946-92	0104006800-56901
502	300-0000188947-92	0104006800-57901
503	300-0000188949-92	0104006800-58901
504	300-0000188950-92	0104006800-59901

TORRE C

101	300-0000188951-92	0104006800-12901
102	300-0000188952-92	0104006800-13901
103	300-0000188953-92	0104006800-14901
104	300-0000188954-92	0104006800-15901
201	300-0000188955-92	0104006800-24901
202	300-0000188956-92	0104006800-25901
203	300-0000188957-92	0104006800-26901
204	300-0000188958-92	0104006800-27901
301	300-0000188959-92	0104006800-36901
302	300-0000188960-92	0104006800-37901
303	300-0000188961-93	0104006800-38901
304	300-0000188962-92	0104006800-39901
401	300-0000188963-92	0104006800-48901

402	300-0000188964-92	0104006800-49901
403	300-0000188965-92	0104006800-50901
404	300-0000188966-92	0104006800-51901
501	300-0000188967-92	0104006800-60901
502	300-0000188968-93	0104006800-61901
503	300-0000188969-92	0104006800-62901
504	300-0000188970-92	0104006800-63901
TORRE D		
101	300-0000198729-93	0104006800-66902
102	300-0000198730-93	0104006800-69902
103	300-0000198731-93	0104006800-68902
104	300-0000198732-93	0104006800-67902
201	300-0000198733-93	0104006800-74902
202	300-0000198734-93	0104006800-77902
203	300-0000198735-93	0104006800-76902
204	300-0000198736-93	0104006800-75902
301	300-0000198737-92	0104006800-82902
302	300-0000198738-93	0104006800-85902
303	300-0000198739-93	0104006800-84902
304	300-0000198740-93	0104006800-83902
401	300-0000198741-93	0104006800-90902
402	300-0000198742-93	0104006800-93902
403	300-0000198743-93	0104006800-92902
404	300-0000198744-93	0104006800-91902
501	300-0000198745-93	0104006800-98902
502	300-0000198746-93	0104006801-01902
503	300-0000198747-93	0104006801-00902
504	300-0000198748-93	0104006800-99902
TORRE E		
001	300-0000198749-93	0104006801-06902
002	300-0000198750-93	0104006801-07902
101	300-0000198751-93	0104006800-71902
102	300-0000198752-93	0104006800-70902
103	300-0000198753-93	0104006800-73902
104	300-0000198754-93	0104006800-72902
201	300-0000198755-93	0104006800-79902
202	300-0000198756-93	0104006800-78902
203	300-0000198757-93	0104006800-81902
204	300-0000198758-93	0104006800-80902
301	300-0000198759-93	0104006800-87902
302	300-0000198760-93	0104006800-86902
303	300-0000198761-93	0104006800-89902
304	300-0000198762-93	0104006800-88902
401	300-0000198763-93	0104006800-95902
402	300-0000198764-93	0104006800-94902
403	300-0000198765-93	0104006800-97902
404	300-0000198766-93	0104006800-96902
501	300-0000198767-93	0104006801-03902
502	300-0000198768-93	0104006801-02902
503	300-0000198769-93	0104006801-05902
504	300-0000198770-93	0104006801-04902
LOCAL	300-0000188971	

CAPITULO VIII.

DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACION, REPARACION, MODIFICACION, ADECUACION, AMPLIACION Y REFORMAS.

ARTICULO 35°. DE LOS BIENES DE USO EXCLUSIVO O PRIVADO.

Numeral 35.1. DEL MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y LAS REPARACIONES. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el apartamento o local de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades

privativas y responderá por los daños irrogados por tal omisión. Para el mantenimiento, conservación y reparaciones a sus apartamentos, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos:

1. Obtener previa autorización de la entidad municipal competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen.
2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez de la edificación, ni afecte la salubridad o los servicios comunes o las fachadas del mismo.
3. Solicitar previa autorización escrita del Administrador. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización.

Numeral 35.2. DE LAS MODIFICACIONES, ADECUACIONES, AMPLIACIONES Y REFORMAS. Con el consentimiento de la Asamblea General de propietarios, es posible realizar adecuaciones en las unidades privadas. Para introducir modificaciones en los apartamentos o local de propiedad privada, es necesario cumplir con los siguientes requisitos:

1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad de la edificación, y no altere los elementos comunes como por ejemplo la estructura de los ductos que conducen instalaciones o los de ventilación, los muros de fachada o los que separan un apartamento de otro, las puertas de acceso a las unidades privadas, etc.
2. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del Administrador, quién podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores.
3. Que el propietario obtenga de la autoridad competente municipal, la correspondiente licencia de construcción, si ella fuere necesaria.

Numeral 35.3. DE LA LICENCIA Y REFORMAS EN PRIMER Y ULTIMO PISO. Para cualquier reforma que modifique las áreas y los coeficientes de copropiedad del Conjunto, se debe solicitar la respectiva licencia de construcción en que se aprueba la modificación. El propietario del último piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros apartamentos. Al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la habitación, tales como excavaciones, sótanos, etc.

ARTICULO 36°. DE LOS BIENES DE USO Y SERVICIO COMUN. Cada propietario debe concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga. Dicha cuota, acordada en Asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de propiedad horizontal, será exigible ejecutivamente, y el Administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio.

ARTICULO 37°. DE LOS BIENES DE USO Y SERVICIO COMUN EXCLUSIVO.

Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a:

1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
2. No cambiar su destinación.
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del presente numeral, se tendrán como expensas comunes del Conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor.
4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General.

ARTICULO 38°. DE LA DESAFECTACION DE LOS BIENES DE USO Y SERVICIO COMUN. Previa autorización de las autoridades municipales o distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del 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.

Parágrafo 1°. 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 en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el presente Reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo 2°. 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 lo previsto es este Reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 39°. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES.

La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma del reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de la Ley 675 de 2.001.

CAPITULO IX.

DE LA DETERMINACION DE LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTICULO 40°. DE LA DETERMINACION DE LOS PORCENTAJES DE PARTICIPACION EN LA PERSONA JURIDICA. Para efectos de la Ley 675 de 2001, los coeficientes de copropiedad se calcularán con base en las áreas privadas de dominio particular consignada en las escrituras particulares de acuerdo a los derechos adquiridos, con respecto al área total privada del Conjunto Residencial Palmas del Campo. El referido valor inicial no necesariamente tendrá que coincidir con el valor comercial de los bienes de dominio particular. Tales coeficientes determinarán:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.
2. El porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, salvo cuando éstas se determinen de acuerdo con los módulos de contribución en la forma señalada en el Reglamento.

ARTICULO 41°. DEL DERECHO PATRIMONIAL EN LOS BIENES DE USO Y SERVICIO COMUN. Para efectos del cálculo de los coeficientes, se asignó a la totalidad del Inmueble un valor convencional equivalente al cien por cien (100%) como valor inicial del Conjunto. Este valor se distribuyó entre las unidades privadas que constituyen el Conjunto, tanto apartamentos como local comercial, de acuerdo a su localización, usos, dependencias y áreas privadas. La asamblea general con el quorum necesario para la aprobación de la revisión y modificación de los coeficientes, luego de ser enterados satisfactoriamente sobre como se calcularon los nuevos coeficientes, los aprobaron por unanimidad, pues en su cálculo inicial se incurrió en errores aritméticos, ya que el Conjunto Residencial Palmas del Campo es de carácter mixto. Con base en lo anterior se asigna a las unidades privadas los coeficientes que adelante se expresan y que servirán de base para establecer el derecho de voto de cada propiedad separada en la Asamblea General de Copropietarios, y su contribución en las expensas, así:

TORRE A

Apto.	No. Parq.	Coeficiente Propiedad %	Coeficiente Expensas %
002	59	0,8847	0.8792
003	60	0,8847	0.8792
101	33	0,8847	0.8792
102	34	0,8847	0.8792
103	35	0,8847	0.8792
104	36	0,8847	0.8792
201	37	0,8847	0.8792
202	38	0,8847	0.8792
203	39	0,8847	0.8792
204	40	0,8847	0.8792
301	41	0,8847	0.8792
302	42	0,8847	0.8792
303	43	0,8847	0.8792
304	44	0,8847	0.8792
401	61	0,8847	0.8792
402	62	0,8847	0.8792

403	63	0,8847	0.8792
404	64	0,8847	0.8792
501	29	1,1006	1.0937
502	30	1,1006	1.0937
503	31	1,1006	1.1591
504	32	1,1006	1.0937
TORRE B			
101	09	0,8847	0.8792
102	10	0,8847	0.8792
103	28	0,8847	0.8792
104	27	0,8847	0.8792
201	11	0,8847	0.8792
202	12	0,8847	0.8792
203	13	0,8847	0.8792
204	14	0,8847	0.8792
301	26	0,8847	0.8792
302	25	0,8847	0.8792
303	24	0,8847	0.8792
304	23	0,8847	0.8792
401	05	0,8847	0.8792
402	06	0,8847	0.8792
403	07	0,8847	0.8792
404	08	0,8847	0.8792
501	01	1,1175	1.1097
502	02	1,1006	1.0937
503	03	1,1006	1.0937
504	04	1,1006	1.0937
TORRE C			
101	65	0,8847	0.8792
102	66	0,8847	0.8792
103	67	0,8847	0.8792
104	68	0,8847	0.8792
201	69	0,8847	0.8792
202	70	0,8847	0.8792
203	71	0,8847	0.8792
204	72	0,8847	0.8792
301	45	0,8847	0.8792
302	46	0,8847	0.8792
303	47	0,8847	0.8792
304	48	0,8847	0.8792
401	19	0,8847	0.8792
402	20	0,8847	0.8792
403	21	0,8847	0.8792
404	22	0,8847	0.8792
501	18	1,1006	1.0837
502	17	1,1006	1.1194
503	16	1,1175	1.2202
504	15	1,1006	1.0937
TORRE D			
101	96	0,9415	0.9356
102	95	0,9415	0.9356
103	94	0,9415	0.9356
104	93	0,9415	0.9356
201	92	0,9415	0.9356
202	91	0,9415	0.9356
203	90	0,9415	0.9356
204	89	0,9415	0.9356
301	88	0,9415	0.9356
302	87	0,9415	0.9356

303	86	0,9415	0.9356
304	85	0,9415	0.9356
401	101	0,9415	0.9356
402	102	0,9415	0.9356
403	103	0,9415	0.9356
404	104	0,9415	0.9356
501	97	1,2722	1.3384
502	98	1,2789	1.4044
503	99	1,2722	1.3213
504	100	1,2722	1.3156

TORRE E

002	57	0,9415	0.9356
003	58	0,9415	0.9356
101	73	0,9415	0.9356
102	74	0,9415	0.9356
103	75	0,9415	0.9356
104	76	0,9415	0.9356
201	77	0,9415	0.9356
202	78	0,9415	0.9356
203	79	0,9415	0.9356
204	80	0,9415	0.9356
301	81	0,9415	0.9356
302	82	0,9415	0.9356
303	83	0,9415	0.9356
304	84	0,9415	0.9356
401	53	0,9415	0.9356
402	54	0,9415	0.9356
403	55	0,9415	0.9356
404	56	0,9415	0.9356
501	49	1,2722	1.3739
502	50	1,2722	1.2643
503	51	1,2722	1.2643
504	52	1,2789	1.2709

LOCAL COMERCIAL

0,3222

0.3202

TOTAL

100,00 %

100,00 %

Los anteriores coeficientes fueron calculados con base a las siguientes áreas privadas:

PROP. PRIVADA

AREA PRIVADA

AREA TOTAL

TORRE A

Aptos 002-003	77,05 M ² cada uno	154,10 M ²
Aptos 101-102-103-104	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 201-202-203-204	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 301-302-303-304	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 401-402-403-404	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 501-502-503-504	95,85 M ² cada uno	383,40 M ²

TORRE B

Aptos 101-102-103-104	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 201-202-203-204	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 301-302-303-304	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 401-402-403-404	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Apto 501	97,33 M ²	97,33 M ²
Aptos 502-503-504	95,85 M ² cada uno	287,55 M ²

TORRE C

Aptos 101-102-103-104	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 201-202-203-204	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 301-302-303-304	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Aptos 401-402-403-404	77,05 M ² cada uno	308,20 M ²
Apto 503	97,33 M ²	97,33 M ²
Aptos 501-502-504	95,85 M ² cada uno	287,55 M ²

TORRE D

Aptos 101-102-103-104	82,00 M ² cada uno	328,00 M ²
Aptos 201-202-203-204	82,00 M ² cada uno	328,00 M ²
Aptos 301-302-303-304	82,00 M ² cada uno	328,00 M ²
Aptos 401-402-403-404	82,00 M ² cada uno	328,00 M ²
Apto 502	111,38 M ²	111,38 M ²
Aptos 501-503-504	110,80 M ² cada uno	332,40 M ²

TORRE E

Aptos 001-002	82,00 M ² cada uno	164,00 M ²
Aptos 101-102-103-104	82,00 M ² cada uno	328,00 M ²
Aptos 201-202-203-204	82,00 M ² cada uno	328,00 M ²
Aptos 301-302-303-304	82,00 M ² cada uno	328,00 M ²
Aptos 401-402-403-404	82,00 M ² cada uno	328,00 M ²
Apto 504	111,38 M ²	111,38 M ²
Aptos 501-502-503	110,80 M ² cada uno	332,40 M ²
Subtotal		8.681,22 M ²
LOCAL COMERCIAL		28,06 M ²
TOTAL		8.709,28 M²

Parágrafo 1º. Todos los detalles de las áreas anteriormente descritas se encuentran relacionadas y especificadas para cada uno de los bienes privados, en el cuadro adjunto de áreas y coeficientes. Igualmente se encuentran consignados en este cuadro, el uso exclusivo de los lugares de estacionamiento marcados en el plano del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO con sus respectivos números y asignaciones

Parágrafo 2º. Las unidades de parqueo comprendidas entre los números uno (1) y ciento cuatro (104), por ser bienes comunes de uso exclusivo, no se les asignó coeficiente.

ARTICULO 42º. MODIFICACION DE COEFICIENTES. La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá autorizar reformas al Reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando el Conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Conjunto.
4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 43º. GASTOS NECESARIOS PARA LA ADMINISTRACION Y PRIMA DE SEGURO. Se entenderán como gastos comunes, todos los gastos que la Asamblea General de copropietarios decreta anualmente, dentro del presupuesto de la respectiva vigencia, y destinados al mantenimiento, conservación y confort del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO. Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de las primas de seguros en proporción al coeficiente de copropiedad. La Administración y el Consejo de Administración establecerán los plazos o intereses de mora para el recaudo de este tipo de contribución.

ARTICULO 44º. Los gastos correspondientes al consumo de los servicios públicos de energía eléctrica, agua y gas serán pagados por cada una de las unidades privadas de acuerdo con los medidores individuales instalados en cada una de ellas; y los correspondientes a los consumos de agua y energía eléctrica para el beneficio de los bienes comunes serán pagados de acuerdo con los coeficientes generales antes mencionados.

ARTICULO 45º. DE LAS OBLIGACIONES POR EL DERECHO PATRIMONIAL EN LOS BIENES DE USO Y SERVICIO COMUN

Parágrafo 1º. Las cuotas extraordinarias que decretare la Asamblea General de copropietarios, o las cuotas ordinarias anuales, en ningún caso podrán liquidarse en proporción diferente a la señalada en este Reglamento.

Parágrafo 2º. Para efecto de los gastos comunes ordinarios y extraordinarios, 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 los gastos comunes no pagados por el primero, al momento de

llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Para tal efecto en la escritura de transferencia de dominio, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad.

Parágrafo 3º. 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.

Parágrafo 4º. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

Parágrafo 5º. Sin perjuicio del pago de las cuotas a que se refieren los artículos anteriores, los copropietarios podrán acordar cuotas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular a su edificación, previa aprobación de la Asamblea General.

Parágrafo 6º. El responsable del pago de las cuotas de administración es el propietario de las unidades privadas. Cuando el inmueble se encuentra arrendado generalmente las partes acuerdan que las cuotas ordinarias serán pagadas por el arrendatario y las extraordinarias por el propietario del inmueble. En cualquier caso y no obstante los pactos o acuerdos que celebren propietario y tenedores a cualquier título, frente a la administración, el responsable del pago de las cuotas será el propietario de cada unidad privada, así se haya establecido en el contrato de arrendamiento que el responsable de los pagos de las cuotas de administración sea el arrendatario. De allí la importancia que tiene para el propietario o para futuros adquirientes de inmuebles sometidos a propiedad horizontal conocer el estado de las cuentas por concepto de cuotas de administración.

Parágrafo 7º. Las cuotas de administración a cargo de los propietarios que sean decretadas por el órgano competente y con el lleno de las formalidades que para tal fin se prevean en el reglamento, serán de obligatorio cumplimiento para los propietarios y en caso de incumplimiento serán exigibles por la vía ejecutiva.

ARTICULO 46º. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea general, con quórum que señale el Reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Conjunto. El Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora, con los valores reales de deuda a esta fecha.

ARTICULO 47º. COBRO JUDICIAL DE LAS CUOTAS. Para el cobro judicial de los aportes o cuotas en mora, aportes o cuotas extraordinarias y sanciones moratorias, el Administrador puede buscar en figuras como la conciliación y la amigable composición un mecanismo para la solución de estos inconvenientes. Agotado estos mecanismos, se acudiría a un Juez competente, el cual exigirá como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

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

ARTICULO 48º. LISTA DE DEUDORES MOROSOS. La publicación de listas de deudores morosos dentro del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO no constituyen, por si mismas, una transgresión de los derechos fundamentales al buen nombre y a la intimidad. No se vulnera el derecho a la intimidad al divulgar la lista de copropietarios morosos, en un lugar ubicado en las zonas comunes y al interior a la copropiedad, puesto que el monto y la titularidad de las deudas con la administración, será vista por los cohabitantes que tienen evidentemente interés en conocer los nombres de aquellos que, en perjuicio de la comunidad, vienen incumpliendo sus obligaciones para con ella.

CAPITULO X. **DE LOS SEGUROS**

ARTICULO 49º. DE LOS SEGUROS DE LA PERSONA JURÍDICA. Todos los bienes comunes del Conjunto susceptibles de ser asegurados, deben permanecer asegurados contra los riesgos de incendio y terremoto, por el valor comercial que garanticen la construcción total de los mismos. El seguro deberá tomarse con una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria; las

indemnizaciones provenientes de este seguro se aplicarán en primer lugar a la reconstrucción del edificio, pero si la obra no fuere posible o si los propietarios unánimemente acordaren no emprender la reconstrucción, las indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios en proporción al derecho de cada cual según los coeficientes de propiedad y con las normas legales aplicables, previa la cancelación de las hipotecas existentes si las hubiere.

Parágrafo. El pago de la prima anual de tal seguro, será cubierto por los copropietarios de conformidad con los coeficientes establecidos en este Reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 50°. DE LOS SEGUROS DEL ADMINISTRADOR. Para proteger los recursos de la propiedad horizontal, destinados a la adecuación de las áreas comunes, el Consejo de Administración debe solicitar al Administrador del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, ya sea persona jurídica o natural, la constitución de una póliza a favor del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, que garantice el cumplimiento de sus obligaciones. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO para el año en que se realiza la respectiva designación.

ARTICULO 51°. DE LOS SEGUROS DE LOS CONTRATISTAS. De acuerdo a la clase de contrato que se celebre con un contratista particular, se debe exigir la póliza que corresponda de acuerdo a la siguiente clasificación: AMPARO DE BUEN MANEJO DE ANTICIPO: Para asegurar el buen manejo del anticipo entregado al Contratista para la ejecución de las obras, se constituye por el 100% de su valor y con una vigencia correspondiente al plazo de construcción más 4 meses.

CUMPLIMIENTO: Para garantizar el cumplimiento general del contrato y el pago de multas y sanciones, se suscribe por el 10% del valor del contrato y con una vigencia igual a la duración del mismo. PAGO DE SALARIOS: Cubre el pago de salarios, prestaciones sociales e indemnizaciones laborales del personal que preste sus servicios en la ejecución del contrato. Generalmente se constituye por el 5% del valor del contrato y con una vigencia equivalente a la duración del contrato y 3 años más.

GARANTIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL: Cubre los posibles daños a terceros por causa de las actividades de obra. Generalmente se constituye por el 10% del valor del contrato y por un término igual a la duración del contrato mas tres años.

ESTABILIDAD: Para asegurar la estabilidad de las obras ejecutadas. Se constituye por el 20% del valor del contrato y con una vigencia de 5 años contados a partir de la fecha de entrega de los trabajos contratados.

CAPITULO XI.

DEL REGLAMENTO INTERNO

DE LOS DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS.

ARTICULO 52°. PRINCIPIOS GENERALES.

Numeral 52.1. OBJETIVO. Todos los residentes en el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, tienen la obligación de hacer de este condominio un lugar ideal para todos, y, para ello este reglamento tiene como finalidad la prevención y corrección de actos que cometidos voluntaria e involuntariamente por una o varias personas, perjudiquen la tranquilidad, derechos o bienes. El presente reglamento regula la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes esenciales, no esenciales y de uso exclusivo, con el fin de garantizar la seguridad y el respeto a la dignidad humana, la convivencia pacífica y solidaridad social, la función social y ecológica de la propiedad, la libre iniciativa empresarial y el derecho al debido proceso en los inmuebles sometidos a él. Igualmente, todos los residentes del Conjunto Residencial están obligados a cumplir las normas del presente reglamento.

Numeral 52.2. CLASES DE USUARIOS. El Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO tendrá las siguientes clases de usuarios:

- a. Propietarios
- b. Arrendatarios
- c. Familiares de Propietarios y Arrendatarios
- d. Visitantes foráneos residenciados
- e. Visitantes locales no residenciados
- f. Escoltas y chofères.

NUMERAL 52.2.a. Son usuarios propietarios, las personas que figuran como propietarios según las escrituras de los apartamentos que conforman el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.

NUMERAL 52.2.b. Son usuarios arrendatarios, las personas que poseen un contrato de arrendamiento debidamente celebrado con el propietario, persona o firma arrendadora que lo represente. Los usuarios

arrendatarios tienen los mismos derechos y deberes, que se establecen en el presente reglamento para los propietarios.

NUMERAL 52.2.c. Se consideran familiares de propietarios y arrendatarios a las personas que conforman la unidad familiar residenciada en uno de los apartamentos, y que sean acreditadas por el propietario o arrendatario, en los formularios de registro de residentes que entregará la administración, para su respectivo llenado y devolución.

NUMERAL 52.2.d. Los visitantes foráneos residenciados, son las personas vecinas de municipios distintos a Bucaramanga y su área metropolitana, que por invitación de propietarios o arrendatarios, se alojarán en sus respectivos unidades de vivienda. El propietario o arrendatario, solicitará autorización mediante comunicación escrita dirigida a la administración para que sus invitados foráneos puedan hacer uso de las canchas, y en fin, todas las zonas sociales, durante el tiempo que vayan a permanecer alojados.

NUMERAL 52.2.e. Los visitantes locales no residenciados, son las personas vecinas de Bucaramanga, su área metropolitana y otras ciudades, que acudan en calidad de visitantes y que ingresen al Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, previa autorización verbal o escrita del propietario o arrendatario. Se entiende que esta clase de visitantes se dirigirán hacia el apartamento de quien autorizó su ingreso. En caso de que deseen utilizar las áreas comunes, el propietario o arrendatario, cabeza de familia, debe efectuar el mismo procedimiento de solicitud de uso, establecido en el numeral anterior. Los hijos de propietarios o arrendatarios menores de 18 años, no pueden solicitar ni autorizar el ingreso de visitantes. Cuando el propietario o arrendatario no vaya a estar presente cuando lleguen los invitados, éste debe informar al personal de vigilancia, su autorización de ingreso, requisito sin el cual no se permitirá el acceso de ninguna persona. La autorización respectiva será sólo por un día.

NUMERAL 52.2.f. Escortas y Choféres, son las personas vecinas de Bucaramanga, su área metropolitana, u otra ciudad que acudan en calidad de proteger, resguardar y acompañar a una persona residenciada en el Conjunto Residencial, previa autorización del propietario o arrendatario. Se entiende que esta clase de visitantes se dirigirá hacia el apartamento de quien autorizó su ingreso. No les es permitido ocupar la entrada de los edificios, ni la del conjunto, ni obstaculizar la entrada peatonal y los vehículos del Conjunto Residencial. No se les permite exhibir sus armas en las zonas comunes del Conjunto.

Numeral 52.3. OBLIGATORIEDAD. Los propietarios o arrendatarios invitantes, están obligados a procurar la buena conducta de sus invitados durante su permanencia en las instalaciones y son responsables de las obligaciones que se deriven por concepto de daños ocasionados a los bienes y zonas comunes del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO por parte de éstos.

ARTICULO 53°. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

Numeral 53.1. DERECHOS DE DISPOSICIÓN SOBRE LA PROPIEDAD PRIVADA.

1. Cada propietario puede disponer de su propiedad privada como verdadero dueño que es de la misma, con todas las facultades que las leyes otorgan a los titulares del derecho de dominio sobre el bien singular y sin otras limitaciones que las impuestas por la ley, el presente reglamento y las que establezcan los propietarios de acuerdo con las disposiciones contenidas en el mismo.
2. Cada propietario puede por consiguiente, vender su propiedad privada, permutarla, gravarla, arrendarla integralmente, constituirla en fideicomiso separada al usufructo de la nueva propiedad, pero no puede fraccionarla o dividirla en dos o más propiedades privadas.

Numeral 53.2. DERECHOS DE UTILIZACIÓN Y GOCE

1. Cada propietario o quien representa sus derechos, gozará de su respectiva propiedad tan sólo para la destinación prevista en el presente reglamento, y no puede ejecutar dentro de la misma, acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del inmueble, o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética y buen nombre del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.
2. Cada propietario o quien represente sus derechos puede hacer uso de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario, y sin perturbar el uso legítimo de los demás propietarios y/o residentes, en las formas y con las limitaciones y prohibiciones que de manera general están contenidas en el presente reglamento y de conformidad con las reglamentaciones especiales y precisas que establezcan los órganos competentes de la administración de la copropiedad.
3. Cada propietario de unidad privada o quien represente sus derechos, puede ceder la tenencia de su respectiva propiedad a cualquier título, pero quien sea el nuevo tenedor del bien tiene los mismos derechos y está sujeto a las mismas obligaciones, en cuanto a utilización y goce, tanto de la unidad privada como de los bienes comunes.

4. Cada propietario de unidad privada o quien represente sus derechos, puede presentar sus iniciativas, quejas, opiniones y sugerencias respetuosamente, por medio de comunicaciones escritas dirigidas al Consejo de Administración, organismo que se encargará de su respectivo análisis y tomará las determinaciones que exija cada caso específico.
5. Cada propietario de unidad privada o quien represente sus derechos, puede hacer extensivo el uso de los bienes comunes a sus familiares e invitados, siempre y cuando se encuentren debidamente autorizados por la Administración del Conjunto Residencial, y se hará responsable directo de los daños causados o problemas generados durante la utilización de estos.
6. Cada propietario de unidad privada o quien represente sus derechos, debe procurar por la buena marcha del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO y el mantenimiento de las zonas comunes y de todos aquellos elementos que hagan parte del amoblamiento.
7. Cada propietario de unidad privada o quien represente sus derechos, debe cumplir y hacer cumplir las normas que regulan la propiedad horizontal como ente jurídico, las cuales forman parte de cada una de las escrituras de propiedad de las unidades individuales y de las áreas comunes.
8. Cada propietario tiene derecho a deliberar y votar en las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, al igual que en las Asambleas Extraordinarias, sin importar si se está o no a paz y salvo con las cuotas de administración, con lo cuál se respetará el derecho inalienable de todos a participar en la vida comunitaria, según la Constitución Política de Colombia.
9. Todos los residentes, tienen derecho a recibir visitas en las unidades privadas, bajo los siguientes parámetros:
 - 9.1. Los amigos y familiares, entran con la autorización de la cabeza de familia o quien haga sus veces, o una persona mayor de edad que sea residente de la propiedad.
 - 9.2. Las visitas al personal doméstico deben ser autorizadas por las personas para quien trabajan. Las visitas que recibe el personal del servicio doméstico no pueden permanecer en el área de la portería ni en las áreas comunes. Estas atenderán sus visitas en el lugar donde trabajan, si el propietario lo autoriza o en caso contrario lo harán fuera del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.
 - 9.3. Las visitas de técnicos y obreros en general solicitadas a las apartamentos, deben estar autorizadas por la persona responsable del mismo para poder permitir su ingreso.
Parágrafo: El retiro de aparatos electrónicos, muebles o enseres solo se permitirá a los responsables del apartamento ó a las personas autorizadas para ello.
 - 9.4. La salida de todo visitante, especialmente cuando se trate de técnicos y obreros en general, debe ser informada a portería para no permitir su permanencia en el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.
10. Todos los residentes tienen igual derecho a los servicios administrativos y operativos de acuerdo a las limitaciones y garantías consignadas en el presente reglamento.
11. Todos los propietarios tienen derecho a formar parte de los Comités que la Asamblea o el Consejo de Administración conformen para el mejor cumplimiento de los objetivos, siempre que se encuentren a Paz y Salvo con la Administración, por todo concepto, hasta el período mensual anterior a aquel en que se efectúa dicha Asamblea o se ejercita el derecho.
12. Pedir al juez competente la imposición de las multas de que trata de ley 675 de 2001 y las disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamenten, a los propietarios, arrendatarios, o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento así como también las demás normas que rigen la propiedad horizontal.

ARTICULO 54. DEBERES DE LOS PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS

Numeral 54.1. DEBERES DE CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN

1. Las obligaciones relativas a la conservación y reparación de cada propiedad privada, correrá a cargo exclusivo del propietario o quien represente sus derechos. Si por no realizar o no sufragar oportunamente los gastos que demande la conservación de la respectiva propiedad se ocasionare, persistentes o graves molestias o daños, o se expusiere a peligros la seguridad de los bienes comunes o bienes privados de los demás propietarios o usuarios, el infractor responderá por todo perjuicio causado. Los daños ocasionados a las fachadas externas de los apartamentos por las filtraciones generadas en las terrazas de las unidades privadas, deben ser reparadas y sufragados los gastos por el propietario o quien represente sus derechos, en el menor tiempo posible.
2. Se prohíbe cambiar de forma individual la pintura, la forma externa de los apartamentos, la fachada, los muros, corredores, que puedan alterar la uniformidad del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO; además, en caso de ser necesario, por hacer caso omiso de este artículo, debe asumir la demolición de la obra realizada, todo ello a su entero costo.

3. Cada propietario de la unidad privada o quien represente sus derechos, está obligado a hacer la revisión, reparación y modificación de las instalaciones sanitarias, hidráulicas, telefónicas, mecánicas, etc., que existan y se encuentren afectando los bienes de propiedad común o cualquier unidad separada de otro propietario.

Cualquier propietario que necesite ejecutar revisión, reparación o reforma de las instalaciones que sirven a su propia unidad Privada, pero que estén ubicadas dentro de los bienes de propiedad común, debe solicitar permiso a su vecino o vecinos, por conducto de la Administración de la Copropiedad, la que vigilará en todo caso que los trabajos mencionados se hagan técnica y efectivamente.

Numeral 54.2. CONTRIBUCIONES.

1. Cada propietario de unidad privada o quien represente sus derechos, está obligado a pagar oportunamente las cuotas de administración, las cuotas extraordinarias, las sanciones por mora y todas las demás obligaciones fijadas por la Asamblea General y el Consejo de Administración.
2. Cada propietario de unidad privada o quien represente sus derechos, está sujeto u obligado 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 los módulos de contribución respectivos a los coeficientes de cada propiedad privada de conformidad con lo dispuesto por la Ley 675 de 2001.
3. El pago de expensas a que están obligados los copropietarios, al igual que las multas, sanciones o intereses por mora en el pago oportuno de las mismas y que sean decretadas por la Asamblea General, con las finalidades previstas en los estatutos y en este reglamento, serán exigibles ejecutivamente, y se les fijará un plazo máximo de 3 meses, antes de proceder al cobro jurídico.
4. De acuerdo con el artículo 29 de la ley 675 de propiedad horizontal, existe solidaridad en el pago de las expensas comunes, entre el propietario del respectivo bien privado o quien represente sus derechos y el nuevo tenedor del respectivo bien privado, de tal manera que este último debe pedir el respectivo paz y salvo de administración, o se entenderá que se hace acreedor de la deuda que tenga la propiedad.
5. Si durante la vigencia del presupuesto surgen gastos imprevistos, que no puedan ser atendidos con las reservas, pueden decretarse cuotas extraordinarias. En los casos que supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales; la Asamblea en que se decreten deberá contar con la representación mínima del setenta por ciento (70%) de las cuotas de copropiedad.
6. La mora en el pago de las expensas o contribuciones será determinada por la Asamblea, siempre y cuando la tasa no exceda en una y media vez el interés bancario corriente, según lo autoriza el artículo 30 de la ley 675 de propiedad horizontal.
7. La obligación de contribuir oportunamente a las expensas comunes se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común (Art. 29, párrafo 2º, ley 675).

Numeral 54.3. RESPONSABILIDADES. De las infracciones cometidas por personas menores de edad responderán sus padres, o si faltare este, la persona mayor de edad que los tenga bajo su responsabilidad, debiendo pagar los daños y perjuicios económicos ocasionados por sus acciones, tanto a los bienes de uso común como a los de carácter privado, al igual que las lesiones ocasionadas a otra persona.

Numeral 54.4. ARREGLOS DE DIFERENDOS.

1. Los propietarios de unidad privada o quien represente sus derechos, así sea en el carácter de simples usuarios, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de administración o cualquier órgano de dirección y control, se comprometen a someter las diferencias que entre ellos surjan en relación con sus derechos de utilización y goce sobre las propiedades privadas o sobre los bienes comunes; en primer término, a un procedimiento conciliatorio verbal, breve y sumario, que se surtirá ante **el Comité de Convivencia** según lo fijado en el artículo 58 de la ley 675 de 2001 y que terminará con una recomendación mediante la cual se tratará de poner fin a la diferencia o litigio. Si ello no fuere posible, se podrá optar por cualquiera de las partes a la vía judicial que se considere indicada.
2. El Administrador, en conformidad con la Ley 675 de 2001 podrá iniciar la respectiva reclamación ante la autoridad judicial o policial que sea competente, contra el propietario o usuario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o usuarios, o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad o estética del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.

Numeral 54.5. REPARACIONES DE PLANTA FÍSICA

1. Los trabajos de construcción que impliquen demolición, el uso de taladros, martillos o porras, sólo pueden realizarse de 8:00 a.m. a 12:00 m. y de 2.00 p.m. a 6:00 p.m. de lunes a sábado; de modo que no perturben la tranquilidad de los demás residentes.

2. Todo propietario de la unidad privada o quien represente sus derechos debe retirar todos los residuos de construcción en la medida en que vaya siendo necesario y responderá diariamente por el aseo de las zonas de circulación común.

ARTICULO 55. PROHIBICIONES PARA LOS USUARIOS EN GENERAL

Numeral 55.1. Está expresamente prohibido a cada propietario o arrendatario en relación con su respectiva unidad privada, lo siguiente:

NUMERAL 55.1.a. Introducir modificaciones o reformas que incidan en la conformidad general del inmueble, como poner rejas exteriores a las ventanas, modificar o cambiar el sistema de ventanería con el cual fueron entregados los apartamentos, alterar el sistema y material empleado en los miradores, pasar sobre la fachada de los apartamentos cualquier tipo de cable o material ajeno a la misma, destruir los elementos estructurales de las apartamentos, como por ejemplo quitar las paredes interiores que contribuyen al sostenimiento de los pisos superpuestos. No se permiten modificaciones o alteraciones que impliquen daño o menoscabo de cualquier pared que conforme una unidad privada o que sea parte de un área común. Se prohíbe pintar los exteriores de las edificaciones cuya conservación corresponde exclusivamente a la Administración.

NUMERAL 55.1.b. Modificar el color de las paredes y el techo que conforman el mirador las cuales deberán mantenerse en el color determinado por la administración para mantener la uniformidad, ya que las fachadas hacen parte de los bienes comunes del conjunto. Igualmente está prohibido el cerramiento de los balcones sin autorización escrita del Consejo de Administración, ya que existe una reglamentación de diseño sobre este particular. Las construcciones realizadas sin la debida autorización deben ser demolidas inmediatamente por el propietario o tenedor del bien privado, y someterse a la reglamentación pertinente.

NUMERAL 55.1.c. Almacenar o conservar sustancias húmedas o corrosivas que puedan vulnerar la estructura de pisos o paredes, o explosivos que presenten peligro para la integridad de la construcción y para la seguridad de los copropietarios y usuarios, o elementos que produzcan malos olores o emanaciones peligrosas.

NUMERAL 55.1.d. Montar o poner a funcionar máquinas susceptibles de causar daño a las instalaciones generales o de perturbar la tranquilidad de los vecinos.

NUMERAL 55.1.e. Arrojar residuos, materiales duros o insolubles, tierra, arena, etc., y en general, todo lo que puede obstruir o dañar las cañerías del lavamanos, lavaplatos, inodoros, etc.

NUMERAL 55.1.f. Utilizar las propiedades privadas para cualquier destinación diferente a la prevista en los estatutos o que sea atentatoria del buen nombre y moral del Conjunto Residencial.

NUMERAL 55.1.g. Usar el mirador y las ventanas para sacar a asolear ropa, zapatos, tapetes, muebles y en fin, cualquier elemento que desmejore la presentación del conjunto.

Numeral 55.2. Son prohibiciones generales para los propietarios y arrendatarios, de las unidades privadas en relación con la Unidad Residencial lo siguiente:

NUMERAL 55.2.a. Construir en las puertas, parqueaderos, ándenes, corredores, zonas de circulación y demás sitios que sirven para locomoción.

NUMERAL 55.2.b. Usar los sitios anteriormente citados para instalar en ellos venta o almacenamiento de mercancía.

NUMERAL 55.2.c. Sostener en las paredes, pisos o techos de cada propiedad privada cargas o pesos excesivos, introducir maderas, hacer huecos o cavidades, o ejecutar cualquier otro acto que atente contra la solidez del edificio

NUMERAL 55.2.d. Producir ruido o bullicio y conectar a alto volumen aparatos eléctricos y en general, ejecutar actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o usuarios. Las personas que celebren veladas o reuniones sociales en las horas nocturnas, deben cuidar de un comportamiento moderado en el tono de sus conversaciones y en el volumen de sus radios o equipos de sonido, en grado tal que no perturben la tranquilidad y el descanso de los vecinos.

Cuando esta norma sea quebrantada, el personal de vigilancia llamará al propietario o arrendatario del apartamento para que disminuya el nivel de volumen producido por el equipo, las voces, gritos y risas de los asistentes. Si el usuario persistiera en su quebrantamiento, se llamará a la autoridad policiva competente para su intervención, mediación ó sanción correspondiente.

NUMERAL 55.2 e. Efectuar reuniones sociales de carácter particular en cualquiera de las Unidades Privadas, con orquesta, miniteca o agrupación musical que por su nivel de ruido, perturbe o impida el descanso y tranquilidad de los residentes. En el caso de las serenatas, éstas se limitarán al número de piezas socialmente acostumbradas.

NUMERAL 55.2.f. Accionar pitos y utilizar altavoces en las vías internas del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO. La Administración podrá suspender el ingreso de cualquier vehículo que preste algún servicio a uno o varios residentes y que muestre renuencia al cumplimiento de la presente disposición.

NUMERAL 55.2.g. Lavar vehículos con manguera dentro del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, así el agua sea sacada del apartamento de su propietario, como puede ocurrir en el caso de los primeros pisos y segundos pisos. Tampoco están permitidas las labores de mecánica avanzada, latonería y pintura. Para el lavado de vehículos sólo está permitido el uso de baldes.

NUMERAL 55.2.h. Ingresar camionetas, camiones, volquetas, buses, etc., con capacidad superior o igual a 6 toneladas, incluyendo los vehículos de el recolector del aseo y los distribuidores de gaseosa.

Parágrafo. Los carros de trasteos pueden entrar con una máximo de 6 toneladas.

NUMERAL 55.2.i. Emplear las vías vehiculares internas del Conjunto Residencial, para enseñar a manejar a otras personas o para dejar que menores y adultos se dediquen a darle vueltas.

NUMERAL 55.2.j. Utilizar bicicletas, patines, balones, etc., dentro de las zonas de parqueo, escaleras, y pasillos; La plazoleta solamente podrá ser utilizado por niños pequeños y sus triciclos, para tales actividades. El Administrador, los vigilantes y los miembros del Consejo de Administración y el Comité de Convivencia podrán decomisar cualquier elemento de los niños o jóvenes que quebranten esta prohibición, para cuya devolución deberá presentarse la persona que haga las veces de acudiente.

NUMERAL 55.2.k. obstruir con muebles, enseres, cajas, periódicos, matas o cualquier otra forma el libre paso por las zonas comunes del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, las zonas de acceso a los parqueos privados, las puertas, ventanas, zonas verdes, senderos o instalaciones de servicios y demás bienes de uso común, para que en ningún momento se impida el ejercicio de la servidumbre de tránsito y el aseo allí establecido.

NUMERAL 55.2.l. Sacudir en los balcones, ventanas o puertas del edificio, alfombras, tapicerías, ropas u otros objetos que puedan dañar o ensuciar el balcón del vecino del piso bajo, así como tampoco regar las matas sin cuidar de no mojar los pisos que sigan hacia abajo.

NUMERAL 55.2.m. Permitir que los niños boten basuras o juguetes por los balcones y ventanas

NUMERAL 55.2.n. Fumar en las zonas comunes cerradas, como escaleras, pasillos, sauna.

NUMERAL 55.2.o. Dar de comer a los niños en las escaleras. O utilizarlas para cualquier actividad diferente para la cual han sido diseñadas.

NUMERAL 55.2.p. Quemar pólvora o cualquier tipo de fuego pirotécnico por inofensivo que parezca, en cualquiera de los espacios privados y comunes del Conjunto (corredores, pasillos, escaleras, zonas verdes, piscina, Kiosco, etc.)

NUMERAL 55.2.q. Está prohibido subarrendar en forma fraccionada las unidades de propiedad privada, o de propiedad separada (inquilinato).

NUMERAL 55.2.r. Queda terminantemente prohibido el consumo de bebidas embriagantes, estupefacientes o drogas alucinógenas, en las zonas comunes de la unidad (escaleras, parqueaderos, plazoleta, zonas verdes, piscina y cancha deportivas y áreas de circulación en general) so pena de ser expulsados del lugar la persona o personas que se encuentren en tal actuación. El negarse a desalojar el sitio o la reincidencia en la violación del presente artículo, los hará acreedores a un llamado de atención escrito que será publicado en la cartelera del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, y según el caso, a una sanción por parte del Consejo de Administración.

NUMERAL 55.2.s. Circular con motos dentro de la Unidad y más aún las carreras de las mismas dentro del conjunto, solo se permitirá la ubicación en su parqueadero.

NUMERAL 55.2.t. No se permiten los puentes (comunicación entre apartamentos) por el citófono, ya que se obstruye la comunicación durante el lapso de tiempo que dure la conversación.

El citófono debe estar libre para brindar una buena atención a todos los residentes.

NUMERAL 55.2.u. Las llamadas al teléfono de portería no deben demorar más de tres minutos. La línea debe permanecer libre para llamadas de emergencia. El servicio es para todos los residentes.

Numeral 55.3. Tal como lo establecen la ley 675 de 2001, cada propietario usará su apartamento en la forma prevista en el reglamento de copropiedad y, en consecuencia, no podrá hacerlo servir a otros objetivos que los convenidos en dicho reglamento, o que deben presumirse de su naturaleza. No podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o comprometa la seguridad, solidez o salubridad del condominio. Tales restricciones regirán igualmente respecto del arrendatario y demás personas a quienes el propietario conceda el uso o el goce de su apartamento.

Numeral 55.4. El Administrador, como representante legal del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, está facultado para acudir ante las autoridades de policía, autoridades de tránsito, sanitarias o juzgados, y en fin, ante la autoridad competente, según el caso, para demandar ante éstas al propietario

o arrendatario que perturbe la tranquilidad de los residentes o que comprometa la seguridad, solidez, salubridad, estética y buen nombre del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.

ARTICULO 56. DEL ARRENDATARIO DE LA UNIDAD PRIVADA

Numeral 56.1. Cualquier propietario podrá dar su Unidad Privada en arrendamiento, con las limitaciones y prerrogativas que establece la ley 675 de 2001, y el presente reglamento.

Numeral 56.2. En el evento de que el propietario dé en administración su Unidad Privada, debe enterar al Administrador o agente arrendador de la obligación aquí establecida y de las limitaciones y obligaciones de los arrendatarios, para lo cual hará entrega de una copia de lo pertinente en el reglamento de propiedad horizontal del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.

Numeral 56.3. Los propietarios deben abstenerse de enajenar o conceder el uso de su vivienda a personas de mala conducta o para fines distintos a los anotados en el reglamento de propiedad horizontal.

Numeral 56.4. Dentro del contrato de arrendamiento debe estipularse claramente, que el valor de la cuota de administración queda incluido dentro del valor del canon de arrendamiento, para que el propietario o la empresa arrendadora encargada de la administración de la unidad privada, sean los directamente responsables por el pago de las expensas mensuales al Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.

Numeral 56.5. Igualmente, dentro del contrato de arrendamiento también debe estipularse, que la violación por parte del arrendatario, de una cualquiera de las prescripciones de los estatutos y/o reglamentos del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, será causa suficiente para dar por terminado el contrato o solicitar la entrega del inmueble, con todas las consecuencias jurídicas y pecuniarias a que hubiera lugar.

Para estos efectos, el Administrador del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, cuando se presenten los quebrantamientos aquí previstos, informará por escrito al arrendador o quien haga sus veces, a fin de que éste proceda a solicitar la entrega del apartamento por incumplimiento del contrato.

ARTICULO 57. UTILIZACION DE LAS ZONAS COMUNES

Numeral 57.1. DISPOSICIONES GENERALES PÁRA LAS ZONAS COMUNES

1. Entiéndase por zonas comunes del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, las calzadas peatonales, las zonas verdes, sitio de lectura acceso a los edificios, las escaleras, la portería y áreas de descanso, pozo de los deseos, piscina, y juego de los niños (resbaladero pasamanos), en las cuales está terminantemente prohibido la ejecución de juegos de balón o de cualquier índole que perturben la tranquilidad de las familias residenciadas o que impliquen riesgos para las personas que ejecutan u observan o que acarreen daños a jardines y ventanales.
2. Sobre la disposición final de las basuras:
 - a. Los desperdicios o basuras deben ser envueltos en bolsas plásticas cuidadosamente cerradas.
 - b. Las botellas, cajas, tarros y palos deben ubicarse cuidadosamente junto a la basura, a fin no ocasionar accidentes a los transeúntes o a los empleados que hacen la recolección.
 - c. En ningún momento se deben sacar las basuras sin la debida protección higiénica, ni en la noche anterior a la recolección de las mismas.
 - d. Las basuras serán recogidas por las empleadas de aseo del Conjunto tres días a la semana, en el horario de 7:00 a.m. a 8.00 a.m. Deben ser entregadas en bolsa plástica cuidadosamente cerrada. Se debe tener cuidado de que la basura no gotee, ni permita el derrame de desperdicios. Igualmente, si se saca la basura antes de la hora señalada, se debe depositar la bolsa en un recipiente apropiado para evitar goteos.
 - e. Si se saca luego de la hora señalada debe ser entrada nuevamente al apartamento.
3. Está prohibido en las zonas de uso común o en los parqueaderos del conjunto, ingerir alimentos, bebidas embriagantes o drogas alucinógenas, y dejar pertenencias o cualquier tipo de elemento aunque sea por poco tiempo.
4. Es obligación de los padres, el Consejo de Administración y el Administrador, inculcar en los menores el espíritu de conservación de nuestros prados y jardines, además del aseo que deben mantenerse en zonas comunes y recreacionales.
5. Es obligatorio de los copropietarios, indicar y dar a conocer a sus invitados las normas establecidas para el uso de las áreas comunes.
6. La persona que destruya total o parcialmente cualquiera de los muebles o utensilios de propiedad del condominio (mesas, sillas, parasoles, barandas, etc.) o perteneciente a cualquier otro residente, está en la obligación de pagar su valor o reparación. Si se trata de un menor, la Administración comunicará por escrito al padre de éste para que proceda a ordenar su arreglo, reposición o a comprar el mueble o aparato destruido. Ante la persistencia de un padre por no responder por los

daños causados por el menor, y agotado el procedimiento de conciliación con el Comité de Convivencia, la Administración podrá recurrir a la vía jurídica cuando se vean afectados los bienes de propiedad común, o en su defecto el residente afectado cuando se trate de conflictos particulares.

7. La persona que destruya o dañe un árbol o cualquier planta ornamental del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO deberá pagar un valor igual al precio de la misma; si se trata de un menor, la Administración comunicará al padre esta situación para que proceda a su cancelación. Esta expresamente prohibido subirse a los árboles para bajar sus frutos, actividad que sólo podrá efectuarla la persona encargada de la jardinería en coordinación con la Administración, con miras a distribuirlos entre los interesados, siempre y cuando el tamaño y estado de los frutos lo requieran.
8. Por ningún motivo se permite que los taxis y el transporte escolar ingresen al Conjunto Residencial, con excepción del transporte de las personas enfermas o limitadas físicamente para su movilización, mercado, lluvia, etc.
9. Las bicicletas, triciclos, balones y demás objetos pertenecientes a cualquiera de los copropietarios o quien represente sus derechos, deberán mantenerse en el interior de los apartamentos, La administración no responde por objetos que sean dejados en los sótanos, parqueaderos, pasillos o demás áreas comunes.
10. Se prohíbe instalar aparatos, máquinas o antenas que ocasionen ruidos, que molesten a los demás copropietarios o que interfieran o causen daño en los servicios de las demás unidades.
11. Se prohíbe colocar bombillos de más de 25W, en las escaleras de entrada a los apartamentos, con el fin de disminuir el consumo de energía.

Numeral 57.2. DISPOSICIONES SOBRE LAS MASCOTAS. Se consideran animales domésticos, los que pertenecen a especies que viven ordinariamente bajo la dependencia del hombre y se deben diferenciar de aquellos que después de un entrenamiento especial pueden ser presentados en espectáculos circenses o permanecer cerca de las personas, debido precisamente a que pueden ser domesticados; como es el caso de los perros de raza “American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés, ya que estos no pierden su bravura que es una característica inherente a su naturaleza. El propietario de un perro potencialmente peligroso asume la posición de garante de los riesgos que se puedan ocasionar por la sola tenencia de estos animales y por los perjuicios y las molestias que ocasione a las personas, a las cosas, a las vías y espacios públicos y al medio natural en general” (Ley 746 2002.). Las medidas pueden ser entre otras:

1. Ninguna mascota puede deambular por las zonas comunes del Conjunto, sin la compañía de su propietario; en todo caso siempre deberá ser llevado con collar y cadena. El propietario deberá proveerse de una bolsa plástica y una pala para recoger los residuos fisiológicos que arroje su mascota.
2. El propietario es responsable de recoger y asignar el lugar dentro de su unidad privada la disposición final de las excretas de las mascotas de su propiedad.
3. Está totalmente prohibido a los propietarios y residentes de las unidades privadas, tener en el Conjunto mascotas caninas de razas “American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa canario, Rottweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japonés, ya que estos no pierden su bravura y peligrosidad característica inherente a su naturaleza y raza; y en fin todos los animales domesticados, que puedan ocasionar una tragedia al interior del Conjunto.
4. Toda mascota que pasee por las zonas comunes del Conjunto, deberá ser llevada con correa y portará su carné de vacunación antirrábica canina actualizado. Tendrá en su collar una medalla que lo identifique como inmunizado contra la rabia, además de indicar el apartamento al cual pertenece.
5. Si algún residente tiene una mascota considerada de raza peligrosa, el Administrador podrá optar por comunicarse con el Centro de Zoonosis, para que la mascota sea retirada inmediatamente del Conjunto Residencial y se procederá a practicar los exámenes pertinentes.
6. Está prohibido dejar las mascotas solas dentro de los apartamentos y cuando perturben la tranquilidad de los residentes se informará igualmente a las autoridades competentes.

PARÁGRAFO: La ley 675 de 2001 no permite eliminar las mascotas de los Conjuntos y Edificios sometidos a propiedad horizontal, pero este reglamento se someterá a la Ley 746 de 2002 y para su

convivencia con los humanos se aplicará todas las normas nacionales y municipales vigentes, que lo modifiquen, reglamenten, adicionen y complementen.

Numeral 57.3. UTILIZACIÓN DE LOS PARQUEADEROS: La utilización de los garajes o parqueaderos del Conjunto, estará sujeta a las siguientes reglas:

1. Se debe brindar toda la seguridad posible a los niños y para ello la velocidad de marcha de los vehículos debe ser “MUY BAJA”. Cada propietario debe ocuparg el parqueadero o parqueaderos que sean de su propiedad, y no podrá utilizar el de los demás sin la debida autorización del propietario o residente.
2. Todos los parqueaderos tienen demarcado el número con que figuran en las escrituras de cada Copropietario y éstos deben ser respetados. En caso de querer prestar su propio parqueadero, el residente debe notificarlo con anterioridad al vigilante de turno para que éste deje seguir el carro visitante.
3. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad horizontal. No es permitido parquear más de un vehículo o dos motocicletas u otra clase de vehículo que en todo caso no exceda las dimensiones que el espacio le permite.
4. Tampoco podrá utilizar las áreas y zonas de circulación de los parqueaderos para usos que dificulten e impidan el libre movimiento de los demás vehículos.
5. No podrán hacerse reparaciones a vehículos dentro de los parqueaderos, fuera de las estrictamente necesarias para retirar el automotor y llevarlo a otro sitio para su reparación definitiva.
6. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses, busetas, y en general, vehículos con peso de dos (2) toneladas, o que excedan en tamaño el limite señalado para los parqueaderos.
7. Se prohíbe expresamente el almacenamiento de combustible y en cuanto a daños del vehículo que ocasione derrame del mismo, el propietario deberá hacerlo reparar tan pronto sea evidente tal daño.
8. La circulación en los parqueaderos se hará siempre conservando la derecha, y a velocidad moderada, manteniendo prelación al estacionar, el vehículo que haya entrado primero.
9. Todo propietario será responsable por los daños que él o su recomendado cause a otro vehículo o a una persona dentro del Conjunto; las diferencias que de esto surjan deberán ser solucionadas ante las autoridades competentes.
10. Cualquier daño causado por alguno de los usuarios a cualquiera de los vehículos deberá ser reportado inmediatamente a la Administración, quién, según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades de tránsito competentes.
11. Los propietarios que no posean vehículo, podrán alquilar su parqueadero a otro propietario residente dentro del Conjunto. De ninguna manera se podrá arrendar un parqueadero, a personas no residenciadas.

Numeral 57.4. UTILIZACIÓN DE CAMPOS DEPORTIVOS Y SITIO CAMPESTRE.

1. En las instalaciones de la piscina, cancha múltiple y sitio campestre, sólo se permite la presencia de usuarios con vestidos apropiados para cada caso, así:
 - PISCINA: Vestido de baño (No están permitidas las bermudas, pantalonetas deportivas y otro vestido improvisado dentro de la piscina..
 - SITIO CAMPESTRE (KIOSCO): Traje deportivo o el adecuado para el evento que vaya a desarrollar.
2. Los usuarios determinados en los literales a, b, c, y d del artículo 52 numeral 52.2 del presente reglamento, podrán disfrutar del uso apropiado y racional de los campos deportivos y de la piscina, ajustándose claro está, a las reglamentaciones de horario, vestuario y comportamiento previstos en esta reglamentación y su usufructo no acarreará erogación alguna de tipo económico.
3. Los invitados locales no residenciados, podrán disfrutar de los servicios de la piscina, y cancha múltiple, previa autorización de la Administración. Además deberán someterse a las reglamentaciones previstas en el presente documento sobre horario y vestuario, dicha autorización tiene validez de un día.
4. La cancha múltiple, las zonas deportivas y las piscinas tendrán el siguiente horario de servicios usuarios así:
 - Lunes a Jueves y Domingos de 6:00 a.m. a 8:00 p.m.
 - Viernes, Sábados y vísperas de festivos de 6:00 a.m. a 10:00 p.m.

- La piscina y el sauna permanecerá cerrada los días lunes, y en los puentes el cierre será el día martes, a fin de poder llevar a cabo el respectivo mantenimiento.

NOTA: Cualquier horario diferente debe ser solicitado a la Administración por escrito, directamente por parte del propietario o residente del apartamento interesado quien asume la responsabilidad para su correcto uso.

5. Las cancha múltiple, las zonas deportivas y la piscina, serán utilizadas para los fines apropiados y en consecuencia, está prohibido efectuar bailes, fogatas y demás manifestaciones personales o de grupo, distintas a la ejecución del deporte previsto para cada dependencia. **Parágrafo.** La cancha múltiple no se presta para eventos particulares ni para ensayos de colegios.
6. El parque infantil solo es para uso de los niños hasta la edad de diez (10) años, para garantizar su seguridad y vigilancia es mejor que se encuentren en compañía de adultos. En esta área no se permite el uso o juego con balones y/o elementos contundentes que pongan en peligro la integridad de los menores.
7. Las autorizaciones para invitados podrán ser suspendidas por el Consejo de Administración o la Administración del Conjunto, en cualquier tiempo, si a su juicio el invitado es persona no grata para el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO o viola el presente reglamento.
8. Se prohíbe expresamente la entrada a la piscina y cancha múltiple y zonas deportivas, de comida y bebidas en recipientes de vidrio, así como mantener en estas zonas cualquier tipo de animal doméstico (perros, gatos, aves, etc), aunque pertenezca a algún invitado. La persona que quebrante tal prohibición, correrá el riesgo de ser sacada por el personal de vigilancia del respectivo lugar.
9. Se debe informar a la Administración por escrito, el nombre de posibles invitados cuyo número no puede ser mayor de tres (3). Los interesados deben responder por el uso correcto de los servicios y buen comportamiento de sus invitados.
10. Las reuniones de interés comunitario tales como celebraciones navideñas, día de la madre, del padre, etc. De las cuales se extenderá la invitación a todos los miembros de la comunidad, tendrán horario libre y se efectuarán en cualquiera de las áreas comunes, según programación previa del Consejo de Administración.
11. En caso de requerirse el Kiosco, para un evento especial por parte de uno o varios residentes, se deberá solicitar por escrito a la Administración el permiso correspondiente, con cuarenta y ocho (48) horas de anticipación como mínimo, indicando el día y la hora del evento, la cual será contestada por escrito. Las solicitudes se recibirán única y exclusivamente con la firma de los padres de familia ó adulto responsable; quien responderá por los daños que durante su uso se puedan presentar, y hará entrega del sitio en las condiciones de aseo en que le sean suministradas.
12. La Administración informará las reservas existentes hasta el momento de la solicitud y la viabilidad de la misma, y se aprobará siempre y cuando no exista situación que se anteponga a la solicitud y el solicitante se encuentre a paz y salvo con sus obligaciones con la Administración. También informará del valor que debe cancelar el solicitante antes de la utilización del mismo, por concepto de alquiler y garantía en caso de algún daño a los bienes comunes usados en dicho evento
13. El solicitante debe recibir y entregar el inventario de bienes comunes, a la persona que encargue el Administrador, y debe estar atento a la revisión del estado en que recibe y entrega los mismos.
14. Sólo se permite el uso moderado de bebidas embriagantes en el kiosco. Por ser este un conjunto residencial y por la ubicación del Kiosco, este tiene el siguiente horario de utilización:
 - De domingo a jueves hasta las 12 p.m.
 - Viernes a sábado hasta la 1 a.m.
 - Si el lunes es festivo el domingo hasta la 1 a.m.
13. No se prestará el kiosco para reuniones diferentes a las estrictamente familiares por lo cual todo acto político, social o gremial queda prohibido y en su comprobación dará lugar a la inmediata suspensión por parte de la Administración.
14. El propietario y/o residente que solicite las áreas comunes en cualquiera de las modalidades arriba citadas, tácitamente se compromete a controlar el alto volumen de equipos, radios, grabadoras, el uso de amplificadores, y además a dejarlo ordenado y normalmente aseado.
15. Al personal de vigilancia, jardineros, aseadores (as) y a las empleadas del servicio doméstico que trabajan en los diferentes apartamentos, no les está permitido utilizar la cancha múltiple, las zonas deportivas y la piscina.

16. Los propietarios y residentes que deseen organizar campeonatos o entrar un grupo de personas no residenciadas en el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, a jugar partidos en la cancha múltiple, las zonas deportivas o utilizar la piscina con las personas mencionadas, deben solicitar un permiso al Consejo de Administración por intermedio del Administrador.
17. El área de la Cancha múltiple es de uso permanente y se usará por todos los propietarios y arrendatarios que residan en el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, dentro del horario establecido para ello. El uso nocturno estará determinado por el Administrador quien fijará el horario teniendo en cuenta los consumos de luz presupuestados

Numeral 57.5. UTILIZACION DE LA PISCINA

1. Es indispensable para utilizar la piscina, la ducha previa
2. Es obligatorio el uso de gorro de baño.
3. La celaduría, los miembros del Consejo y la Administración, están autorizados para retener en la oficina de Administración los implementos de uso prohibidos dentro de las áreas demarcadas hasta tanto no se acerque el acudiente a reclamarlo.
4. Queda terminantemente prohibido a las personas que hacen uso de la piscina aplicarse unturas tales como cremas, aceites o bronceadores. Si desea ingresar a la piscina, debe obligatoriamente hacer uso de las duchas instaladas en esta área, para retirar totalmente estos productos antes de hacer uso de la piscina. La persona que viole esta prohibición deberá ser notificada por el piscinero o vigilante del abandono de la misma. Tampoco se permitirá el uso de esta zona a personas que presenten problemas dermatológicos visibles o cualquier afección que implique la posibilidad de contagio para los usuarios.
5. Toda persona que desee utilizar la piscina, deberá hacerlo con el traje adecuado para tal fin. No se permite el uso de camisetas, pantalonetas, bermudas, etc.; del mismo modo toda persona que haya terminado de jugar en la cancha múltiple, deberá cambiarse de indumentaria, ya que el piscinero tiene ordenes de no permitir la utilización a personas cuyas vestimentas presenten grados visibles de sudoración. Son medidas básicas de higiene
6. En el área dura de circulación alrededor de las piscinas no está permitido jugar con balones, montar cicla ó patinetas, así como llevar cualquier tipo de envase de vidrio o recipientes que contengan comida. La Administración no responde por objetos que sean dejados olvidados en esta zona.
7. Las personas invitadas que estén autorizadas por la Administración para utilizar la piscina, deberán dirigirse al apartamento del residente para cambiarse de ropa y colocarse el traje adecuado; de ninguna manera se permitirá que estas actividades se efectúen directamente en el área de piscina.
8. Las personas que lancen objetos o gente con ropa a la piscina, serán suspendidas de este servicio por parte de la Administración y según la gravedad del caso recibirán la respectiva sanción de parte del Consejo de Administración, medida que se hace efectiva a todos aquellos que hagan uso inadecuado de esta zona.
9. La piscina pequeña es para uso exclusivo de los niños, salvo en casos de que éstos no sepan nadar y necesiten de una persona que los acompañe. Una persona mayor debe responder por el cuidado de los niños, ya que el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO no puede responder por situaciones de riesgo inherentes a la inobservancia de esta obligación.

Numeral 57.6. UTILIZACIÓN DEL SAUNA

1. Es indispensable para utilizar el Sauna, proveerse del traje adecuado.
2. Toda persona que ingrese al Sauna es responsable de si mismo y cuidar del tiempo de permanencia en el mismo.
3. Queda terminantemente prohibido fumar, comer e ingerir bebidas embriagantes dentro del Sauna.
4. No se permite arrojar basuras dentro del Sauna.
5. El ingreso al Sauna sólo está permitido a personas a partir de los quince (15) años.
6. Se registrará por el siguiente horario:
Día Lunes o siguiente a festivo, cerrado por mantenimiento.
Martes a Viernes: de 10:00 a 12:00 a.m. y de 6:00 a 9:00 p.m.
Sábado, Domingo y Festivos: de 9:00 a.m a 9:00 p.m

ARTICULO 58. FALTAS

Numeral 58.1. Se consideran como faltas:

NUMERAL 58.1.a. Irrespetar de palabra o de hecho a cualquiera de los miembros del Consejo de Administración, al Administrador, Vigilantes o Empleados del Conjunto Residencial PALMAS DEL

CAMPO cuando alguno de éstos en cumplimiento de sus deberes llame la atención al propietario, residente, familiares o invitados cuyo comportamiento sea incorrecto.

NUMERAL 58.1.b. La riña en cualquiera de sus manifestaciones así como el permanecer en estado de embriaguez dentro de las áreas comunes.

NUMERAL 58.1.c. Toda injuria, amenaza o irrespeto hecho públicamente contra cualquier propietario, residente, familiar o visitante.

NUMERAL 58.1.d. Proferir en alta voz palabras soeces.

NUMERAL 58.1.e. La ejecución de actos obscenos.

NUMERAL 58.1.f. Todo acto contrario a las buenas costumbres y a la honradez.

NUMERAL 58.1.g. Portar armas dentro de las zonas comunes del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.

NUMERAL 58.1.h. Negarse a pagar las cuotas legalmente establecidas.

NUMERAL 58.1.i. La ejecución de actos que atenten contra los intereses y el buen nombre del Conjunto Residencial.

Parágrafo: Las faltas se calificarán por el incumplimiento pertinaz y sin justa causa de las obligaciones y deberes contenidos en el presente Reglamento Interno y por infracciones graves tendentes a menoscabar el orden que debe imperar en el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO.

ARTICULO 59°. INSTRUCCIONES A LA EMPRESA CONTRATISTA DE VIGILANCIA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DEL VIGILANTE DE PORTERIA

Numeral 59.1. En todo momento el vigilante de portería y el de ronda deben permanecer con el uniforme completo y pulcro, y su incumplimiento será causal para reclamación ante la empresa contratista.

Numeral 59.2. Debe aplicar todas las medidas de seguridad y mantener la vigilancia permanente en el Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, para asegurar la tranquilidad de sus moradores.

Numeral 59.3. La portería bajo ninguna excusa debe permanecer sola.

Numeral 59.4. En todo momento el personal de portería debe mostrar un alto grado de educación y buenos modales, ya que su oficio establece un puente obligatorio entre los residentes y los visitantes.

Numeral 59.5. En portería sólo debe permanecer el vigilante encargado de esta zona, y no permitir que frente a este sitio se realicen o se lleven a cabo acciones que deterioren o den mala imagen al Conjunto.

Numeral 59.6. El vigilante de portería atenderá el Citófono, el teléfono y las puertas de acceso peatonal y vehiculares del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, y debe anunciar a todo visitante a la unidad privada donde se dirija. Sin excepción.

Numeral 59.7. Deberá exigir documento de identidad a todo vendedor, cobrador, técnico en reparación y obreros en general, que se dirijan a cualquiera de los apartamentos y consignarlo en la planilla de visitantes, previa comprobación de que el propietario se encuentra en el apartamento y autoriza su ingreso.

Numeral 59.8. Por ningún motivo le esta permitido leer o dejar leer a terceros, las revistas o periódicos que hubiesen sido dejados para los residentes; ya que esto se considera como violación de correspondencia.

Numeral 59.9. Debe responder por la imagen de aseo y orden de la portería. En las horas de la noche, las luces de la portería y sus alrededores deben permanecer encendidas.

Numeral 59.10. Es indispensable aplicar en el trato con los habitantes del Conjunto y sus visitantes las más satisfactorias reglas de educación, amabilidad y respeto. Queda prohibido al personal de portería y al vigilante de ronda en horas de trabajo, mantener conversaciones con el personal doméstico que labora en los diferentes apartamentos.

Numeral 59.11. Los relevos del personal deben hacerse a la hora en punto y quien va a tomar el puesto debe llegar (10) minutos antes como mínimo, para que pueda colocarse el uniforme y evitar demorar a quien ya cumplió su trabajo.

Numeral 59.12. Revisar todo paquete que sea sacado por visitantes o personal del servicio y reportarlo al residente, para verificar su procedencia. Estar pendiente de que en los vehículos que ingresan al Conjunto, no sean sacados objetos sin autorización de los residentes o de la Administración. Nadie puede sacar ningún aparato eléctrico, muebles o enseres si el responsable del apartamento no ha autorizado su salida por escrito.

Numeral 59.13. El vigilante de portería debe reportar de inmediata cualquier anomalía de la siguiente manera: Durante el día al Administrador del edificio o conjunto y durante la noche al Presidente del Consejo de administración o cuando éste no se encuentre a su respectivo suplente. En el caso de que

no pueda localizar a ninguno de los dos, seguirá el orden de los miembros del Consejo de administración; vicepresidente y suplente, secretaria y suplente, vocales y suplentes.

Numeral 59.14. El celador tendrá los teléfonos de aquellos Contratistas que se requieren para los trabajos que no admiten espera, tales como plomero, electricistas, etc., totalmente actualizados. De la misma forma hará parte de esta lista, el directorio del personal que labora en el Conjunto.

ARTICULO 60. INSTRUCCIONES A LA EMPRESA CONTRATISTA DE VIGILANCIA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DEL VIGILANTE DE RONDA

Numeral 60.1. Deberá estar atento para que los visitantes, no ocupen los parqueaderos demarcados para otros residentes, sino exclusivamente el del residente que autorizó su entrada, si está desocupado en ese momento; y dado el caso, acudir a portería para solucionar el problema.

Numeral 60.2. Es también de vital importancia tanto para el vigilante de ronda como para el vigilante de la portería, el exigir que los residentes ocupen sus propios parqueaderos privados, y no ocupar los parqueaderos de otros residentes sin el consentimiento expreso de estos.

Numeral 60.3. Debe controlar que los carros accedan y salgan de acuerdo a su turno, inmediatamente se ubiquen sobre este sector del parqueadero frente a la portería, sin ocasionar bloqueos en los carriles contrarios al que le corresponde por derecho de tránsito.

Numeral 60.4. Debe recorrer continuamente las diferentes zonas del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, como parqueaderos, piso por piso cada torre de apartamentos, zonas sociales, y en especial aquellas que representan mayor riesgo.

Numeral 60.5. Debe estar atento para que no se presente desaseo dentro del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO y estar pendiente de su limpieza y mantenimiento; dado el caso organizar con el personal de aseo la solución conveniente.

Numeral 60.6. Coordinar con el vigilante de portería, el reporte de todo aquello que puede afectar los intereses de los residentes y del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO en general, y hacer las respectivas anotaciones en el libro de la minuta de portería.

Numeral 60.7. Evacuar el personal que se encuentre en los pasillos y escaleras después de las 10:00 p.m., pues este tipo de reuniones perturba el descanso de los residentes cuyos apartamentos rodean estas zonas.

Numeral 60.8. Cuando el vigilante de ronda encuentre que una o varias personas se hallan en estado de embriaguez dentro de las áreas comunes del Conjunto, deberá proceder de inmediato a hacerlo entrar a su respectivo apartamento. Si encuentra resistencia debe reportar por escrito este hecho a la Administración para que tome las medidas pertinentes para cada caso en particular.

ARTICULO 61. INSTRUCCIONES A LA EMPRESA CONTRATISTA PARA EL CUMPLIMIENTO DE LAS FUNCIONES DEL PERSONAL DE ASEO Y OFICIOS VARIOS.

Numeral 61.1. Son las personas que laboran como empleados directos del Conjunto Residencial PALMAS DEL CAMPO, y tienen la obligación de mantener el orden y el aseo de los edificios, zona deportiva, corredores, y demás áreas comunes del Conjunto residencial.

Numeral 61.2. En todo momento deben permanecer con el uniforme completo y pulcro, y su incumplimiento será causal para reclamación ante la empresa contratista.

Numeral 61.3. En todo momento deben mostrar un alto grado de educación y buenos modales. Es indispensable aplicar en el trato con los habitantes de la Unidad Residencial y sus visitantes las más satisfactorias reglas de educación, amabilidad y respeto.

Numeral 61.4. Por ningún motivo les está permitido dejar sus labores y lugar de trabajo para ingresar a las Unidades Privadas para ser utilizados en trabajos diferentes a los que se les contrató.

Numeral 61.5. Queda prohibido a este personal, mantener relación amistosa con el personal de portería o el personal doméstico en horas laborales.

Numeral 61.6. Debe informar a la administración cualquier anomalía que ocurra durante la ejecución de sus funciones

CAPITULO XII. **DE LA DETERMINACIÓN DE LOS ORGANISMOS DE DIRECCIÓN,** **ADMINISTRACIÓN, REPRESENTACIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL DE LA** **PERSONA JURIDICA**

ARTICULO 62°. DE LA JERARQUIA DE LOS DIFERENTES ORGANISMOS DE LA PERSONA JURÍDICA. La administración del inmueble se hará a través de los siguientes órganos:

1. Asamblea de copropietarios
2. Consejo de administración
3. Comité de Convivencia

4. Administrador
5. El revisor fiscal

ARTICULO 63º. DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.

Numeral 63.1. DE SU CONFORMACIÓN. De conformidad en lo dispuesto por el artículo 37 de la Ley 675 de 2001, la Asamblea de copropietarios está conformada por la totalidad de los propietarios de las unidades privadas, 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, que se mide de acuerdo con los coeficientes de copropiedad del bien privado de cada asistente. **PARÁGRAFO:** La Asamblea General de Copropietarios es el órgano jerárquico supremo de la expresión de la voluntad de los copropietarios en el Conjunto Residencial Villanueva del CAMPO Propiedad Horizontal y sus acuerdos son obligatorios para todos los propietarios y residentes aunque no hayan asistido a la reunión respectiva, por lo tanto mientras dichos acuerdos no sean dejados sin efectos por las autoridades judiciales competentes o revocados por la misma Asamblea son de obligatorio cumplimiento.

Numeral 63.2. DE LA DELEGACIÓN. La delegación a que se ha hecho referencia deberá efectuarse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador o al presidente de la Asamblea y sólo será válida para la reunión que la motiva. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder. En todo caso los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los Administradores, revisores, y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en reuniones de la Asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus propios cargos.

PARÁGRAFO: Cada delegado podrá presentar máximo dos (2) poderes, más el suyo propio.

Numeral 63.3. OBJETIVOS. En la Asamblea general de propietarios se toman las decisiones necesarias para dirigir y administrar los bienes de uso o servicio común de la copropiedad o conjunto de propiedad horizontal, con el objetivo de procurar la administración, mantenimiento, conservación, reparación, seguridad, salubridad y pacífica convivencia de los propietarios del Edificio o Conjunto.

Numeral 63.4. DE LA NATURALEZA Y SUS FUNCIONES. Son funciones de la Asamblea General de propietarios las siguientes:

1. Crear organismos asesores o ejecutores de dirección y administración y los demás cargos que estime necesarios, designar a sus miembros, y asignarles funciones y periodo.
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para períodos de un (1) año, en los conjuntos de uso residencial.
4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
5. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración.
6. Delegar las funciones que a bien tenga en el Consejo de Administración.
7. Elegir y remover libremente al Revisor Fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un (1) año, señalar la cuantía y forma de pago de su remuneración.
8. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
9. 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.
10. Decidir sobre las modificaciones a los bienes comunes y adoptar las decisiones que impliquen alteraciones en el uso y goce de los mismos.
11. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001.
12. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, 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 consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.
13. Resolver los conflictos o reclamos que se susciten entre el Administrador y el Auditor o Revisor Fiscal y los usuarios del Edificio o Conjunto y de cualesquiera de ellos entre sí.

14. Decidir los conflictos que ocurran entre el Administrador y los propietarios o entre estos por causa del ejercicio de sus derechos sobre los bienes de propiedad privada o sobre los bienes de propiedad común, así como los que se originen en la interpretación, aplicación y ejecución de este reglamento.
15. Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica.
16. Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime convenientes, las reservas para el pago de las prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.
17. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la Ley 675 de 2001.
18. Autorizar al Consejo de Administración en caso de imprevistos y de urgencia manifiesta, ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. Para este efecto los actos o contratos que excedan de la suma de (diez) 10 S.M.M.L.V. deberán ser autorizados por la Asamblea.
19. Las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otro órgano o persona, fijadas en la Ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo: La Asamblea General podrá delegar en el Consejo de Administración, cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo.

Numeral 63.5. DE LAS REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la Persona Jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año.

Numeral 63.6. DE SU CONVOCATORIA. La convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, que enviará el Administrador por cartas a cada uno de los copropietarios, expresando en ellas, el lugar, la fecha y motivo de la reunión. Durante el periodo de citación a Asamblea, el Administrador y el Revisor Fiscal, mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho (8) horas hábiles de cada día.

Numeral 63.7. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Cuando no fuere convocada, la Asamblea General de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en el salón comunal del Edificio o Conjunto, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar.

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Edificio o Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 675 de 2001, para efectos de mayorías calificadas.

Numeral 63.8. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo dispuesto en el reglamento de propiedad horizontal, la cual sesionará y decidirá validamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

Numeral 63.9. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad.

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

Numeral 63.10. DE LAS REUNIONES EXTRAORDINARIAS. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo 1º. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio o Conjunto, a la última dirección registrada por los mismos y con una antelación mínima de 5 días hábiles. Tratándose de Asamblea Extraordinaria, reuniones no presenciales y decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

Parágrafo 2º. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

Parágrafo 3º. Se establece para efectos del presente reglamento que la asistencia o representación por parte de los copropietarios a las Asambleas extraordinarias que requieren mayoría calificada, es un deber y su inasistencia acarreará sanción pecuniaria.

Numeral 63.11. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

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

Numeral 63.12. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 de la Ley 675 de 2001, 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 concluyó el acuerdo.

Numeral 63.13. DE LAS PROHIBICIONES PARA PARTICIPAR EN LA ASAMBLEA. Todos los propietarios de bienes privados que integran el conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Las Asambleas y los Consejos de Administración no pueden hacer valer sus decisiones por encima o en contra de los derechos constitucionales fundamentales de los copropietarios o residentes.

Numeral 63.14. DEL DESARROLLO DE LA ASAMBLEA. El desarrollo de la Asamblea tendrá el siguiente orden: **1.** Establecido el quórum de la Asamblea de copropietarios, ésta quedará instalada y procederá a elegir por votación mayoritaria entre los copropietarios presentes, diferentes de los miembros del Consejo de Administración, un (1) Presidente y un (1) Secretario para la Asamblea. **2.** La Asamblea tendrá arbitro para aprobar el orden del día o para modificarlo. **3.** Toda proposición o constancia de los asistentes a la Asamblea se consignará por escrito. **4.** El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de Asamblea de socios en las sociedades. **5.** Quienes hallan constituido quórum para sesionar y se ausenten en desarrollo de la reunión se contarán como presentes y se les incluirá como voto favorable a la mayoría, en caso de toma de decisiones por un número plural de miembros.

Numeral 63.15. PRESIDENTE Y SECRETARIO. Para organizar los procedimientos en la realización de la Asamblea, se debe nombrar un (1) presidente y un (1) secretario. El presidente cuyo nombramiento recaerá en uno de los propietarios, será el encargado de moderar la reunión, dar fe de las decisiones tomadas firmando el acta conjuntamente con el secretario y vigilar el cumplimiento del orden del día acordado. El secretario tomará nota de las decisiones tomadas y elaborará el acta de la Asamblea.

Numeral 63.16. DE LAS VOTACIONES. Cada propietario tendrá derecho a emitir tantos votos de acuerdo con el porcentaje de participación que le corresponda a la unidad privativa que posea, teniendo en cuenta los porcentajes asignados por este reglamento para cada una de las unidades que conforman la propiedad horizontal. Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado pertenezca a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la Asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones legales aplicables. **Parágrafo:** Para la toma de decisiones la asamblea se regirá según lo establecido en la sentencia de la Corte Constitucional C-522-2002 que se transcribe: *“Por lo anterior y teniendo en cuenta la norma superior que concede a todos los colombianos el derecho a la vivienda digna, la Sentencia en comento definió que en las asambleas de copropietarios de inmuebles*

destinados a vivienda debía distinguirse entre las decisiones de tipo económico y las que no fueran de esta clase, "porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía dl equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan erogación económica, la regla será la de un propietario un voto. "En relación con el parágrafo 2° del artículo 37 condicionó la decisión a que se entendiera que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldría al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico"

Numeral 63.17. DEL QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la Ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 41 de la ley 675 de 2001, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Conjunto. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

Numeral 63.18. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Edificio o 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. Reforma a los estatutos y reglamento.
6. Desafectación de un bien común no esencial.
7. Reconstrucción del Edificio o Conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
9. Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.
10. Liquidación y disolución.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este numeral 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.

Numeral 63.19. DE LAS ACTAS Y SUS REQUERIMIENTOS. 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 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.

En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del Edificio o Conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se lo solicite.

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

Numeral 63.20. DE LA IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

La impugnación solo 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 numeral, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Parágrafo. Exceptuándose de la disposición contenida en el presente numeral, las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 de 2001.

Numeral 63.21. DE LA OBLIGATORIEDAD DE LAS DECISIONES. La Asamblea es el órgano supremo de la administración, y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico.

Las decisiones adoptadas válidamente por la Asamblea General de propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes y disidentes, al Administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del Edificio o Conjunto, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos y al presente reglamento de administración de la propiedad horizontal.

PARAGRAFO: Para la toma de decisiones la Asamblea se regirá según lo establecido en la sentencia de la Corte Constitucional C-522-2002 que se transcribe: “Por lo anterior y teniendo en cuenta la norma superior que concede a todos los colombianos el derecho a la vivienda digna, la Sentencia en comento definió que en las Asambleas de copropietarios de inmuebles destinados a vivienda debía distinguirse entre las decisiones de tipo económico y las que no fueran de esta clase, *“porque para las primeras, el coeficiente de propiedad como criterio para determinar el voto porcentual, es una garantía dl equilibrio entre los derechos patrimoniales y los deberes pero para las decisiones que no representan erogación económica, la regla será la de un propietario un voto.*

“En relación con el parágrafo 2° del artículo 37 condicionó la decisión a que se entendiera que cuando se trate de inmuebles destinados a vivienda, el voto de cada propietario equivaldría al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, sólo para las decisiones de contenido económico”

ARTICULO 64°. DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Numeral 64.1. DE SU EXISTENCIA. El Consejo de Administración será elegido por votación en la Asamblea General para un periodo de un (1) año, y empezará a contarse a partir de la fecha en que se efectúe la elección. Los miembros de este Consejo ejercerán sus cargos ad honorem, toda vez que actúan en aras del bien común de la copropiedad.

Numeral 64.2. DE SU CONFORMACIÓN. El Consejo de Administración estará integrado por un número impar de cinco (5) propietarios de las unidades privadas respectivas y sus suplentes.

Numeral 64.3. DE SUS FUNCIONES. 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 y son las siguientes:

1. Nombrar libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca de las reformas al reglamento de propiedad horizontal y al reglamento interno incorporado en el mismo, para la adopción de dicho órgano.
3. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del edificio y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios.
4. Vigilar la administración del Edificio o Conjunto y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo así como la armonía entre los ocupantes del edificio o conjunto.
5. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas.
6. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores.
7. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurrieren en el curso de cada ejercicio.

8. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y utilidades extraordinarias para mejoras de la propiedad común.
9. Autorizar en caso de imprevisto al Administrador para celebrar contratos en cuantía superior a (cuatro) 4 S.M.M.L.V.; no incluidos en el presupuesto anual de gastos y que por su monto no correspondan a la Asamblea General de propietarios.
10. Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de propietarios del inmueble, por razón del régimen de propiedad horizontal.
11. Definir sobre su transacción o sometimiento a un tribunal de arbitramento según el caso.
12. Convocar por conducto del Administrador a las Asambleas extraordinarias.
13. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.
14. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador en los primeros diez (10) días de cada mes.
15. En general, ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a otros organismos o funcionarios administrativos.

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

Numeral 64.4. SESIONES Y QUÓRUM. El Consejo sesionará ordinariamente por lo menos una vez al mes, en los días que ella misma señale, previa convocatoria del Administrador y extraordinariamente cuando sea convocada por el Administrador, por el Presidente de la misma o por solicitud de cualquiera de sus miembros. El Consejo de Administración deliberará y decidirá validamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros, con independencia de los coeficientes de copropiedad, (la mitad más uno) reunidos conforme lo dispone este reglamento. Cada uno de los miembros del Consejo de Administración tendrá derecho a un (1) voto. El Administrador deberá asistir, tendrá voz pero no voto.

Numeral 64.5. DE LAS ACTAS. De todas las reuniones del Consejo de Administración se levantarán actas, que se insertarán en forma cronológica por el Administrador en el libro debidamente registrado y foliado en la Cámara de Comercio correspondiente. Las actas deberán llevar la firma de quien presida la reunión y quien sea designado como secretario para tal efecto.

Numeral 64.6. DE LA JUNTA DIRECTIVA Y SU REMUNERACION. El Consejo de Administración estará conformado por el Presidente, Vicepresidente, Secretario y vocales. Los servicios del Consejo de Administración no tendrán remuneración económica alguna.

ARTICULO 65°. DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA

Numeral 65.1. DE SU EXISTENCIA Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el conjunto residencial, 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. Los miembros de este Comité ejercerán sus cargos ad honorem, toda vez que actúan en aras del bien común de la copropiedad.

Numeral 65.2. DE SU CONFORMACIÓN Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de copropietarios, para un periodo de un (1) año y esta integrado por un número impar de tres (3).

Numeral 65.3. DE SUS ACTAS Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité.

Numeral 65.4. DE SUS FUNCIONES Su principal función es mediar en la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Edificio o Conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la Persona Jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales.

Parágrafo. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones

ARTICULO 66°. DEL ADMINISTRADOR.

Numeral 66.1. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderán a un Administrador designado por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión del Consejo de Administración. En caso de ser el Administrador una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de la citada persona jurídica.

Numeral 66.2. DE LA TERMINACIÓN DEL MANDATO. El Administrador será elegido por el Consejo de Administración para un periodo de un (1) año, y podrá ser reelegido por periodos iguales si el Consejo de Administración así lo decide, de acuerdo a su gestión realizada.

Numeral 66.3. DEL DOCUMENTO PRUEBA DEL NOMBRAMIENTO. 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 o, cuando este no exista, el Presidente de la Asamblea General.

Numeral 66.4. DE SU REMUNERACIÓN Y FORMA DE PAGO. El cargo de Administrador deberá ser remunerado; la cuantía y forma de pago serán determinada por la Asamblea General de acuerdo a la oferta aprobada el día de su nombramiento. Esta decisión, podrá ser delegada en otro organismo si lo hubiere.

Numeral 66.5. DE SU RESPONSABILIDAD. Los Administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

Numeral 66.6. DEBERA ACREDITAR IDONEIDAD. En los casos de conjuntos residenciales de uso mixto, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

Numeral 66.7. DE SUS FUNCIONES. La administración del Edificio o Conjunto estará a cargo del Administrador, quién tiene las facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1. Colaborar con la Asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los propietarios y hacer conocer de la Asamblea las irregularidades y si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.
2. Velar por la conservación, mantenimiento y buen uso de los bienes, áreas, instalaciones y servicios comunes, así como velar por la tranquilidad, seguridad y salubridad de los usuarios y propender a su armónica convivencia. Para el cumplimiento de esta obligación deberá tomar las medidas necesarias y efectuar o contratar todas aquellas obras y reparaciones cuya no-realización inmediata pueda causar perjuicios al Edificio o Conjunto de edificios, a los bienes y servicios de uso común, con cargo al fondo de reserva y al presupuesto ordinario en ejecución. En este caso, deberá convocar a la Asamblea a efectos de rendir el correspondiente informe y se adopten las medidas a que hubiere lugar.
3. Convocar a la Asamblea 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.
4. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto.
5. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Edificio o Conjunto, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, si lo hubiere.
6. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
7. Presentar a la consideración y aprobación de la Asamblea, el balance general de las cuentas cortadas en 31 de diciembre de cada año; Enviar trimestralmente a cada propietario relación detallada de ingresos y egresos y a tiempo de terminar su mandato rendir cuentas completas y comprobadas.
8. Atender la correspondencia relativa al Edificio o Conjunto, archivarla debidamente y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes.
9. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Edificio o Conjunto.
10. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.
11. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

12. Celebrar los contratos de trabajo con los empleados necesarios para el buen funcionamiento de los servicios comunes, previo concepto del Consejo de Administración.
13. Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación que ordene la Asamblea y el Consejo de administración.
14. Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguro exigidas por la Ley 675 de 2001 y este reglamento, en particular la relacionada con el riesgo de incendio y terremoto. Estas pólizas deberán contratarse teniendo en cuenta el valor real del Edificio o Conjunto (a precio de reposición), así como los diferentes bienes que la integran, de conformidad con las prescripciones legales que fijan esta materia.
15. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Edificio o Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
16. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribirse ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la Persona Jurídica.
17. Representar judicial y extrajudicialmente a la Persona Jurídica en todos los actos y contratos acordes con la naturaleza de su cargo y que se relacionen con la actividad normal de la propiedad horizontal. Constituir apoderados judiciales para la defensa de los intereses de ésta, de conformidad con las prescripciones establecidas en el presente reglamento, y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
18. Notificar a los propietarios de bienes privados, por lo medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
19. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
20. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Edificio o Conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
21. Las demás funciones previstas en la Ley 675 de 2001, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios o el Consejo de Administración.

ARTICULO 67°. DE EL REVISOR FISCAL

Numeral 67.1. OBLIGATORIEDAD. Los conjuntos de uso mixto, estarán obligados a contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores, elegido por la Asamblea General de propietarios.

El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Conjunto, ni tener parentesco hasta el cuarto grado con consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y/o los miembros del Consejo de Administración, cuando exista.

Numeral 67.2. DE SUS 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. Son funciones de revisor fiscal además de las previstas en las leyes, disposiciones especiales y en este reglamento, las siguientes:

1. Efectuar con la regularidad que indique el Consejo, el arqueo de fondos comunes.
2. Velar porque los libros y cuentas del Conjunto estén al día, de acuerdo con el plan de contabilidad que apruebe el Consejo.
3. Informar por escrito y en oportunidad al Administrador y al Consejo de Administración sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que el Consejo deberá presentar a consideración de la Asamblea.

CAPITULO XIII.

DE LA ELABORACIÓN, PRESENTACION Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO Y SU EJECUCION

ARTICULO 68°. DEL PRESUPUESTO ORDINARIO

Numeral 68.1. DE LA ELABORACION Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO

1. Cada año antes del treinta y uno (31) de diciembre, el Consejo de Administración, de común acuerdo con el Administrador, elaborará un proyecto de ingresos y egresos en el que se calcule el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente. En la elaboración de dicho presupuesto se tendrá en cuenta lo dispuesto en este reglamento sobre el fondo de reserva.
2. Copia de ese presupuesto aprobado por el Consejo, deberá enviarse a cada uno de los propietarios, por lo menos con diez (10) días de anticipación a la fecha en que ha de reunirse la Asamblea General en sus sesiones ordinarias.
3. La Asamblea, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará como punto de preferencia, este presupuesto. Para tal aprobación se requiere de la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión.
4. El presupuesto así aprobado se entregará a la Administración, y los copropietarios estarán obligados a cubrir las cuotas que les corresponden, en la forma prevista por este reglamento y por el Consejo de Administración.

ARTICULO 69°. DEL PRESUPUESTO EXTRAORDINARIO. Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas para tal fin, podrán decretarse cuotas extraordinarias, mediante el mismo procedimiento ya previsto. Si la cuota extraordinaria es igual o superior al valor de cuatro cuotas de administración, la reunión de Asamblea en que se decreta, deberá contar con la representación de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad

ARTICULO 70°. DE SU EJECUCIÓN. El período presupuestal en el que deben aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 1° de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha el Administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestren el estado financiero y económico de la propiedad horizontal junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. Estos documentos deberán ser presentados al Consejo de Administración para su aprobación previa, quien podrá efectuarle las observaciones correspondientes. Una vez aprobado por este órgano deberá presentarse en la oportunidad prevista en este reglamento a consideración de la Asamblea General de propietarios en la reunión ordinaria siguiente.

Parágrafo. En caso de que la Asamblea General no apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el periodo correspondiente, regirá el presupuesto aprobado para el periodo inmediatamente anterior. No obstante, conforme al presente reglamento podrá para tal efecto convocarse a Asamblea extraordinaria.

ARTICULO 71°. DE SU MANEJO. Los fondos de la comunidad salvo una suma prudencial para gastos menores, cuya cuantía será determinada por el Consejo de Administración se manejarán en cuenta bancaria o de ahorros, o incluso inversiones temporales en cualquier clase de activos financieros, que consideren necesarias para el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demás ingresos que se causen con ocasión de la propiedad horizontal. Estas cuentas estarán abiertas a nombre de la copropiedad en Bancos de la ciudad y siempre con la firma de dos (2) personas, el Administrador y el Presidente ó en su reemplazo el Vicepresidente del Consejo de Administración.

ARTICULO 72°. DEL FONDO DE RESERVA. Crease un fondo de reserva de la copropiedad con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras o reparaciones urgentes, para gastos imprevistos, para suplir el déficit presupuestal, para atender los gastos de sostenimiento y administración del edificio llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes. Este fondo de reserva será reglamentado por la Asamblea General y manejado por el Consejo de Administración.

Numeral 72.1. FORMACIÓN E INCREMENTO El fondo de reserva se formará e incrementará de los siguientes ingresos:

1. Los provenientes de intereses de mora, multas, y los previstos como sanciones a este reglamento, o por la Asamblea de copropietarios.
2. Los resultantes del superávit en la ejecución del presupuesto anual de gastos.
3. Los producidos por los valores en que se invierte el mismo fondo de reserva.
4. Los demás que adquiera la copropiedad por cualquier otro concepto y con este fin.

Numeral 72.2. MANEJO E INVERSIÓN Mientras la Asamblea de copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el Administrador con aprobación del Consejo de Administración, en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad, debiendo mantenerse invertidos en valores de fácil y pronta liquidez.

ARTICULO 73° DEL FONDO DE IMPREVISTOS. 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 uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.

La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El Administrador solo podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido en este reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

CAPITULO XIV

DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 74°. CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

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

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del edificio o edificaciones que conforman el Conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

ARTICULO 75°. PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTICULO 76°. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se desprecien 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 II, Título XXXIII del libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

ARTICULO 77°. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la Persona Jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la Persona Jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

CAPITULO XV

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTICULO 78°. SOLUCION DE CONFLICTOS. Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la Persona Jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del presente reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

Numeral 78.1. COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el conjunto residencial, 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. El Comité consagrado en el presente reglamento, en ningún caso podrá imponer sanciones.

Numeral 78.2. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION 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 y al Código Civil y de procedimiento.

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

CAPITULO XVI
DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE
OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTICULO 79°. Las sanciones serán impuestas por el Consejo de Administración ó la Asamblea. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de 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.

ARTICULO 80°. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la Ley 675 de 2001 o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1ª Falta: Amonestación verbal.

2ª Falta: Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. Amonestación escrita y treinta (30) días de suspensión del uso del área o servicio respectivo; dicha suspensión cubija únicamente al infractor.

3ª Falta: Suspensión de noventa (90) días del uso y goce de bienes de uso común no esenciales.

El incumplimiento a la suspensión será sancionado con multa.

Parágrafo 1°. La imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, no podrán ser superiores, cada una a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.

Parágrafo 2°. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTICULO 81° . CATEGORÍA E IDENTIFICACIÓN DE SANCIONES PECUNIARIAS.

El incumplimiento del reglamento, será sancionado y multado tantas veces lo haga, dependiendo de la reincidencia y la gravedad del hecho o falta.

Es entendido que el sistema de sanciones tiene como única finalidad la corrección de los actos o hechos que cometidos por una persona o grupo de personas perjudican la tranquilidad y derechos de la mayoría de los propietarios y residentes.

Las sanciones se pueden definir e identificar de la siguiente manera:

Categoría “A” Llamado de atención por escrito mediante nota de Administración 1ª vez.

Categoría “B” Reunión del infractor con el COMITÉ DE CONVIVENCIA 2ª vez.

Categoría “C” Imposición de multa. Reincidente 3ª vez.

Categoría “D” Conocimiento a cargo de instancias superiores o jurídicas, a partir de 4ª reincidencia.

Parágrafo: LA APLICACIÓN DE LA CATEGORÍA DE SANCION, DEPENDE DE LA GRAVEDAD DEL CASO Y DE LA NORMA INFRINGIDA.

ARTICULO 82°. DEBIDO PROCESO DE FIJACIÓN DE AMONESTACIONES, SUSPENSIONES O MULTAS: En la medida que todos cumplan o hagan cumplir las normas que rigen en el CONJUNTO, se estará procurando el bienestar y tranquilidad necesaria para lograr el sistema de vida en comunidad que merecen todos los residentes; para la imposición de multas se realizará el siguiente procedimiento:

1. La Administración o el Consejo de administración comunicará al residente de la amonestación, suspensión o multa impuesta.

- 2. El residente tendrá derecho dentro de los tres (3) días hábiles siguientes para presentar el recurso de reposición debatir con fundamentos la sanción impuesta, aportando las pruebas necesarias.
- 3. Formulado el recurso de reposición el Consejo de Administración determinará dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, si confirma, revoca o modifica la sanción. La decisión tomada en dicha reunión será notificada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, informando si confirma, revoca o modifica la sanción. Contra esta decisión procederán los recursos y trámites ante las autoridades judiciales según lo estipulado en la Ley 675 de 2001
- 4. Las multas deben pagarse dentro de los cinco (5) días siguientes al de su imposición. El presente reglamento presta mérito ejecutivo para el cobro de las multas sin necesidad de requerimiento privados o judiciales para constituirlo en mora a los cuales renuncia expresamente el infractor.

Parágrafo: Para la imposición de multas se debe valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se entenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la renuencia.

ARTICULO 83°. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

ARTICULO 84° MULTAS.

INFRACCION	Vr. MULTA
1. Inasistencia a las Asambleas que exigen mayoría calificada	2 SMLDV
2. Incumplimiento al reglamento de mascotas	5 SMLDV
3. Por producir ruido o bullicio y perturbar la tranquilidad.	3 SMLDV
4. Por lavar carros dentro del conjunto con manguera	2 SMLDV
5. Por colocar cables por fuera de las unidades privadas y dañar las fachadas	2 SMLDV
6. Por sacudir, colgar o lavar en los balcones y ventanas tapetes, ropa y otros. Arrojar basuras por los balcones	5 SMLDV
7. Incumplimiento reglamento de parqueaderos	3 SMLDV
9. Incumplimiento al reglamento de Piscinas, zonas de recreación, sauna y zonas verdes.	4 SMLDV
Parágrafo: Las demás autorizadas por la Asamblea.	

ARTICULO 85°. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo 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.

CAPITULO XVII
DISPOSICIONES GENERALES

ARTICULO 86°. ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS. Aunque todas las áreas de los bienes privados están claramente y suficientemente determinadas en los planos que con este instrumento se protocolizan y que forman parte del reglamento, las enajenaciones que de ellos se hagan se entenderán efectuadas como cuerpo cierto.

ARTICULO 87°. INSTALACIÓN DE REJAS. Los propietarios de los apartamentos situados en el primer nivel, que deseen dotarlos de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño que apruebe el Consejo de Administración. En todo caso, dichas rejas no podrán alterar la fachada del conjunto.

ARTICULO 88°. INCORPORACIÓN. Este reglamento queda incorporado en todos los contratos que se hagan sobre las unidades de dominio particular, y por consiguiente obliga a todos los copropietarios, usuarios o tenedores, que en algún momento y a cualquier título usen dichas propiedades separadas.

ARTICULO 89°. Este reglamento rige a partir de la fecha en que sea elevado a escritura pública junto con la resolución aprobatoria dictada por las autoridades municipales.