

No.008-CERO CERO OCHO

En la ciudad de Girardot
Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, a SEIS (06)

DIAS DE ENERO DE DOS MIL

NUEVE(2.009), ante mí, MARGARITA ROSA IRIARTE ALVIRA,
NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT.

Compareció ELSY MODESTA OVIEDO MATIZ, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.756.250 expedida en Bogotá, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en este acto en nombre y representación del CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B, localizado en el área urbana de la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, en su condición de Administradora, según lo acredita con la Resolución NO. 587 del 14 de octubre del 2.008, expedida por la Alcaldía Municipal de Girardot, cuya copia se agrega a este instrumento y manifestó :

PRIMERO : Que por el presente instrumento eleva a escritura pública el nuevo REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B, de acuerdo a la Ley 675/2001 y que a la letra dice :

"CAPÍTULO I

OBJETO Y ALCANCE

ARTÍCULO 1. OBJETO. El objeto de este Reglamento es el de someter los inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B al Nuevo Régimen Especial previsto en la ley 675 de 2001. Para tal efecto determina la totalidad del inmueble, los bienes privados o de dominio particular que lo conforman y los bienes comunes esenciales, los no esenciales o de uso y goce general y los de uso exclusivo; regula los derechos y

obligaciones específicas de los copropietarios actuales y futuros del Condominio y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establece las normas sobre expensas comunes necesarias, solución de conflictos y las relativas a la constitución, y funcionamiento de los órganos de administración y de convivencia del Condominio, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores; igualmente regula la administración, dirección y control de la persona jurídica de la ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO 1°. Las disposiciones contenidas en este reglamento no podrán vulnerar las normas imperativas de la ley 675 de 2001 y, en tal caso, se entenderán no escritas.

PARÁGRAFO 2°. Las decisiones que se tomen contrariando lo estipulado en la ley 675 de 2001, sus decretos reglamentarios y lo previsto en el presente reglamento, serán ineficaces.

ARTÍCULO 2. ALCANCE. Las disposiciones de este reglamento tienen fuerza obligatoria para los propietarios de las unidades privadas que conforman el Condominio y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualquiera de dichos bienes privados o de dominio particular. En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como la cesión de uso o goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento.

ARTÍCULO 3. NORMATIVIDAD. Es voluntad de la Asamblea General de Propietarios declarar incorporadas al presente reglamento las normas vigentes de la ley 675 de 2001, así como los decretos que la reglamenten y las sentencias que emita la Corte Constitucional sobre el marco legal del

AA 36583835

Régimen Especial de la Propiedad Horizontal. Cuando en el reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: 1) Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas. 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen especial de la propiedad horizontal.

3) Las disposiciones de la ley 95 de 1890 y del Capítulo III Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil, acerca del régimen de Comunidad. 4) Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía.

ARTICULO 4. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES. Para efectos de dar mayor claridad a contenido de este reglamento se precisan algunas expresiones de uso común:

A) las expresiones tales como "Condominio" "Agrupación", "Agrupación de Vivienda", "Conjunto Cerrado", así como menciones análogas a las señaladas, contenidas en el presente reglamento, se entenderán referidas al CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B, como unidad residencial conformada por bienes de dominio particular o exclusivo, levantadas sobre un único lote de terreno, que comparten áreas y servicios de uso y utilidad general, como portería, zonas de circulación, salón comunal, entre otros. B) Los términos tales como "unidades privadas", "Unidades Jurídicas Privadas", "Zonas Privadas", "Bienes de Dominio Particular o Exclusivo" hacen referencia a cada una de las 25 casas en que se divide el conjunto. C) Las expresiones tales como "bienes de dominio común", "bienes comunes", "bienes de la copropiedad" y similares, harán

relacion a los bienes que forman parte del condominio y que pertenecen en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

CAPÍTULO II

DE LA PERSONA JURIDICA.

ARTÍCULO 5. CONSTITUCION. El CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B, tiene la calidad de persona jurídica en los términos de la ley 675 de 2001. PARÁGRAFO. El domicilio de la persona jurídica es la ciudad de Girardot.

ARTÍCULO 6. INSCRIPCION Y CERTIFICACION. La inscripción y certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B, será de competencia del Alcalde Municipal de Girardot o de la persona o entidad en quien éste delegue tal facultad. PARÁGRAFO. El nombramiento y la aceptación del Administrador, como la escritura de extinción de la copropiedad deberán inscribirse ante el Alcalde Municipal de Girardot o su delegado.

ARTÍCULO 7. CONFORMACION Y OBJETO. La Persona Jurídica a que se refiere este reglamento estará conformada exclusivamente por los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el Condominio y tendrá por objeto: a) Administrar correcta y eficazmente tanto los bienes y servicios comunes, como su propio patrimonio; b) Asumir el dominio de los bienes comunes desafectados por la Asamblea General; c) Comparecer en juicio por medio del Administrador; d) Manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, y e) Cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento de

36583578

copropiedad con justicia y equidad.

ARTÍCULO 8. NATURALEZA Y

CARACTERÍSTICAS. La Persona Jurídica

denominada CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO

HORIZONTE ETAPA 3B, es de naturaleza

civil, sin ánimo de lucro, tiene la

calidad de no contribuyente de impuestos nacionales (Art.

33 Ley 675/01) ni de industria y comercio en relación con

las actividades propias de su objeto social (Art. 195.

decreto 1333 de 1986), y se encuentra ubicada en el

Municipio de Girardot, Departamento de Cundinamarca.

PARAGRAFO. La destinación de algunos bienes que produzcan

renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la

calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTÍCULO 9. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos

patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados

por los ingresos provenientes de las expensas comunes

ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de

imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o

reciba a cualquier título para el cumplimiento de su

objeto.

ARTÍCULO 10. LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez

se registre la extinción total de la copropiedad según lo

dispuesto en el capítulo pertinente, 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 III

DETERMINACION DEL INMUEBLE.

ARTICULO 11. LOCALIZACION Y LINDEROS. El CONDOMINIO BELLO HORIZONTE ETAPA 3 B, objeto de este reglamento, está localizado en la Ciudad de Girardot, Condominios Bello Horizonte, Departamento de Cundinamarca. El lote total de terreno sobre el cual se constituyó el Conjunto Residencial Etapa 3B, tiene una cabida superficial de 4.803,12 m², y sus linderos generales son: Por el Norte: en una longitud de 87,95 m con el Condominio Bello Horizonte Etapa 4B. Por el Occidente: con la carretera variante a Tocaima, en 55 m. Por el Sur: en una longitud de 92,575 m con el Condominio Bello Horizonte Etapa 2B. Por el Oriente: En una longitud de 58 m vía interna vehicular que separa la Etapa 3B de la Etapa 3A.

ARTICULO 12. DESCRIPCION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B. El Condominio, está conformado por un solo sector, integrado por 25 unidades privadas, identificadas con los números del 29 al 53. PARAGRAFO. Dentro de los linderos generales del Condominio, se encuentran jardines, un asador, un parqueadero comunal, una caseta vigilancia y una piscina los cuales los Copropietarios usarán y gozarán para su beneficio, de acuerdo con lo que para tal efecto reglamente el Consejo de Administración, que se determina así:

AREA PRIVADA PARA VIVIENDA.....	2.219,40	m ² .
AREA CESION AL MUNICIPIO.....	821,12	m ² ✓
AREA ZONAS COMUNES.....	1.762,61	m ² ✓
AREA TOTAL.....	4.803,13	m ² -

PARAGRAFO. Igualmente, hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B la caseta y el tanque de reserva de agua potable comunales ubicados en la

arredramiento, gravarla y limitar su dominio en cualquier forma, sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás propietarios. PARÁGRAFO. El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Condominio, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

ARTÍCULO 15. IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios.

ARTÍCULO 16. DESTINACION. Los lotes o casas que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B estarán destinados exclusivamente para vivienda familiar, no se permitirá el uso de estos inmuebles para negocios comerciales, oficinas, puntos de venta o distribución, sedes de cualquier índole. No se permitirá la subdivisión y comercialización de dichas subdivisiones. Las zonas de parqueo serán de uso exclusivo de los copropietarios de la subetapa, y serán destinados únicamente para el parqueo de vehículos automotores, no podrán utilizarse como bodega, depósito de materiales, mercancías o desechos.

ARTICULO 17. USO DE LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario o quien lo represente o sustituya en el uso y goce podrá usufructuar su unidad de dominio privado con las personas que desee, siempre y cuando no se trate de personas de mala conducta o de vida disoluta que perturben habitualmente la tranquilidad de los demás ocupantes, o escandalicen con sus hábitos y acciones.

ARTICULO 18. SERVIDUMBRES. Los propietarios, moradores y usuarios en general de bienes privados deben respetar todas las servidumbres que en la práctica tengan sus lotes, aun cuando no se hayan mencionado expresamente en este reglamento. Igualmente al usar y gozar el parqueadero comunal, piscina o cualquier otro bien común los

36583579

parte oriente de la sub-etapa 3A, que se comparten con ésta.

ARTICULO 13. CLASES DE BIENES. El Condominio objeto de este reglamento, fue constituido y sometido al Régimen de Copropiedad, de tal manera que

los propietarios de los bienes privados o de dominio particular tienen un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad privada y copropietario en los bienes afectados al uso y goce común.

PARAGRAFO. En todo acto de disposición o gravamen de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes comunes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

CAPÍTULO IV

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTÍCULO 14. DEFINICIÓN. Son bienes privados o de dominio particular los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que están comprendidas dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Las unidades privadas con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, instalaciones interiores, exceptuando las columnas de las estructuras, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de dominio particular, en que se divide el conjunto. Cada propietario será dueño de su unidad privada, y como tal podrá disponer de esta, enajenarla, hipotecarla, darla en comodato, anticresis o

36583580

propietarios, moradores y usuarios en general deberán respetar las servidumbres que existan sobre tales inmuebles, aun cuando no se mencionen expresamente en este reglamento.

Incluso deben respetar las servidumbres aéreas que lleguen a existir en la práctica por paso de cables y ductos.

ARTICULO 19. IDENTIFICACIÓN DE BIENES PRIVADOS. Los bienes privados o de dominio particular que conforman el Condominio objeto de este reglamento, se encuentran identificados y determinados en el reglamento de la copropiedad que con el presente se modifica, contenidos en las escrituras publicas de venta y en el plano que con este instrumento se protocoliza, cuyas especificaciones originales no sufren ninguna modificación con esta adaptación.

→ ARTICULO 20. MODIFICACIONES. En ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas en los bienes privados o de dominio particular, sin el previo cumplimiento de los siguientes requisitos: 1) Que el propietario interesado obtenga autorización de la entidad municipal competente, si la naturaleza de la obra lo exige. 2) Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad del Condominio; y que no afecte los servicios o zonas comunes. 3) Que el propietario obtenga anticipadamente la autorización escrita del Administrador, previo concepto obligatorio del Consejo de Administración o de quien éste delegue, que sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores las normas de urbanismo Municipal.

CAPÍTULO V

REGLAMENTO PARA AMPLIACIONES Y REPARACIONES DE BIENES

PRIVADOS

ARTÍCULO 21. REGLAMENTO PARA AMPLIACIONES Y REPARACIONES

LOCATIVAS. Los propietarios de bienes privados interesados

en realizar reparaciones locativas, ampliaciones o

mantenimientos deberán proceder de acuerdo con las normas

urbanísticas locales y al siguiente reglamento de

construcciones: 21.1. USO DEL TERRENO. Vivienda

unifamiliar hasta de dos (2) pisos. 21.2. AISLAMIENTO Y

ANTEJARDINES. a). EL ANTEJARDIN tendrá como mínimo 3.00 m

de profundidad, a partir del lindero de la propiedad

privada. b). ANDENES. Andén en concreto acabado

escobillado, dilataciones cada metro; No se permitirán

materas, prados, vegetación sobre la zona de andenes; Los

andenes deben permanecer despejados, sin cadenas, tubos,

plantas, muros, jardineras, etc., que impida la libre

circulación. 21.3. CERRAMIENTOS. El cerramiento sobre

antepatio será máximo 0.80 Mts. de altura. No se

permitirá sembrar árboles ficus. 21.4. FACHADAS. Las

fachadas de las construcciones deberán guardar la unidad

arquitectónica y características propias del Condominio y

no podrán ser modificadas ni total ni parcialmente. 21.5.

AMPLIACIONES. Toda ampliación que se proyecte debe cumplir

los reglamentos aquí establecidos y cumplir con todos los

trámites ante Planeación Municipal, anexando toda la

documentación que se requiera para tal fin. 21.6.

CUBIERTAS. No se permite la cubierta sobre el último piso

de la vivienda sea acabada como terraza ni se le

construyan escaleras para acceder a ella. 21.7. VOLADIZOS.

No se permitirán voladizos sobre antepatio. AIRE

ACONDICIONADO. No se permitirá la colocación de equipos de

aire acondicionado sobresalientes en fachadas, sin

tratamiento arquitectónico. 21.8. NICHOS PARA TANQUES DE

GAS. Los tanques de gas deben quedar dentro del paramento

36583581

de construcción, su ubicación y construcción debe ser consultada con la entidad oficial correspondiente. En ningún momento los nichos deben ser herméticos, deberán contar con suficiente ventilación y no podrán ser instalados en cercanía de redes eléctricas, equipos hidroneumáticos, contadores de luz. 21.9. CONEXIONES ELECTRICAS Y CONTADORES DE LUZ. Las conexiones eléctricas deben ser reguladas y reglamentadas por la empresa prestadora de servicio eléctrico, ante la cual se efectúa la correspondiente solicitud de servicio. Los contadores no se podrán instalar en zonas verdes, ni en andenes, antejardines, o aislamientos, deberán ser localizados e instalado al interior del paramento de construcción, libres de obstrucciones y de fácil acceso para la lectura por parte de los funcionarios de la Empresa de Energía.

CAPÍTULO VI
DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 22. ALCANCE Y NATURALEZA. Son bienes de propiedad común los bienes, los elementos y zonas del Condominio que permiten o facilitan, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular, que pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento.

ARTÍCULO 23. DETERMINACIÓN. Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad,

conservación y seguridad del Condominio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las redes de servicios públicos domiciliarios de acueducto, energía, alcantarillado, teléfono, las zonas verdes o comunes aledañas donde existan instalaciones generales de servicios públicos domiciliarios (acueducto y alcantarillado, energía, gas natural y teléfono etc.), lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes, las áreas peatonales, los ingresos para el mantenimiento de las áreas comunes y en general, todos aquellos bienes y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad particular, por razón de su naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente su dominio como de propiedad individual. PARÁGRAFO. Las áreas sociales se consideran bienes comunes no esenciales.

ARTÍCULO 24. PRINCIPALES BIENES COMUNES. Los principales Bienes Comunes del Condominio son los siguientes: A- El suelo destinado a la sede del Condominio con su terreno, los cimientos, los muros, los techos, las oficinas, los salones comunales, la piscina, la silletería, lo mismo que las instalaciones generales de energía eléctrica, alcantarillado y agua potable, B- Las calles privadas, tanto para el uso peatonal como de vehículos, su pavimento, andenes, parqueaderos, y demás accesorios y anexidades. C- Las porterías, sus construcciones, dotación y anexidades, destinadas a servir de control y seguridad, ubicadas en la entrada del Condominio. D- Las redes de

36583582

alcantarillado, acueducto, energía eléctrica y redes telefónicas que se instalen o estén instaladas sobre las zonas comunes y que permitan la conexión de dichos servicios a favor de los bienes de dominio exclusivo.

E- Los árboles, jardines y las zonas destinadas a la recreación de los propietarios de los bienes de uso privado. F - Los kioscos. G- La zona de depósito de basuras. H- Las construcciones y dependencias que se levanten posteriormente sobre los bienes de uso común, con destino a la utilización por parte de los copropietarios del Condominio.

ARTÍCULO 25. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien privado o de dominio particular.

ARTÍCULO 26. USO DE LOS BIENES COMUNES. Cada propietario podrá servirse, de los bienes comunes, de acuerdo al Reglamento de Propiedad, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a conservar el máximo de diligencia, cuidado y responderán hasta de la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar. PARÁGRAFO 1° Cuando, por cualquier, causa un predio pertenezca a varias personas, sucesiones ilíquidas, personas jurídicas, etc., los interesados deberán designar a una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario del respectivo inmueble.

ARTÍCULO 27. MODIFICACIONES Y MEJORAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras o modificaciones físicas en los bienes comunes, se

observará el siguiente procedimiento: Si la Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobados, el Administrador hará los estudios previos, que deberá presentar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación, estrictamente en los términos ordenados por la Asamblea General.

→ ARTÍCULO 28. MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES. La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en su uso y goce; la aprobación requerirá como mínimo el 70% de los copropietarios.

ARTÍCULO 29. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. Es función de la Asamblea General aprobar reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que presentará el Administrador o el Consejo de Administración. No obstante, en caso de reparaciones necesarias urgentes, por inminente peligro de ruina de inmuebles o grave amenaza, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano, quedando obligado a comunicar inmediatamente al Consejo de Administración.

ARTÍCULO 30. GUÍA DE TRÁNSITO APLICADA A LOS USUARIOS DENTRO DEL CONDOMINIO. La guía de tránsito y el comportamiento que deben tener todas las personas y conductores dentro del Condominio, se basan en dos factores, el principal que será el peatón y el secundario el conductor, con el objeto de inducir a formar hábitos y crear conciencia para la debida aplicación de las normas que reglamente el Consejo de Administración sin perjuicio de las normas establecidas en el Código Nacional de Tránsito. Para todos los efectos de aplicación de estas

36583583

normas el peatón tiene prioridad dentro del Condominio. Observando lo siguiente: 1) Utilizar siempre andenes o aceras; no caminar al borde de los mismos. 2) Prestar atención a los vehículos que entran o salen de lugares de estacionamiento. 3) No obstruir el tránsito de otros peatones, en andenes o aceras. 4) No permitir la presencia de niños solos en la vía. 5) Para cruzar la vía buscar siempre un lugar seguro. 5) No cruzar la calzada donde haya vehículos estacionados ni pararse detrás de ellos, cuando el motor esté en marcha. 8) En relación con el conductor se observará lo siguiente: 1) Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de los espacios o áreas destinadas al parqueo de vehículos. 2) Aun cuando los usuarios del Condominio tienen derecho de transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no les faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. 3) Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y asegurados. 4). No se permite el ingreso de vehículos de más de cinco toneladas. 5). Sólo en casos absolutamente necesarios o de emergencia se permitirá el ingreso de carro tanques. 6) La circulación en las vías vehiculares del Condominio se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada; 7) Cualquier daño causado por uno de los usuarios debidamente identificado, a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración; el Administrador y el afectado, según las circunstancias, deberán avisar a las autoridades de tránsito. 8) No será permitido el parqueo de vehículos en sitios que obstruyan la visibilidad y el tránsito dentro del Condominio y transitar por andenes y

demás lugares destinados al tránsito de peatones. 9) Ningún vehículo podrá transitar dentro del Condominio a más de 20 km/h y sin los dispositivos luminosos requeridos. 10) El control de ingreso y salida de todos los vehículos del Condominio se hará en los términos que la administración o el Consejo establezcan. 11) No se podrá conducir vehículo que deje escapar libremente los gases de combustión o sin silenciador. 12) No se podrá utilizar instrumentos sonoros (bocinas, sirenas) dentro del Condominio. 13) El Administrador queda facultado para acudir a las autoridades de tránsito para solucionar contravenciones que tengan que ver con vehículos automotores. 14) Toda persona que conduzca un vehículo automotor debe portar su licencia de conducción vigente. 15) Todo vehículo automotor que transite dentro del Condominio deberá cumplir las disposiciones legales existentes dentro de la materia. 16) El consejo de administración queda con la facultad de ampliar y reglamentar esta guía de usuarios de las vías del condominio.

CAPITULO VII

DE LA EXTINCION DE LA COPROPIEDAD

ARTICULO 31. CAUSALES DE EXTINCION. La copropiedad se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del Condominio, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, salvo cuando se decida su reconstrucción en los términos de las reglamentaciones 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 Condominio. 3. La orden de

36583584

autoridad judicial o administrativa.

PARAGRAFO. En caso de demolición o destrucción total del Condominio, el terreno sobre el cual se encontraban las zonas comunes, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes comunes.

ARTICULO 32. PROCEDIMIENTO. La copropiedad se extingue total o parcialmente por las causas legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.

ARTICULO 33. DIVISION DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la copropiedad, el dominio común sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos, cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. PARAGRAFO. En concordancia con la ley y este reglamento se procederá a la disolución y liquidación de

la persona jurídica y registrar el acta de liquidación final ante la entidad pertinente.

CAPITULO VIII

DE LA RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 34. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del Condominio en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del Condominio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Si la destrucción o deterioro fuera igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Condominio y la Asamblea General decide reconstruirlo, deberá contar el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%). PARAGRAFO 1°. Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios.

PARAGRAFO 2°. Reconstruido el Condominio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de toda el Condominio serán de cargo de la totalidad de los propietarios. PARAGRAFO 3°. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la copropiedad, en los términos del artículo 11° de la ley 675 de 2001 y del presente reglamento. PARAGRAFO 4°. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTICULO 35. SEGUROS. Los bienes comunes deberán estar asegurados contra incendio y terremoto por la cuantía que fijará anualmente el consejo de administración. El

36583584

autoridad judicial o administrativa.

PARAGRAFO. En caso de demolición o destrucción total del Condominio, el terreno sobre el cual se encontraban las zonas comunes, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes comunes. . . .

ARTICULO 32. PROCEDIMIENTO. La copropiedad se extingue total o parcialmente por las causas legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. . . .

ARTICULO 33. DIVISION DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la copropiedad, el dominio común sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos, cualquiera de los propietarios o el Administrador, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. PARAGRAFO. En concordancia con la ley y este reglamento se procederá a la disolución y liquidación de

la persona jurídica y registrar el acta de liquidación final ante la entidad pertinente.

CAPITULO VIII

DE LA RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO

ARTICULO 34. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del Condominio en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del Condominio fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. 2. Si la destrucción o deterioro fuera igual o superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Condominio y la Asamblea General decide reconstruirlo, deberá contar el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%). PARAGRAFO 1°. Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios.

PARAGRAFO 2°. Reconstruido el Condominio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de toda el Condominio serán de cargo de la totalidad de los propietarios. PARAGRAFO 3°. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la copropiedad, en los términos del artículo 11° de la ley 675 de 2001 y del presente reglamento. PARAGRAFO 4°. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

ARTICULO 35. SEGUROS. Los bienes comunes deberán estar asegurados contra incendio y terremoto por la cuantía que fijará anualmente el consejo de administración. El

36583585

Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y terremoto en cuantía suficiente. Al pago de las primas anuales de estos seguros deberán contribuir todos los copropietarios de acuerdo con los coeficientes de copropiedad. PARAGRAFO 1°. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de los bienes asegurados en los casos que ésta sea procedente. Si los bienes no son reconstruidos, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con las normas legales aplicables, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

CAPITULO IX

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

ARTICULO 36. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. Debe entenderse por coeficiente de copropiedad los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto sometido a régimen de propiedad horizontal, Para efecto de participación en las asambleas reglamentarias (ordinarias y extraordinarias) y en las obligaciones pecuniarias que adquieren los copropietarios se tomara en cuenta solo el número de unidades de vivienda privada, lo que significa que todos los copropietarios están en igualdad de condiciones ante los deberes y derechos. El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad es proporcional a las unidades privadas de viviendas de cada uno de los propietarios, correspondiéndole un derecho equivalente al porcentaje de unidad privada que a continuación se detalla:

Lote	No.	Matricula	Ficha	Catastral
Nombre				
Coeficiente	Área m2			
29 307-17899		010201970158801		CARZON
LEON LUIS IGNACIO	1.0388			89.24
30 307-17900		010201970159801		HERNANDEZ
CONTRERAS JAIRO	1.0388			89.24
31 307-17901		010201970160801		CASTAÑEDA
HERNANDEZ AMANDA	1.0388			89.24
32 307-17902		010201970161801		GUZMAN
GUTIERREZ IRMA	1.0388			89.24
33 307-17903		010201970162801		BELTRAN
PENASBLANCA ELMA DEL CARMEN				1.0388
89.24				
34 307-17904		010201970163801		RODRIGUEZ
VARGAS JUAN JOSE	1.0388			89.24
35 307-17905		010201970164801		DULCEY
ORDÓÑEZ MAGDALENA	1.0388			89.24
36 307-17906		010201970165801		OSPINA
GOMEZ CLAUDIA PATRICIA				1.0388
89.24				
37 307-17907		010201970166801		ORTIZ
AMADO MARIA LILIA	1.0388			89.24
38 307-17908		010201970167801		LADINO
SALINAS ELSY BEATRIZ				1.0388
89.24				
39 307-17909		010201970168801		CORTES
RODRIGUEZ ELBER ROBERTO				1.0388
89.24				
40 307-17910		010201970169801		NEIRA
NIVIA BLANCA CECILIA				1.0388
89.24				
41 307-17911		010201970170801		ZAPATE

36583586

LOPEZ FERNANDO	1.0388	89.24
42 307-17912	010201970171801	FORERO
PEREZ ALEJANDRA DEL PILAR		1.0388
89.24		
43 307-17913	010201970172801	QUIJANO
GARCIA FABIO ERNESTO		1.0388
89.24		
44 307-17914	010201970173801	HERNANDEZ
GARCIA MARTHA LIGIA	1.0388	89.24
45 307-17915	010201970174801	VERA
TRIVIÑO MARTHA ELMY	1.0388	89.24
46 307-17916	010201970175801	BORRERO
ULLOA LILLYANA STELLA		1.0388
89.24		
47 307-17917	010201970176801	ESCOBAR
ESCOBAR PEDRO NEL	1.0388	89.24
48 307-17918	010201970177801	LOPEZ NIÑO
MANUEL	1.0388	89.24
49 307-17919	010201970178801	FUCHS
GARCIA MARGARITA GUILLERMIN		1.0388
89.24		
50 307-17920	010201970179900	GIRALDO
ARCILA LUIS FERNANDO		1.0388
89.24		
51 307-17921	010201970180801	ROJAS
CORTES FREDY	1.0388	89.24
52 307-17922	010201970181801	GOMEZ

ARISTIZABAL ABELARDO

1.0388

89.24

53 307-17923

010201970182801

MORENO

RAMIREZ ALICIA

1.0388

89.24

ARTICULO 37. 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 Condominio, podrá autorizar reformas al reglamento de la copropiedad relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: 1) Cuando en su cálculo no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación; 2) Cuando el Condominio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo; 3) Cuando se extinga la copropiedad en relación con una parte del Condominio.

CAPÍTULO X

PROPIETARIOS

ARTÍCULO 38. Los bienes de uso particular que conforman el CONDOMINIO BELLO HORIZONTE ETAPA 3B, son actualmente de propiedad de cada uno de los titulares de dominio de las unidades privadas que conforman el Condominio, como consta en cada Certificado de Libertad y Tradición expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot, que deberá inscribirse en el Libro de Registro de Propietarios y residentes a cargo del Administrador.

PARÁGRAFO. Para dar cumplimiento a lo ordenado en el numeral 2° del artículo 51 de la ley 675 de 2001, en cuanto a la creación del Libro de Registro de Propietarios y Residentes, será obligatoria la presentación en la Oficina de Administración, del Certificado de Libertad y Tradición de cada unidad privada para la inscripción del

36583587

titular de dominio correspondiente, con una vigencia no mayor de tres (3) meses y, cuando se trate de tenedor a cualquier título, deberá inscribirse en el Libro de Registro de Propietarios y Residentes el documento que lo acredite como tal, en un plazo máximo de 30 días contados a partir de la fecha de inscripción en Registro, del nuevo reglamento del Condominio. Si el propietario no presenta el certificado de libertad el condominio lo pedirá y se le cobrará en la factura siguiente de administración

ARTÍCULO 39. TÍTULOS. El lote de terreno sobre en el cual se encuentra constituido el CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B perteneció a Francisco Horacio Zuluaga Machado, como consta en la escritura pública No. 2155 del 23 de diciembre de 1982, posteriormente desenglobado en la escritura No. 1196 del 16 de noviembre de 1983 y posteriormente desenglobado en los lotes de las viviendas según escritura No. 1609 del 16 de noviembre de 1985, todas las escrituras otorgadas en la Notaria Unica de Girardot, hoy primera. PARÁGRAFO. Actualmente el derecho de dominio sobre los bienes privados que conforman el Condominio recae en cabeza de cada uno de sus propietarios, y el lote de terreno, donde se levantan las zonas comunes, bien común esencial, es del dominio común de cada uno de ellos en la proporción que represente cada coeficiente de copropiedad.

CAPÍTULO XI

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO 40. DERECHOS. Son derechos de los propietarios:

- 1) Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio particular reglado por las normas

generales del Código Civil y de las leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal, consagra la Ley 675 de 2001 y los decretos que la reglamenten. 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones establecidas en la ley y en este reglamento. 3) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios; 4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General con la regulación que establezca para tal fin, el Consejo de Administración; 5) Solicitar de la administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este reglamento; 6) Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General con derecho a voz y voto; 7) Solicitar a la Administración, la ejecución de obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del Condominio; 8) Pedir a la Asamblea General o al Consejo de Administración, la sanción para aquellas personas que incumplan las normas de este reglamento; 9) Solicitar al Comité de convivencia, su intervención, en los términos de este reglamento, para solucionar conflictos; 10) Solicitar colectivamente al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento. 11) A realizar obras en su bien privado de acuerdo a la reglamentación del Condominio y a las normas urbanísticas vigentes.

ARTÍCULO 41. OBLIGACIONES. En relación con los bienes de dominio particular, sus propietarios y los tenedores a cualquier título de unidades privadas, tienen las

36583588

Registro de Propietarios y pagar los aportes de utilización de zonas deportivas. 6) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien privado conforme a las exigencias de las autoridades municipales, departamentales y nacionales de salud. 7) Solicitar autorización escrita y paz y salvo por todo concepto del Administrador, cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. 8) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su bien privado. 9) Acatar el programa de manejo de basuras que la administración proponga a la comunidad. 10) Pagar las primas del seguro contra incendio y terremoto correspondientes a los bienes comunes, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General en la vigencia presupuestal. 11) Procurar mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción. 12) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente con ellos que también se obligan a respetar y a cumplir este reglamento, en los términos que para tal efecto establezca el Consejo de Administración. Dentro del canon de arrendamiento se debe incluir la cuota de administración. 13) Asistir a todas las reuniones de Asamblea General de Propietarios oficialmente convocadas o delegar la representación en otro copropietario o un familiar. 14) Dar cumplimiento a las normas que sobre tenencia de animales previene la ley y este reglamento. 15) El consejo de administración queda con la facultad de ampliar y reglamentar estas obligaciones.

ARTÍCULO 42. PROHIBICIONES. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pueda perturbar

AA 36583589

la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la solidez o seguridad del Condominio. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: A) En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: 1) enajenar o conceder el uso de su bien privado para usos o fines distintos de los autorizados por este reglamento, y a celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta. 2) Destinar subbien privado a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. 3) Ejecutar cualquier obra que atente contra el reglamento de construcciones del Condominio o contra el derecho de los demás. 4) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias inflamables, explosivas o antihigiénicas y que representen peligro para la salud o seguridad de sus habitantes. 5) Arrojar materiales duros o insalubres, arena, tierra y, en general, todo elemento que pueda obstruir cañerías comunes. 6) Tener en su unidad privada, animales domésticos que causen molestias o perjuicios a los demás copropietarios y que no cumplan los requisitos previstos por la ley y el presente reglamento. 7) Destinar los bienes privados para usos con los cuales se causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. 8) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos, bullicios o escándalos, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión que excedan los límites permitidos por la ley, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras

horas del día. 9) Dejar en abandono cualquier tipo de bienes muebles, enseres o elementos de propiedad particular en las zonas comunes. B) Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad, quedan prohibidos los siguientes actos: 1) Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas del condominio, vías peatonales y/o vehiculares y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a los demás. 2) Usar los bienes comunes de circulación del Condominio o de acceso a los bienes privados, como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio, o que perturbe su uso o destinación. Para tal efecto, el Consejo de Administración queda facultado para establecer horarios para la permanencia de menores de edad en las zonas comunes en horas de la noche y restringir el consumo de bebidas embriagantes en dichas zonas. 3) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. 4) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes comunes o a otros bienes privados o a las vías públicas. 5) Usar los bienes comunes para el estacionamiento de vehículos, motos, bicicletas, triciclos, y cualquier otro elemento, cuando no sea esta su destinación específica. 6) Usar las zonas comunes y de estacionamiento como lugares de juegos o utilizarlas para actividades similares. 7) Usar cualquier tipo de antenas de radio, radio-aficionado o radar, que interfieran las comunicaciones de los bienes privados. 8) Colocar, tender o colgar sabanas, ropas, toallas, trapos etc., en los cerramientos que dividen los predios, o en las plantas o árboles de las zonas comunes o en cualquier sitio que quede a la vista desde la vía común o desde un predio vecino. 9) Todas las demás que la Asamblea General y el Consejo de Administración aprueben. PARÁGRAFO 1º. Las

AA 36583590

unidades privadas no se podrán extinguir por ninguna razón, por lo que siempre conservarán tal calidad y su correspondiente coeficiente de copropiedad. PARÁGRAFO 2°. Todo copropietario o sus invitados así ostenten grado de autoridad o prestancia por cargo publico oficial, no podrán pasar por alto el cumplimiento de la presente reglamentación en el campo de las obligaciones y prohibiciones.

ARTÍCULO 43. EXTENSIÓN DE NORMAS. Todo lo expresado en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de los bienes privados como de los bienes comunes, regirá igualmente con respecto a los tenedores a cualquier título a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular. El consejo de administración queda con la facultad de ampliar estas normas para lo cual podrá elaborar un reglamento específico.

CAPITULO XII

DE LA TENENCIA DE MASCOTAS

ARTICULO 44. OBJETO. El presente capítulo tiene por objeto regular la tenencia de ejemplares caninos, felinos y otras especies silvestres, salvajes y potencialmente peligrosas en las zonas comunes del Condominio, con el fin de proteger la integridad de las personas, la salubridad pública y el bienestar de las propias mascotas.

ARTICULO 45. TRANSITO DE MASCOTAS. En las zonas comunes del Condominio todos los ejemplares caninos deberán ser conducidos por un adulto con su correspondiente trailla o correa.

ARTICULO 46. EXCRETAS. Queda totalmente prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos y

felinos en las zonas comunes. Los propietarios o tenedores de ejemplares caninos son responsables de recoger los excrementos y depositarlos en bolsas de basura domiciliaria en el sitio indicado por la administración.

ARTICULO 47. PROHIBICIÓN. El Consejo de Administración regulará o prohibirá el ingreso de mascotas a las zonas de juegos infantiles y sede ubicados en el Condominio.

PARÁGRAFO 1°. El Consejo de Administración restringirá el ingreso de mascotas de los tenedores a cualquier título, que no cumplan las normas contenidas en este reglamento.

PARAGRAFO 2°. Se prohíbe el ingreso de mascotas a visitantes.

ARTICULO 48. PERROS PELIGROSOS. Dado su alto nivel de peligrosidad, la tenencia de ejemplares caninos de las razas Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileño, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, de Presa Canario, Rottweiler Staffordshire Terrier, Tosa Japonés, o de caninos producto de cruces o híbridos de éstas, queda prohibida.

ARTICULO 49. RESPONSABILIDAD. El propietario o tenedor de mascotas asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasionen con la sola tenencia de estos animales y por las molestias que ocasionen a las personas, a las cosas, a las zonas comunes y al medio natural en general del condominio.

ARTICULO 50. LIBRO DE CENSO. Todos los ejemplares caninos y felinos que permanezcan o se pretenda su permanencia en el Condominio, deberán ser registrados en el Libro de Censo de Mascotas que se establecerá en la Administración, a más tardar dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, contados a partir del día en que quede

AA 36583591

aprobado por la Asamblea General el nuevo reglamento. En este registro debe constar necesariamente: 1) Nombre del ejemplar canino; 2) Identificación y lugar de ubicación de su propietario o tenedor; 3) Descripción que contemple las características del ejemplar que haga posible su identificación; 4) Las demás exigencias que establezcan las leyes que regulan esta materia. Para estos efectos es necesario aportar una fotografía de la mascota con su propietario, fotocopia del carné de vacunación vigente, en el cual conste la vigencia de las vacunas y el nombre del laboratorio que las produce; PARÁGRAFO 1. Será obligatorio renovar el registro anualmente, para lo cual se deberán acreditar los requisitos establecidos para la primera vez. PARÁGRAFO 2. El propietario o residente que se abstenga de dar cumplimiento a las medidas preventivas de este capítulo, podrá ser sancionado, así: 1) Sanciones pecuniarias en los términos del capítulo correspondiente de este reglamento. 2) denuncia ante las autoridades de policía y de salud, para que se inicie la correspondiente gestión a su cargo, se declare el abandono de la mascota y se proceda en los términos legales (Eutanasia).

CAPITULO XIII

DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.

ARTICULO 51. PARTICIPACION. Cada propietario deberá contribuir con los gastos de administración, prestación de servicios comunes esenciales, funcionamiento, sostenimiento, reparación, reconstrucción, vigilancia, ejecución de obras nuevas y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima de los seguros de incendio y terremoto para los mismos, en proporción al coeficiente de

copropiedad establecido en este reglamento. PARAGRAFO 1°. Para efecto de las expensas comunes ordinarias necesarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado; igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que en su nombre ocupan la respectiva unidad privada. PARAGRAFO 2°. Cuando el dominio de un bien privado pertenezca en común y proindiviso 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. PARAGRAFO 3°. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Condominio, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. PARAGRAFO 4°. Las expensas comunes necesarias se consignarán en la cuenta de ahorros que para tal efecto se abra en una entidad bancaria con sede en Girardot, dentro de los diez (10) primeros días calendarios de cada mes, quienes lo hagan extemporáneamente deberán pagar treinta mil pesos (\$30.000.00) más como multa. Cuando el décimo día sea

sábado, domingo o festivo el término se prórroga al día siguiente hábil.

Esta sanción regirá a partir del primero (1°) de enero del año dos mil nueve (2009). PARAGRAFO 5°. El

consejo de administración tendrá la facultad de crear incentivos y reglamentarios, como el descuento por pronto pago.

ARTICULO 52. CARACTER DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Las expensas comunes necesarias con que deben contribuir los copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, aún cuando la titularidad del inmueble haya pasado a otra persona y, sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad.

ARTICULO 53. INTERESES DE MORA. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas y demás obligaciones, causará interés 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 represente más de la mitad del total de los coeficientes de copropiedad del Condominio, establezca un interés inferior.

ARTICULO 54. PUBLICACION DE LISTA DE DEUDORES MOROSOS. Mientras subsista el incumplimiento, el Administrador deberá publicar la lista de deudores morosos en el sector administrativo u oficinas de la administración, garantizando su debido conocimiento aún con circular pertinente, a todos los copropietarios del Condominio. PARAGRAFO. El Consejo de Administración, con el debido proceso, podrá restringir a los deudores morosos el uso de las zonas de recreación o zonas comunes no esenciales, como sanción, hasta que el copropietario se ponga al día

con el pago de toda clase de expensas y obligaciones pecuniarias que deba al Condominio.

ARTICULO 55. MERITO EJECUTIVO. Las contribuciones a cargo de los propietarios de bienes privados, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea General, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. El título ejecutivo estará constituido por el certificado expedido por el Administrador que contenga la obligación o la contribución decretada para las expensas comunes necesarias y extraordinarias, intereses, sanciones y recargo para el fondo de Imprevistos a cargo de cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación. Cuando sea del caso adelantar procesos ejecutivos por atraso en los pagos de las contribuciones y cargas señaladas en el inciso anterior, el administrador deberá proceder sin necesidad de autorización alguna.

CAPITULO XIV

DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTICULO 56. ORGANOS DE ADMINISTRACION. La administración y dirección de la persona jurídica corresponde a: 1) La Asamblea General de Propietarios. 2) Consejo de Administración. 3) Administrador. La Asamblea General de Propietarios es, el órgano de mayor jerarquía dentro del Condominio.

ARTICULO 57. INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La Asamblea General la constituirán todos los propietarios de bienes privados o de dominio particular que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de Registro de Propietarios. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Condominio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada

36583593

propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones adoptadas, de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador, el Consejo de Administración y demás órganos, y para los usuarios y ocupantes del condominio en lo que les sea pertinente. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea General directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador. PARAGRAFO 1°. Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, mediante poder otorgado en debida forma a otro copropietario o un familiar. El representante o mandatario de un Copropietario en el Condominio no puede fraccionar el voto de su representado o mandante y, mucho menos cuando ese representante o mandatario, lo es de dos (2) Copropietarios en el Condominio. PARAGRAFO 2°. Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona para que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea. En caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará conforme lo dispuesto en la ley 95 de 1890. PARAGRAFO 3°. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica y los empleados del Condominio, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea General, derechos distintos de los suyos propios mientras estén en

ejercicio de sus cargos. PARAGRAFO 4°. Una persona no podrá representar más del uno por ciento (1%) del total de los coeficientes de copropiedad que conforman el Condominio. PARAGRAFO 5°. Los propietarios de bienes privados que aparezcan señalados en la relación de deudores en mora, para el momento de la reunión de asamblea general citada oficialmente, quedarán impedidos desde ahora, para ejercer el derecho al voto en la toma de decisiones que tengan que ver estrictamente con la cartera morosa. PARAGRAFO 6°. El copropietario que no asista a estas reuniones, o no se haga representar, deberá pagar multa equivalente a una cuota de expensas comunes ordinarias necesarias mensual.

ARTICULO 58. NATURALEZA Y FUNCIONES. La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: 1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Administrador y el Consejo de Administración. 2. Aprobar el presupuesto anual del Condominio y las cuotas para atender a las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el Fondo de Imprevistos, cuando fuere el caso. 3. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y el comité de convivencia, para los periodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. 4. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 5. 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. 6. Decidir la reconstrucción del Condominio de conformidad con lo previsto en la ley y el

36583594

reglamento. 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento. 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 7. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata el presente reglamento. 8. Las demás funciones fijadas por la ley, en los decretos reglamentarios de la misma, y en éste reglamento.

PARAGRAFO 1. En los términos del artículo 50 de la ley 675 de 2001, el Administrador será nombrado por el Consejo de Administración. PARAGRAFO 2. La Asamblea podrá delegar en el Consejo de Administración el nombramiento del comité de Convivencia.

ARTICULO 59. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea general de copropietarios se reunirá ordinariamente en el en el parqueadero del Condominio o en la sede social si se llega a construir, dentro de los tres (3) primeros meses en la fecha, hora y lugar que fuere fijada por el Administrador y el Consejo de Administración 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.

ARTICULO 60. CONVOCATORIA. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio privado, a la última dirección registrada por los mismos y por cartel fijado en

lugar visible en la entrada de la agrupación. Esta convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario; para este efecto no se tendrán en cuenta el día de la convocatoria ni el día de la realización de la reunión. PARAGRAFO. Todas las convocatorias a asamblea general ordinaria y extraordinaria deberán contener en su texto una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, la hora y el lugar de la reunión; el orden del día propuesto y la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen.

ARTICULO 61. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la asamblea, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de abril, en el parqueadero del Condominio, o en la Sede Social a las 8:00 p.m. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Condominio, sin perjuicio de lo previsto en la ley y el reglamento, para efectos de mayorías calificadas.

ARTICULO 62. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del condominio así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración o de un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos, el 20% del total de los coeficientes de copropiedad que integran el Condominio,

AA 36583595

siguiendo el mismo procedimiento y términos que para las convocatorias a reuniones ordinarias, es decir, las contempladas en el artículo 60 de este reglamento; expresando además, el motivo de la reunión y los asuntos

a tratar. En estas reuniones no se podrán tomar por ninguna razón, decisiones sobre asuntos distintos de los indicados en el aviso de convocatoria. PARAGRAFO. El copropietario que no asista a estas reuniones, o no se haga representar, deberá pagar multa equivalente a una cuota de expensas comunes ordinarias necesarias mensual.

ARTICULO 63. 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 al de la convocatoria inicial, en el sitio y hora que se determine en la convocatoria, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados. PARAGRAFO 1°. En todas las citaciones a reunión de asamblea general deberá dejarse constancia de la reunión de Segunda Convocatoria, fijando claramente día y hora. - - - - -

ARTICULO 64. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio todos 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 Administrador de la

copropiedad. PARAGRAFO. 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.

ARTICULO 65. DECISIONES POR COMUNICACION 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 propietario que emita la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. PARAGRAFO. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Condominio. 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.

ARTICULO 66. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. La celebración de reuniones no presenciales requiere de la participación del cien por ciento (100%) de los Copropietarios y las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTICULO 67. QUORUM Y MAYORIAS. Con excepción de los casos en que la ley exija un quórum o mayoría superior y de las

AA 36583596

reuniones de segunda convocatoria, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen, por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de copropiedad, y tomarán decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva reunión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al 70% de los coeficientes que integran el Condominio. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en la ley y en este reglamento, serán absolutamente nulas.

ARTICULO 68. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA.

Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el Condominio: 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 a las necesarias. 4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un propietario. 5. Reforma al reglamento de la copropiedad. 6. Desafectación de un bien común no esencial. 7. Reconstrucción del Condominio destruido en proporción que represente por lo menos el 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

Condominio. 7. Para la disolución y liquidación de la persona jurídica. PARAGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso se obtenga la mayoría exigida por la ley.

ARTICULO 69. VOTO. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. Las decisiones de la Asamblea se tomarán con el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión, a excepción del quórum calificado descrito en el artículo 68 de este reglamento. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios inclusive para todos los ausentes y disidentes, para el administrador y demás órganos de dirección y en lo pertinente para todos los usuarios del CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B. REPRESENTACIÓN. Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones de la Asamblea General de Copropietarios, mediante poder otorgado en debida forma, representación, que puede hacerse únicamente por conducto de otro copropietario o un familiar. El representante o mandatario de un copropietario en el Condominio no puede fraccionar el voto de su representado o mandante, y mucho menos cuando ese representante o mandatario, lo es de dos o más copropietarios en el Condominio. Cuando se trate de votaciones, se tendrá en cuenta que, el representante o mandatario de uno o más propietarios no podrá emitir votos por más del 1% del total de los coeficientes.

ARTICULO 70. ACTAS DE ASAMBLEAS. De todo lo tratado y

AA 36583597

decidido en cada reunión de la asamblea, se dejará constancia en un acta. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora, y el lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, los votos emitidos en cada caso y la indicación si es ordinaria o extraordinaria y toda información que sea relevante. Una vez firmada el acta, deberá ser insertada en el libro de actas, en orden estrictamente cronológico. Las actas deberán ser puestas en conocimiento de los copropietarios dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles, contados a partir de la fecha de la reunión, mediante envío de la copia completa del texto a cada propietario o fijarla en el lugar determinado como sede de la administración.

PARAGRAFO 1°. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. PARAGRAFO 2°. El Administrador deberá entregar copia del acta al propietario que se la solicite.

ARTICULO 71. Las asambleas ordinarias y extraordinarias estarán presididas por el presidente del Consejo de Administración o por la persona a quien este órgano delegue la función. El secretario del Consejo de Administración lo será de la asamblea de copropietarios. Los asambleístas deberán estar con una hora de anticipación en el lugar donde se llevara a cabo la reunión para efectos de entregar las identificaciones, documentos y papeletas de votación. El desarrollo del día

se hará en el mismo orden estipulado en la convocatoria y no se aceptará cambio de este después de sometido a votación. Después de la presentación y desarrollo de cada tema a tratar, se le concederá el uso de la palabra al asambleísta que lo solicite por el término de tres minutos, donde podrá presentar sus puntos de vista sobre el tema tratado. Las decisiones se tomarán con el quórum estipulado en el reglamento de propiedad de las cuales se levantará un acta de escrutinio en cada votación, que deberá estar firmada por las personas elegidas en la misma reunión. Las reuniones de la asamblea podrán suspenderse una vez iniciada para continuarlas en el mismo día o en día distinto, dentro de los treinta (30) días calendarios siguientes, las veces que sea necesario.

CAPITULO XV

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

ARTICULO 72. INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION. Cada año, la Asamblea General de propietarios elegirá, por el sistema de cuociente electoral, un Consejo de Administración, para un período de un año, sin perjuicio de que sus integrantes puedan ser reelegidos o removidos libremente por la asamblea general; Este Consejo estará integrado por un número impar mínimo de tres (3) miembros principales con sus respectivos suplentes, los cuales deberán ser copropietarios y encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la Administración del Condominio. El cuociente electoral se determinará dividiendo el número total de los votos válidos emitidos por el de las personas que hayan de elegirse. En caso de empate de los residuos decidirá la suerte. PARAGRAFO 1°. Los suplentes actuarán con voz y voto solamente en los casos de ausencia temporal o definitiva de su principal; igualmente podrán participar en todas las deliberaciones del Consejo, si este así lo

36583598

determina. PARAGRAFO 2°. Los miembros del consejo ejercerán sus cargos ad honorem y deberán ser propietarios.

PARAGRAFO 3°. Cuando un copropietario sea elegido miembro del Consejo de administración y en el transcurso de su ejercicio como tal, incurriere en mora de 1 mes en el pago de las obligaciones pecuniarias a cargo de cualquiera de las unidades privadas de su dominio, o incumpla lo previsto en este reglamento, cesará en forma definitiva e inmediata su calidad de Consejero, previa certificación expedida por el Administrador. PARAGRAFO 4°. Igualmente, cesará en su cargo cuando sea sancionado por la Asamblea General o por el mismo Consejo de Administración de conformidad con lo establecido en este reglamento, así mismo cuando la misma Asamblea General así lo decida. PARAGRAFO 5°. Los miembros del Consejo de Administración, podrán ser reelegidos si la asamblea así lo determina.

ARTICULO 73. SESIONES Y QUORUM. Para las reuniones del consejo formarán quórum la asistencia de la mitad más uno de sus miembros. El consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que ella misma señale; y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, por iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de los miembros del consejo; las sesiones serán presididas por el presidente designado por el mismo consejo. El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros.

ARTICULO 74. ACTAS DEL CONSEJO. De todas las reuniones del consejo se dejará constancia en actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y de los

acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y la lista de los asistentes. Dichas actas para ser válidas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo. Transcurridos quince días de la reunión deberán estar a disposición de los propietarios.

ARTICULO 75. FUNCIONES. Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones que le señala este reglamento y la Asamblea General, inspiradas en el respeto a la dignidad humana y consultando el debido proceso: 1. Someter a consideración de la Asamblea General los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos. 2. Nombrar los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año cuando la Asamblea General le delegue esa facultad. 3. Establecer las normas que sean necesarias para garantizar la sana convivencia en el Condominio, las cuales serán de obligatorio cumplimiento por parte de todos los copropietarios, residentes o tenedores a cualquier título. 4. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias cuando la Asamblea General le delegue esa facultad. 5. Convocar a la Asamblea General a reunión extraordinaria cuando así lo estime conveniente por decisión mayoritaria de sus miembros. 6. Nombrar y remover libremente al Administrador, para el periodo presupuestal correspondiente y fijarle su remuneración. 7. Establecer la constitución de pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador en los términos de la ley. 8. Colaborar en las labores de integración de la comunidad. 9. Dictar su propio reglamento. 9. Autorizar al administrador para la celebración de actos, contratos y negocios por una cuantía superior a 50 salarios mínimos legales mensuales vigentes. Se prohíbe fraccionar los

AA 36583599

contratos. e) ejercer las funciones que le fueren delegadas por la Asamblea General del Condominio.10.) Rendir anualmente informe de los asuntos de su conocimiento, a la Asamblea General del Condominio.11.

Exigir cuentas al Administrador, cuando así lo estime conveniente. 12. Presentar programas y planos de trabajo a la Asamblea General del Condominio en relación con obras y trabajos que deban realizarse en los bienes comunes del Condominio.13. Cuidar de que el Administrador cumpla con las funciones de su cargo.14. Resolver cualquier consulta que le hiciere el Administrador en relación con las funciones propias de su cargo. 15. Dar posesión al administrador del Condominio.16. En caso de dudas en la interpretación o aplicación del Reglamento de Copropiedad, resolverlas provisionalmente mientras en definitiva lo hace la Asamblea General de Copropietarios.17. Practicar periódicamente visitas al Condominio, rendir informe sobre el resultado de las mismas a la Asamblea General de Copropietarios y recomendar los cambios y modificaciones que estimare convenientes para el mejor funcionamiento y organización del Condominio. 18. Adoptar el sistema de cuentas, comprobantes y demás anexos que se requieran en el manejo de los fondos del Condominio, aclarando que siempre existirá unidad de caja por todo concepto.19. Velar porque el administrador de estricto cumplimiento a las leyes laborales a las cuales quedan sometidos todos los trabajadores del Condominio.20. Determinar los Bancos, Corporaciones y demás entidades de ahorro en donde puedan abrirse las respectivas cuentas del Condominio, que constituirán la Unidad de Caja. 21. Desempeñar por la Asamblea General de Copropietarios, aquellas funciones

cuya delegación no esté prohibida por la Ley, y mientras se convoca y reúne la Asamblea General de Copropietarios.

22. Conceptuar sobre la aprobación de planos, y en especial las fachadas, de las casas. 23. Decidirá el Consejo sobre las soluciones para el evento de las obras inconclusas, inclusive causando gastos para evitar las desmejoras del Condominio, que en su oportunidad serán cargadas a la cuenta de la Unidad Privada, y se constituirán como valores de expensas comunes. 24.

Autorizar al administrador para recibir daciones en pago por concepto de deudas en el pago de las cuotas de administración o expensas adeudadas al condominio o por cualquier concepto, para lo cual establecerá el procedimiento. PARAGRAFO 1°. El condominio tomara una póliza de responsabilidad civil extracontractual cuya prima será cancelada por el condominio para proteger legalmente por demandas a los miembros del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 76. FUNCIONES DEL PRESIDENTE. a) Ejercer la suprema inspección de todos los asuntos del Condominio b) velar porque se cumpla las decisiones de la Asamblea General de propietarios y del Consejo de Administración c) convocar al Consejo de Administración y presidir las reuniones de la Asamblea General de Propietarios y del mismo consejo d) participar y asesorar por derecho propio a cualquier comité o comisión creado o designado por el consejo de Administración e) presentar a la Asamblea General de Propietarios, en sus reuniones ordinarias un informe pormenorizado sobre la gestión y aplicación del presupuesto del Condominio. f) coordinar con el administrador todas las actividades necesarias para el cabal cumplimiento de sus funciones g) firmar las actas de Asamblea General de Propietarios y Consejo de

AA 36583600

Administración h) las demás que le confieran las leyes los presentes estatutos El Consejo de Administración y las que le correspondan por la naturaleza del cargo.

ARTÍCULO 77. FUNCIONES DEL VICEPRESIDENTE. a) Reemplazar al presidente en sus faltas absolutas mientras el Consejo de Administración designe el nuevo presidente y en las faltas temporales o accidentales hasta cuando el Presidente retome el cargo. b) Cumplir las comisiones que le designe el Consejo de Administración. c) Las mismas atribuidas al Presidente en ejercicio de su cargo.

ARTÍCULO 78. FUNCIONES DEL TESORERO. a) Participar en la elaboración de los presupuestos de inversión y operación del Condominio b) hacer cumplir las políticas de recaudo de cartera presupuestales y financieras aprobadas por el Consejo de Administración c) evaluar mensualmente la gestión financiera del Condominio a través de los informes presentados por el Administrador d) mantener informado al Consejo de Administración sobre el estado financiero del Condominio e) Autorizar con su firma los retiros de dinero de las cuentas de ahorro. Se le prohíbe firmar en blanco los desprendibles de retiro y le exigirá al Administrador los soportes de los pagos que haga f) Velar porque los gastos del Condominio estén debidamente aprobados por la Asamblea General de Propietarios, por el Consejo de Administración o por el Administrador según el caso g) los demás que le asigne el Consejo de Administración.

CAPITULO XVI

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 79. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata de todos los bienes comunes, así como la vigilancia y control de los mismos estará a cargo del administrador. El administrador es el mandatario de todos los copropietarios y único representante legal de la persona jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B. Al efecto, tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación y de representación, o sea que, con sujeción a las leyes civiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, de ejercicio personal único no delegable, salvo en aquellos casos en que el Consejo de Administración autorice a hacerlo. PARAGRAFO 1°. El Administrador será elegido por el Consejo de Administración para un periodo presupuestal de un año, podrá ser reelegido sucesivamente según lo determine el mismo Consejo. PARAGRAFO 2°. El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o 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. El Administrador deberá garantizar el manejo del patrimonio de la persona jurídica constituyendo pólizas en el monto que señale el Consejo de Administración, canceladas con los fondos del condominio. PARAGRAFO 3°. Para efectos de suscribir el contrato de prestación de servicios con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo que lo elija. PARAGRAFO 4°. Quien ejerza directamente la administración del Condominio, o por encargo de persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo en los

AA 36583601

términos de este estatuto sin contrariar lo ordenado por el Gobierno Nacional.

ARTICULO 80 FUNCIONES. Son funciones del Administrador las siguientes: 1.

Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter para su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios, de residentes, de vehículos de residentes y de mascotas, y atender la correspondencia relativa al Condominio. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del condominio, las actas de la asamblea general. 4. 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. 5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Condominio; no obstante lo anterior, el Consejo de Administración podrá nombrar un profesional de la contaduría que se encargue de esta labor. 6. 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 la copropiedad. 7. Cobrar 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 condominio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 8. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 9. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 10. Notificar a los propietarios de bienes privados y/o tenedores a cualquier título, por los medios que señale el respectivo reglamento de la copropiedad, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de las obligaciones. 11. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2001, en el Reglamento de la Copropiedad 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. 12. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del condominio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 13. Proveer de todos los elementos que el Comité de Convivencia requiera para el normal cumplimiento de sus funciones. 14. Presentar oportunamente las declaraciones de retención en la fuente y hacerse los respectivos descuentos por este concepto con motivo del contrato de prestación de servicios. Esta omisión dará lugar a la terminación unilateral del contrato. 15. Las demás funciones previstas en la presente ley y en el

reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de propietarios.

ARTICULO 81. REMUNERACION. El ejercicio de las funciones del administrador es remunerado. Esta remuneración será fijada anualmente por el consejo para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe.

ARTICULO 82. TRANSMISION Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas; al efecto, se firmará un acta por el administrador que entrega y el que recibe, con el aval del Presidente del Consejo de Administración que en el momento ejerza el cargo, documento que será entregado al consejo de administración al cual corresponderá, en receso de la asamblea de copropietarios, dar el finiquito al administrador saliente. PARAGRAFO. La calidad de Administrador y Representante legal subsistirá mientras no se haga otro nombramiento con arreglo a la ley y a este reglamento y se inscriba y se certifique por la autoridad competente sobre quien ejerce legalmente el cargo.

CAPITULO XVII

DEL PRESUPUESTO.

ARTICULO 83. ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO. El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: a) Cada año antes del 31 de enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del año anterior, si

existiera y los aprovechamientos de cualquier indole. b) El Administrador presentará dicho presupuesto al Consejo de Administración para su estudio y autorización para su presentación a la Asamblea General; c) Copia del presupuesto autorizado por el Consejo de Administración, será enviado a cada uno de los propietarios de bienes privados, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea General en sesión ordinaria; d) La Asamblea General, en su primera reunión anual, discutirá, aprobará o improbará como punto preferente éste presupuesto, aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión; e) El presupuesto, así aprobado, será entregado a la administración y los propietarios de bienes privados estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los periodos que para cada ejercicio anual fije la asamblea; f) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1° de enero hasta 31 de diciembre del mismo año. g.) si el consejo lo determina se incrementará la cuota de administración a partir del mes de enero en un porcentaje igual al Índice de Precios al Consumidor.

ARTICULO 84. PRESUPUESTO PROVISIONAL. Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea de Copropietarios, se haya reunido o se hubiera aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea General no decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que, con base en tal presupuesto, haga el Administrador.

AA 36583603

ARTICULO 85. DEFICIT PRESUPUESTAL.

Cuando las sumas presupuestales resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja y los recursos del Fondo de Imprevistos sean insuficientes para atender obligaciones o expensas imprevistas, el Administrador o por intermedio de éste, el Consejo de Administración convocarán inmediatamente a una Asamblea General Extraordinaria y solicitarán los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas por pagar a cada propietario. La asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

CAPITULO XVIII

DEL FONDO DE IMPREVISTOS

ARTICULO 86. CREACION Y FINALIDAD. Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para atender obligaciones o expensas imprevistas como reparaciones urgentes o convenientes y para gastos imprevistos, se crea un Fondo de Imprevistos el cual pertenecerá a todos los copropietarios en la proporción que corresponda a cada uno en los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 87. FORMACION E INCREMENTO. El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos: a) El porcentaje de recargo sobre el presupuesto anual que la asamblea general determine para cada año que, en todo caso no podrá ser inferior al 1%. b) Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea General no dispusiere absorberlos en el presupuesto subsiguiente. c) Los producidos por valores en que se invierta el mismo Fondo de Imprevistos. d) Los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto. E. Los que

determine la asamblea o el consejo de administración.
PARAGRAFO. La Asamblea General podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

ARTICULO 88. MANEJO E INVERSION. El fondo de imprevistos se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la Persona Jurídica debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General. La Asamblea General podrá disponer la repartición total del fondo de imprevistos, pero exclusivamente para el evento de la liquidación de la persona jurídica como consecuencia de la extinción de la copropiedad, distribución que se hará de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO XIX

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, COMITE DE CONVIVENCIA Y PROCEDIMIENTOS.

ARTICULO 89. SOLUCION DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados que conforman el Condominio, 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 y de este reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir al Comité de Convivencia del Condominio, o a los Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos de acuerdo con las normas legales vigentes que regulen la materia.

ARTICULO 90. COMITE DE CONVIVENCIA. DEFINICION. El Comité de Convivencia es un ente que sirve de mecanismo que

AA 36583604

pretenderá dirimir las controversias que se presenten con ocasión de la vida en común en el condominio, a través de la cual, dos o más personas gestionan por sí mismo la solución de sus diferencias, con la ayuda de un tercero neutral. Cuando se presente una controversia, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la asamblea o por el consejo de administración por delegación de la Asamblea para un período de un (1) año siendo viable su reelección en forma sucesiva.-----

ARTICULO 91. INTEGRACION DEL COMITE DE CONVIVENCIA. El Comité de Convivencia que en ningún caso podrá imponer sanciones, estará integrado por un número impar de tres (3) o más y la participación en él será ad honorem. Para ser elegido miembro del comité de convivencia se deberá dar cumplimiento a las siguientes condiciones:1. Ser propietario de bien privado.2. Encontrarse a paz y salvo por todo concepto con la administración del condominio. 3. No haber sido sancionado por la Asamblea General o por el Consejo de Administración.4. No ejercer al mismo tiempo alguno de los cargos de Administrador o de Consejero. 5.Ser una persona ecuaníme, firme, decente, gozar del respeto entre sus vecinos, conocer el reglamento de la copropiedad y de gran capacidad para el manejo de situaciones difíciles.6.Quien sea miembro del Comité de Convivencia e incurra en contradicción con las anteriores condiciones, hará dejación del cargo en forma inmediata.

PARAGRAFO. Los miembros del Comité de Convivencia debidamente elegidos se reunirán para cumplir sus funciones en cualquier momento cuando así lo exijan las circunstancias, por citación de su presidente o

secretario; estos dignatarios serán elegidos en reunión de sus integrantes a más tardar a los ocho (8) días calendarios siguientes a su elección.

ARTICULO 92. QUORUM Y MAYORIAS. El Comité de Convivencia deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus integrantes, con independencia de los coeficientes de copropiedad; deberá presentar fórmulas de arreglo a más tardar el quinto (5°) día calendario contado a partir del momento en que reciban una solicitud para su intervención.

ARTICULO 93. ACTAS. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité; el secretario de este comité será quien se encargue de llevar bajo su responsabilidad los documentos que correspondan a este organismo y deberán estar a disposición de los propietarios.

ARTICULO 94. OPORTUNIDAD PARA ACUDIR AL COMITE. En cualquier momento las partes interesadas, de común acuerdo o en forma independiente, podrán solicitar que se realice reunión de convivencia; sin embargo, el Comité por iniciativa propia podrá citar a reunión de convivencia cuando así lo estime conveniente. En la reunión, el Comité instará a las partes para que concilien sus diferencias; si no lo hicieren, deberá proponer las fórmulas que estime justas sin que ello signifique prejuzgamiento. El incumplimiento de lo acordado en la reunión de conciliación constituirá falta sancionable de conformidad con lo previsto en este reglamento. Si las partes llegan a un acuerdo, el Comité lo aprobará si lo encuentra conforme a la Ley y el reglamento de la copropiedad, mediante la suscripción del acta de compromiso.

ARTICULO 95. INASISTENCIA. Si alguna de las partes no comparece a la reunión de convivencia a la que fue citada,

AA 36583605

se señalará fecha para una nueva reunión que no excederá los diez (10) días contados a partir de la fecha de presentación de la solicitud. Si el solicitante o el citado no comparecen a la segunda reunión de convivencia, el comité dejará constancia de imposibilidad de acuerdo, en el libro de actas. - - - - -

ARTICULO 96. FUNCIONES DEL COMITE DE CONVIVENCIA. El Comité para intentar dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad, el Comité deberá cumplir las siguientes funciones: 1. Citar a la reunión de convivencia a las personas que considere necesarias. 2. Ilustrar a los comparecientes sobre el objeto, alcance y límites del acuerdo. 3. Motivar a las partes para que presenten fórmulas de acuerdo. 4. Velar porque en la reunión y en el posible acuerdo no se menoscaben los derechos mínimos de las partes. 5. Levantar el acta de la reunión de convivencia y suscribirla por sus miembros junto con las partes intervinientes. 6. Informar al Administrador y al Consejo de Administración sobre los resultados de su gestión. PARAGRAFO 1°. Cuando en uno de los miembros del comité concurra en alguna causal de impedimento, deberá declararlo a los demás miembros tan pronto como advierta la existencia de ella, en los términos de los impedimentos y recusaciones para el Consejo de Administración. PARAGRAFO 2°. Agotado el término de gestión del Comité, sin que se haya obtenido solución al conflicto tratado, las partes someterán sus diferencias a la autoridad legal competente.

CAPÍTULO XX

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE FUNCIONES,

PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTÍCULO 97. DESTINATARIOS. El incumplimiento de las funciones, normas, prohibiciones y obligaciones no pecuniarias y consagradas en la ley 675 de 2001, sus decretos reglamentarios, en el presente reglamento, el manual de convivencia, y las normas reglamentos y políticas que expida el consejo de administración por parte de los propietarios, tenedores a cualquier título, residentes, empleados de las casas particulares y del condominio, visitantes, proveedores, contratistas, miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia y todas las demás personas que ingresen al condominio, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: 1. Publicación en lugares de amplia circulación del condominio de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una a dos 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. 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales. PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

ARTÍCULO 98. COMPETENCIA. Las sanciones previstas en el artículo anterior, serán impuestas por el Consejo de Administración en un tiempo no mayor a treinta (30) días calendarios, contados a partir del momento en que tuvo

AA 36583606

conocimiento del hecho contraventor.

PARÁGRAFO. Las sanciones para los miembros del Consejo de Administración y del Comité de Convivencia serán impuestas exclusivamente por la Asamblea

General de Propietarios en el término que implique la convocatoria para una asamblea general extraordinaria.

ARTÍCULO 99. DEBERES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN EN LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.1. El Presidente del Consejo de Administración dirigirá el trámite, velará por su rápida gestión y harán efectivos los principios orientadores del debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.2. Todos los miembros del consejo deberán guardar la reserva sobre las decisiones que deban dictarse en los procesos de imposición de sanciones.3. Dictar las resoluciones motivadas dentro de los términos establecidos en este reglamento.4. Ejercer las facultades que este reglamento le otorga en materia de pruebas.5.Rechazar cualquiera solicitud que sea notoriamente improcedente.6. En la imposición de sanciones igualmente se deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia y 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.7. En el proceso de imposición de sanciones toda duda razonable se resolverá en favor del denunciado, cuando no haya modo de eliminarla.8. El que con una o varias acciones u omisiones infrinja varias disposiciones del reglamento o varias veces la misma disposición, quedará sometido a la que establezca la sanción más grave.

ARTÍCULO 100. JUSTIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO. El incumplimiento se justifica cuando se comete: 1. Por fuerza mayor o caso fortuito; 2. En cumplimiento de orden emanada de la Asamblea General, del Consejo de Administración y del Administrador.

ARTÍCULO 101. CALIFICACIÓN DEL INCUMPLIMIENTO. Para efectos de la sanción, las faltas se consideran: 1. Gravísimas; 2. Graves. 3. Leves. PARÁGRAFO. Las faltas gravísimas serán sancionadas máximo con el valor de dos expensas comunes necesarias mensuales vigentes; las faltas graves serán sancionadas a partir de una hasta una y media expensas comunes necesarias mensuales vigentes; las faltas leves serán sancionadas hasta el valor de una expensa común necesaria mensual vigente; no obstante lo anterior, las sanciones pecuniarias podrán tener sanciones accesorias no pecuniarias a discreción del Consejo de Administración.

ARTÍCULO 102. DETERMINACIÓN DE LA FALTA. Serán criterios para determinar la gravedad del incumplimiento: 1. El grado de culpabilidad; 2. El grado de perturbación a la comunidad; 3. Reiteración del incumplimiento. 4. La naturaleza del incumplimiento y efectos de la falta.

ARTÍCULO 103. SANCIONES. Las sanciones se clasifican en principales y accesorias. 1. Principales. a) Amonestación escrita. b) Multa con destino al fondo de imprevistos hasta dos veces el valor de las expensas comunes necesarias mensuales, vigentes a la fecha de su imposición sin que sumadas excedan de diez (10) veces la expensas común necesaria mensual. c) Suspensión del beneficio de utilización de bienes y servicios comunes de uso general hasta por noventa (90) días; 2. Accesorias. a) Inhabilidad para ejercer el cargo de Administrador, consejero de administración y miembro del comité de convivencia para el

AA 36583607

siguiente periodo presupuestal. b) Devolución, restitución o reparación según el caso, del bien afectado con el incumplimiento. c) Denuncia ante las autoridades de policía correspondiente. PARÁGRAFO 1º. El

Consejo de Administración a su criterio definirá la gravedad de la falta y la sanción a imponer. PARAGRAFO 2. Dentro de las sanciones y con el objeto de procurar la seguridad, la tranquilidad y salubridad de los copropietarios y tenedores autorizados, se podrá imponer: a) la expulsión y prohibición de ingreso de visitantes y terceros que con su conducta afecten los derechos y beneficios de quienes los disfrutaban pacíficamente; b) el impedimento para ingresar a las zonas comunes del condominio a visitantes y terceros que hayan sido causantes de intranquilidad de los copropietarios y residentes del condominio; c) retención transitoria de vehículos automotores y motocicletas que hayan contravenido las disposiciones pertinentes de este reglamento. = = = = =

ARTÍCULO 104. PRESCRIPCIÓN. La acción de imposición de sanción prescribe en el término de tres (3) meses, contados a partir desde el día de ocurrido el incumplimiento y se interrumpe desde el momento de radicación de la correspondiente queja. = = = = =

ARTÍCULO 105. PROCEDIMIENTO. La acción de imposición de sanciones se iniciará por información proveniente de cualquier miembro de los órganos de dirección y control, de queja formulada por cualquier propietario o residente. El procedimiento a seguir será: 1. Una vez se radique la queja pertinente, a más tardar al quinto día se le hará conocer pliego de cargos al denunciado, sobre la acción

contra él iniciada, indicando el motivo, norma violada, pruebas, daños causados y demás detalles del debido proceso. 2. Si no se le pudo hacer conocer el pliego de cargos se le citara mediante boleta de citación en las carteleras del Condominio, para que en nueva fecha acuda a conocer el pliego de cargos. 3) El inculpado contara con cinco días hábiles para responder el pliego de cargos. 4. Una vez agotado el término de descargos, se practicarán las pruebas solicitadas dentro de los cinco (5) días siguientes. 5. Vencido el término probatorio, dentro de los tres (3) días siguientes las partes podrán presentar sus escritos de conclusión, para que el consejo de administración a más tardar el día treinta (30) calendario contado desde la radicación de la queja, se pronuncie en resolución motivada, advirtiéndolo el recurso procedente para esta clase de actos y el término de impugnación. 5. Contra la resolución emanada del Consejo de Administración cabe el recurso de reposición que se deberá presentar a más tardar el tercer día siguiente a la notificación personal o por edicto de la decisión final y que deberá ser resuelto en un término máximo a los cinco (5) días de su recibo. 6. El recurso de apelación, deberá interponerse ante el Presidente del Consejo de administración en el acto de su notificación o por escrito dentro de los tres (3) siguientes. Este recurso podrá interponerse directamente o en subsidio de la reposición. PARAGRAFO En caso de flagrancia y como medida preventiva el personal de seguridad tomará las medidas indispensables para que cesen inmediatamente los hechos que dan origen a la perturbación. De estos hechos se debe informar al administrador. PARARAFO 2 En caso de violación a normas contravencionales o penales se dará aviso en el menor término a la autoridad competente.

AA 36583608



ARTÍCULO 106. EJECUTORIA. Las resoluciones quedan ejecutoriadas y son firmes tres días después de notificadas cuando carecen de recursos o cuando han vencido los términos sin interponer los que

fueren procedentes. -----

ARTÍCULO 107. IMPEDIMENTOS Y RECUSACIONES. Los miembros del Consejo de administración cuando conozcan acciones de imposición de sanciones en quienes concurren alguna causal de recusación, deberán declararse impedidos tan pronto como adviertan la existencia de ella. -----

ARTÍCULO 108. INTERVINIENTES. En el proceso de imposición de sanciones podrán actuar el denunciado y su apoderado que necesariamente será un Abogado Titulado.

CAPITULO XXI

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTICULO 109. INVENTARIOS Y BALANCE. El 31 de diciembre de cada año el administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del consejo de administración, a la consideración de la asamblea ordinaria de copropietarios. -----

ARTICULO 110. DACIONES EN PAGO. Cuando se reciban bienes con la modalidad de dación en pago, el Administrador, con previa autorización del Consejo de Administración, podrá suscribir los documentos necesarios para formalizar el acto. El consejo de administración podrá reglamentar los descuentos por pronto pago y los descuentos en pago de intereses de los copropietarios morosos. -----

DISPOSICIONES VARIAS.

ARTÍCULO 111. UNIDAD DE CAJA. Para el manejo de los

ingresos y egresos de dineros del Condominio y en los términos de las funciones y facultades del Consejo de Administración y del Administrador, queda establecido que a pesar de existir varias cuentas bancarias cuyo titular sea la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL BELLO HORIZONTE ETAPA 3B, todas constituyen una Unidad de Caja. El condominio dentro de su facturación podrá recibir dineros a cuenta de terceros. - - - - -

ARTICULO 112. Se crean los comités de propietarios residentes permanentes y demás que el Consejo de Administración crea conveniente, cuyas funciones serán señaladas por el mismo. (HASTA AQUÍ EL REGLAMENTO) .-

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION. Leído que le fue el instrumento precedente al otorgante le imparte aprobación a todas y cada una de sus partes y en señal de su asentimiento firma por ante mi la Notaria quien le advirtió sobre las formalidades legales que del contrato se derivan principalmente en lo relacionado con el registro de esta escritura ante la oficina respectiva. - - - - -

ADVERTENCIA: El Notario advirtió al compareciente: 1) Que las declaraciones rendidas por ellos deben obedecer a la verdad. 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales. 3) Que se abstiene de dar fe por el querer o fuero interno de los comparecientes que no se expresó en este documento. 4) Que igualmente se les hizo la advertencia sobre la importancia de presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. Decreto 650 de 1996 Art.14 Decreto 1250 de 1970 art. 32. La Notaria advierte a

AA 36583609



los comparecientes el contenido de la ley 258 de enero 17 de 1996, sobre los deberes que esta impone y la nulidad absoluta que su inobservancia genera en los actos jurídicos que la desconozcan. NOTA: Los comparecientes

hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, el número de sus documentos de identidad, igualmente el número de la matrícula Inmobiliaria, dirección y linderos del bien objeto de este instrumento. Declaran además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia, asume la responsabilidad que se derivan de cualquier inexactitud en la misma. COMPROBANTES : 1) Representación legal del conjunto, 2) acta de Asamblea, 3) Se protocoliza un plano.

Se autoriza en las hojas de papel notarial Nos. AA 36583834/3835/3574/3579/3580/3581/3582/3583/3584/3585/3586/2587/3588/3589/3590/3591/3592/3593/3594/3595/3596/3597/3598/3599/3600/3601/3602/3603/3604/3605/3606/3607/3608/3609.-
Elsy MODESTA OVIEDO MATIZ

c.c.No. 41758230

Dirección Bello Horizonte 3845 C. 47 Girardot

Tel. 8525475

ADMINISTRADORA

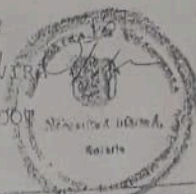
Derechos: \$ 41.610.00

Iva: \$ 51.514.00

Rec. No. 60807

Fondo y Super : \$ 6.600.00

Margarita Rosa Iriarte Alvir
MARGARITA ROSA IRIARTE ALVIR
NOTARIA PRIMERA DE GIRARDOT



ESTE PAPEL NO TIENE CORTO ALGUNO PARA EL USUARIO

A SER PAGO DE
C/C
12.000
16

CONJUNTO RESIDENCIAL DELO HILLTOPS WAPA 18

10 ENE 2009

Gregorio Perez