

A LA MEMORIA DE
ROGELIO SALMONA

...Más que un proyecto arquitectónico, se trataba de provocar un hecho urbano contundente: renovación de un sector y transformación del paisaje urbano, evidenciar el paisaje natural; transparentarlo a través de la arquitectura; utilizar un material local dominante y crear una densidad acorde con una adecuada ocupación.

...El tiempo ha demostrado que era posible soñar un conjunto arquitectónico abierto a la ciudad, de alta densidad, pero con una adecuada ocupación; que era posible también, a pesar de las críticas, componerlo y construirlo con un material dominante en sus fachadas; que la unidad y la variedad de un proyecto es el resultado de una infinita paciencia para escoger, seleccionar las respuestas más adecuadas acordes con el sitio, con la geografía y con el entorno, con el material que tiene sus propios atributos y exigencias formales, pero sobre todo con el propio proyecto arquitectónico que exige rigor, claridad, medida y armonía, para lograr una habitabilidad enriquecida por su propia espacialidad, por formas variadas, por la luminosidad y los reflejos del material, las escalas y la medida, ofreciendo a la ciudad una obra respetuosa, armónica y bella.

Rogelio Salmona *“Memoria de proyecto.*

El Conjunto Residencial las Torres del Parque”

TABLA DE CONTENIDO

PARTE I. MANUAL DE CONVIVENCIA	5
INTRODUCCIÓN	5
DERECHOS, DEBERES Y	8
RESPONSABILIDADES	8
A. ESPACIOS COMUNES	8
1. Balcones	8
2. Corredores	8
3. Escaleras Internas	9
4. Plataformas y Jardines	9
5. Ascensores	9
6. Auditorio Rogelio Salmona	9
7. Salón de Audiovisuales	10
8. Gimnasio	10
B. MASCOTAS	11
C. HUMOS, OLORES Y AROMAS	12
D. RUIDOS, SILENCIOS Y HORARIOS	12
E. RECICLAJE	14
F. PARQUEADEROS	14
G. MUDANZAS	15
H. CARRITOS DEL MERCADO	15
NATURALEZA Y PROCEDIMIENTOS	17
DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA	17
A. ¿QUÉ ES? ¿CÓMO FUNCIONA?	17
B. PROCEDIMIENTOS	18
1. El Residente Informa.	18
2. El Administrador Hace Llamado(s) de atención.	18
3. El Comité de Convivencia Cita a la Conciliación.	19
4. El consejo de Administración Sanciona.	19
PARTE II.	22
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD	22

CAPITULO PRIMERO – OBJETO, DENOMINACIÓN Y USO	22
CAPITULO SEGUNDO – DETERMINACION DEL CONJUNTO Y CLASE DE BIENES QUE LO INTEGRAN	24
CAPITULO TERCERO – DE LOS BIENES COMUNES	25
CAPÍTULO CUARTO – NORMAS ESPECIALES PARA EL USO DE BIENES COMUNES	28
CAPÍTULO QUINTO- EXPENSAS COMUNES	31
CAPÍTULO SEXTO – DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	34
CAPÍTULO SEPTIMO – NORMAS ESPECIALES RELATIVAS A LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR	40
CAPITULO OCTAVO- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN	43
CAPITULO NOVENO – REVISOR FISCAL	57
CAPITULO DECIMO – FONDOS ESPECIALES	58
CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO – PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN	59
CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO – PRESUPUESTO	60
CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO – SANCIONES	61
CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO – DISPOSICIONES VARIAS	63
PARTE III.	69
REGLAMENTO DE PARQUEADERO	69
CAPITULO I. ASPECTOS GENERALES	69
CAPÍTULO II. DERECHO AL USO Y ASIGNACIÓN DE CUPOS	70
CAPÍTULO III CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO	72
CAPÍTULO IV RESPONSABILIDAD DE LA ADMINISTRACIÓN	72
CAPÍTULO V. RESPONSABILIDADES Y DERECHOS DE LOS USUARIOS	73
CAPÍTULO VI. NORMAS DE UTILIZACIÓN	73
CAPÍTULO VII. SANCIONES	74
CAPÍTULO VIII. VISITANTES	76
ANEXO N°1 CLASIFICACIÓN DE LOS CUPOS DE PARQUEO	77

PARTE II.
REGLAMENTO DE COPROPIEDAD

DESARROLLO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE Y DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE

CAPITULO PRIMERO – OBJETO, DENOMINACIÓN Y USO

ARTÍCULO PRIMERO (1) – OBJETO

Este Reglamento de Copropiedad contiene las normas destinadas a regir, de conformidad con la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de agosto tres (3) de dos mil uno (2001) y disposiciones concordantes, los derechos y obligaciones recíprocas de los copropietarios del “CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE” ubicado en esta ciudad de Bogotá, distinguido en la nomenclatura urbana con los números veintiséis trece/ veintiuno, treinta y uno/ treinta y nueve (26-13/21/31/39) Interior /57, Interior /59/65/71 y 26-A-15/17/19/29/35/47 de la carrera quinta (5ª); cinco treinta y seis/ cuarenta y cuatro/ cincuenta y dos (5-36/44/52) de la calle veintiséis (26); cinco treinta y cinco/ cuarenta y uno/ cuarenta y siete/ cincuenta y uno/ cincuenta y tres (5-35/41/47/51/53) de la calle veintisiete (27). En él se determinan, conforme a la Ley citada y los decretos que la reglamenten, el inmueble y sus diferentes partes, los bienes y zonas de uso y propiedad comunes, las áreas o unidades privadas, la destinación de cada área, las reglas para administrar y conservar el inmueble, los derechos y obligaciones de los copropietarios, las normas relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica, las limitaciones que el régimen impone a los propietarios y a los ocupantes de las unidades de dominio privado, la determinación proporcional de los derechos de propiedad y de las obligaciones pecuniarias de los codueños y cuanto atañe a las atribuciones de la Asamblea General de Copropietarios y elección, período y funciones de los demás órganos de administración, así como las normas limitativas que los propietarios han adoptado libremente y se obligan a cumplir, en orden a la observancia de la Ley y al logro de una adecuada utilización del inmueble, todo lo anterior con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los propietarios, tenedores, usuarios y moradores de los inmuebles que integran el conjunto y asegurar la función social de la propiedad. Se incorporan a este reglamento las normas establecidas en el Decreto Nacional 1905 de Noviembre 2 de 1995, mediante el

cual se declara este inmueble como MONUMENTO NACIONAL y demás normas que reglamentan esta declaratoria.

ARTÍCULO SEGUNDO (2) – EFECTOS

El presente reglamento, al cual se declaran incorporados los planos y la memoria descriptiva protocolizados con la escritura pública dos mil seiscientos noventa y ocho (2.698) de mayo veintisiete (27) de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) de la Notaría Séptima (7) de Bogotá, contentiva del reglamento inicial y sus futuras reformas, tendrá fuerza obligatoria para la persona jurídica denominada “CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE”, para los actuales propietarios de unidades privadas que integran el conjunto y para todas las personas naturales o jurídicas que hacia el futuro adquieran el derecho de dominio o cualquier otro derecho real sobre una o más unidades de dominio particular. También son en lo pertinente, de obligatoria observancia las normas de este reglamento para todas aquellas personas que por cualquier causa, distinta de la adquisición de un derecho real, usen, gocen o utilicen bienes privados o comunes del conjunto, aun cuando tal uso, goce o utilización sea accidental o transitorio.

PARÁGRAFO 1: Todas las normas del presente reglamento al igual que todas las determinaciones que adopten los órganos de dirección y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE y las actuaciones de los integrantes de dichos órganos deben:

- a) Respetar la función social y ecológica de la propiedad y ajustarse a la normatividad urbanista vigente.
- b) Propender al establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los propietarios, tenedores, usuarios y moradores de los bienes de dominio particular.
- c) Inspirarse en el respeto a la dignidad humana y consultar el debido proceso, el derecho de defensa, el de contradicción y el de impugnación cuando dichas determinaciones o actuaciones estén dirigidas a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.
- d) Respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada en los locales comerciales, conforme al reglamento existente para locales comerciales y dentro de los límites del bien común, las disposiciones urbanísticas vigentes y las normas establecidas por el Ministerio de Cultura, División de Patrimonio, relacionadas con la conservación de los bienes declarados como Monumento Nacional.

PARÁGRAFO 2: Las normas del presente reglamento, las determinaciones que adopten los órganos de dirección y administración del CONJUNTO RESIDENCIAL

TORRES DEL PARQUE y las actuaciones de los integrantes de dichos órganos, no podrán prohibir o limitar la enajenación o gravamen de los bienes de dominio privado o la cesión de los mismos a cualquier título.

ARTÍCULO TERCERO (3) – NOMBRE

El Conjunto a que se refiere este reglamento de denomina “CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE”.

PARÁGRAFO: Son propietarios actuales del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE quienes aparecen registrados como tales en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a cada una de las unidades de dominio particular y exclusivo que integran el conjunto, relacionados en el artículo 33 de la escritura pública dos mil seiscientos noventa y ocho (2.698) de mayo veintisiete (27) de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) de la Notaría Séptima (7) de Bogotá.

ARTÍCULO CUARTO (4) – USO Y DESTINO

Los apartamentos del conjunto serán exclusivamente para uso residencial, con las limitaciones aquí establecidas. Los locales se destinarán para establecimientos comerciales donde funcionen actividades complementarias al uso residencial y cuya categoría y clase de negocio se ajuste a las normas establecidas en la escritura pública número tres mil quinientos once (3.511) de agosto 5 de mil novecientos noventa y tres (1.993) otorgada por la Notaría Séptima de Bogotá, la cual continúa vigente para todos los efectos a que haya lugar. Las zonas comunitarias tales como, el terreno, los jardines, las terrazas comunes y demás fuentes de luz y ventilación, así como las zonas de circulación, los ascensores, las escaleras, los pasillos o galerías, los vestíbulos o halles y los demás bienes que impliquen un uso colectivo, quedarán destinados al uso común, a fin de facilitar la cómoda utilización de las zonas habitacionales. Las zonas de garajes o estacionamientos servirán para aparcar vehículos, y también para el tránsito de aquellos y el paso de peatones, de acuerdo con la reglamentación vigente, o la que adopte la Asamblea o el Consejo de Administración por delegación de aquella. Las normas vigentes que regulan el uso de los parqueaderos están contempladas en el Reglamento de Parqueaderos aprobado por la Asamblea General de Copropietarios según consta en el Acta número treinta y dos (32) de diciembre trece (13) de mil novecientos noventa y tres (1.993).

CAPITULO SEGUNDO – DETERMINACION DEL CONJUNTO Y CLASE DE BIENES QUE LO INTEGRAN

ARTÍCULO QUINTO (5) – DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE

La determinación del inmueble está detallada en el artículo sexto de la escritura pública número dos mil seiscientos noventa y ocho (2.698) de Mayo veintisiete

(27) de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) de la Notaría Séptima (7) de Bogotá el cual continúa vigente para todos los efectos a que haya lugar.

ARTÍCULO SEXTO (6) – CLASE DE BIENES

Los bienes que en su totalidad integran el conjunto que se somete a las normas del presente reglamento, son de dos clases:

- a) Bienes privados o de dominio particular, y
- b) Bienes comunes. Estos últimos se clasifican en esenciales y no esenciales. Hacen parte de estos últimos, es decir de los bienes comunes no esenciales, una categoría especial que se denomina “ bienes comunes de uso exclusivo” los cuales se entienden regulados por las normas especiales que para este tipo de bienes aparecen expresados en la ley y en el artículo décimo primero (11) de este mismo reglamento. Se consideran como tales las terrazas a las cuales se puede acceder de manera exclusiva a través de los apartamentos beneficiarios.

ARTÍCULO SEPTIMO (7) – DISTRIBUCION POR AREAS

La distribución y determinación de los bienes privados del CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE se encuentra detallada en el artículo Séptimo de la escritura pública número dos mil seiscientos noventa y ocho (2.698) de Mayo veintisiete (27) de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) de la Notaría Séptima de Bogotá.

CAPITULO TERCERO – DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO OCTAVO (8) – DEFINICIÓN Y DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES

Existen en el Conjunto cuatro tipos de bienes comunes, a saber: Bienes comunes Esenciales, Bienes comunes no Esenciales, Bienes Comunes de Uso Exclusivo y Bienes Comunes de Uso Especial.

ARTÍCULO NOVENO (9) – BIENES COMUNES ESENCIALES

Son bienes comunes esenciales, del dominio indivisible de todos los codueños del conjunto, además del terreno sobre el cual se levantan, todos los indispensables para la existencia, la seguridad, estabilidad y la conservación del inmueble así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, tales como: el terreno, las tuberías, desagües y otras canalizaciones, los elementos de la superestructura, como columnas, placas, escaleras y tanques; la totalidad de las instalaciones sanitarias, hidráulicas, eléctricas, telefónicas, de televisión, mecánicas, de transporte vertical, de intercomunicación, de tratamiento de basuras, de protección contra incendio, de protección contra rayos y cualquiera otra instalación que se coloque en las zonas comunes para protección común de

los edificios; la fachada de los edificios; la totalidad de los equipos pertenecientes a las anteriores instalaciones, tales como bombas, eyectores, aparatos de control de bombas, (flotadores, válvulas, estaciones reductoras), planta de energía de emergencia con todo su equipo anexo, tableros generales y parciales con los elementos que los componen, “strips” telefónicos, ductos de basura, chimeneas, tanques de combustible, ventiladores, ascensores y equipo auxiliar, las células fotoeléctricas de ascensores, postes y luminarias de la plataforma y vías que circundan el conjunto; (se advierte que el recinto de las tres subestaciones eléctricas es propiedad común pero que los equipos en ellas instalados pertenecen a la empresa prestadora del servicio de energía eléctrica, hoy CODENSA), los ductos de mampostería que atraviesan los edificios por zonas comunes o privadas, tanto para instalaciones generales como para ventilación u otros fines; los recintos de las salas de máquinas, los depósitos, los “plenurs” de aire, los sobrantes de cimentación, los baños y cuartos de empleados, los talleres y demás espacios marcados en los planos para servicio del mantenimiento de los edificios; las puertas exteriores, las puertas que dan acceso a las escaleras, las zonas de circulación; los accesos a las vías públicas y a las zonas comunes interiores, las escaleras de emergencia y auxiliares, los vestíbulos o “halles” de circulación interior, los recintos auxiliares como cuartos de contadores o de tableros, cuartos de aseo, cuartos sanitarios y salas de máquinas elevadas; las terrazas que constituyen cubierta de pisos inferiores; la superficie externa del terreno, con sus plazoletas, taludes, jardines, espejo de agua y calles peatonales; las cubiertas o techos de los edificios en los niveles en que existan; los vacíos sobre todas las zonas comunes; las oficinas de administración, los locales o zonas interiores de la torre A adyacentes a la administración; los sótanos con los sitios destinados a garaje o aparcamiento de vehículos y las demás zonas o instalaciones en ellos contenidas.

ARTÍCULO DÉCIMO (10) - BIENES COMUNES NO ESENCIALES

Son bienes comunes no esenciales aquellos bienes comunes que no son indispensables para la existencia, seguridad y conservación del inmueble.

PARÁGRAFO 1: Los bienes muebles y los bienes inmuebles con destinación no esenciales del Conjunto, serán considerados como del uso o servicio común de todos y cada uno de los propietarios de las unidades de dominio particular, pero el dominio o propiedad formal de ellos estará en cabeza de la persona jurídica, quien podrá enajenarlos previa autorización del Consejo de Administración y dentro de los límites de la cuantía fijada por la Asamblea General en salarios mínimos mensuales vigentes, sin que haya lugar a aplicar las normas aquí previstas en relación con la desafectación de los bienes comunes.

PARÁGRAFO 2: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicara una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizara por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables de obtener conformidad con la ley y con el artículo 17 de este reglamento. Dicha reforma deberá incluir la nueva determinación de los porcentajes de participación a que haya lugar, conforme a los criterios establecidos en el capítulo VII del Título Primero de la ley 675 del 2001. La reforma y la consecuente desafectación solo comenzarán a regir a partir del momento de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el registro inmobiliario.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO (11°) – BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

Existen en el inmueble bienes comunes de uso exclusivo. Son bienes comunes de uso exclusivo los no esenciales que por su ubicación, características o naturaleza incrementa, en quienes pueden acceder a ellos, el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y, en general, aquellos cuyo uso indiscriminado por todos los propietarios de las unidades privadas limitaría o desmejoraría el libre goce y disfrute de un bien privado específico. En ningún caso podrán ser objeto de asignación de uso exclusivo los bienes comunes esenciales y, en general, las zonas comunes que por su naturaleza o destino deben ser de uso y goce general de todos los propietarios de unidades privadas.

PARÁGRAFO: En el Conjunto Residencial Torres del Parque son bienes comunes de uso exclusivo los siguientes: En la torre A: las terrazas de los apartamentos 3201, 3202, 3203, 3204, 3205, 3206 y 3207. En la torre B: las terrazas de los apartamentos 1701, 1702, 1703, 1504, 1305, 1106, 907 y 708. En la torre C: Las terrazas de los apartamentos 2501, 2502, 2503, 2304, 2105, 1906, 1707, 1508, 1309, 1110 y 911.

ARTÍCULO DÉCIMO SEGUNDO (12°) – BIENES COMUNES DE USO ESPECIAL

Son en primer lugar, los destinados a servicios específicos, como las guarderías, las oficinas de administración, los locales 5, 6, 7 y 8 de la torre A y otros cuya destinación apruebe el Consejo de Administración; en segundo lugar los depósitos y los doscientos cuarenta y un (241) garajes o aparcaderos, localizados en los sótanos y con capacidad para trescientos trece (313) vehículos. El uso y goce de estas zonas por los usuarios, las tarifas respectivas y la forma y las acciones para el cobro de los que por tales servicios adeuden los usuarios, serán reglamentados, por el Consejo de Administración; el Administrador hará cumplir estos reglamentos y vigilará el correcto uso de las zonas así como de las disposiciones del

reglamento de parqueaderos aprobado por la Asamblea General de Copropietarios cuyo texto está incluido en el Acta No. Treinta y dos (32) de diciembre trece (13) de mil novecientos noventa y tres (1993) y el reglamento de uso de zonas exteriores adoptado por el Consejo de Administración tal como consta en el Acta 449 correspondiente a la reunión del veinticuatro (24) del mes de febrero de 1998, avalado por la Asamblea según acta cuarenta y uno (41) de la misma fecha.

CAPÍTULO CUARTO – NORMAS ESPECIALES PARA EL USO DE BIENES COMUNES

ARTÍCULO DÉCIMO TERCERO (13°) – EXPLOTACIÓN ECONÓMICA DE BIENES COMUNES DE USO ESPECIAL

En caso de explotación económica, de ser autorizada por la Asamblea directamente, nunca podrá extenderse a actos que impliquen la transferencia del dominio de los mismos. Dicha explotación deberá constituirse a favor de la persona jurídica y estará destinada a cubrir gastos comunes o inversiones determinadas según lo que sobre el particular hubiere definido la Asamblea de Copropietarios. Sin perjuicio de los actos de transferencia de dominio sobre bienes comunes o partes de ellos que eventualmente deba realizarse por enajenación voluntaria o por expropiación a favor de entidades públicas para fines de utilidad pública conforme a lo dispuesto por el artículo 10 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997, no tendrán validez alguna los actos de disposición mediante los cuales se pretendan enajenar bienes comunes, o cuotas de la propiedad en común y proindiviso sobre ellos, o derechos de participación en la persona jurídica, que no sean accesorios al de enajenación o transferencia de la unidad de dominio particular a la cual accedan o correspondan. Tampoco serán válidos los actos de enajenación de una o más unidades privadas, que no impliquen la enajenación y la entrega simultánea de su correspondiente derecho de dominio, en común y proindiviso sobre los bienes comunes del Conjunto y de los derechos de participación porcentual en la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE. Si la nueva persona jurídica adquiere bienes inmuebles, y ellos son, por decisión del órgano competente, destinados al uso o servicio común de todos los propietarios de bienes de dominio particular, dichos bienes automáticamente sin necesidad de reformas adicionales, quedarán sujetos a la totalidad de las disposiciones que para los bienes comunes se establecen en este reglamento de propiedad horizontal, hasta cuando la Asamblea de Copropietarios decida otra cosa.

ARTÍCULO DÉCIMO CUARTO (14°) – REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

Los propietarios de los bienes privados a los que se les hubiera asignado o se les asigne hacia el futuro el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el párrafo anterior, quedarán obligados a:

- 1) Abstenerse de efectuar alteraciones o realizar construcciones o mejoras en el bien;
- 2) Abstenerse de cambiar su destinación;
- 3) Permitir y facilitarle a la administración realizar las reparaciones a que haya lugar y reembolsarle a ella las sumas que esta le facture equivalente al monto invertido en las reparaciones de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor y de las locativas aun cuando se produzcan como consecuencia del desgaste ocasionado por el uso legítimo.
- 4) Reembolsar a la Administración, dentro de los 30 días siguientes a la respectiva facturación, los valores correspondientes a las reparaciones efectuadas a estos bienes comunes de uso exclusivo.

PARÁGRAFO: En ningún caso será válido el acto mediante el cual el beneficiario de la asignación de un derecho de uso exclusivo sobre un bien común pretenda transferir o ceder tal derecho, a cualquier título, a menos que lo haga de manera accesoria del acto de disposición, arriendo a cesión de la unidad de dominio particular.

ARTÍCULO DÉCIMO QUINTO (15°) – MUROS DIVISORIOS

Los muros estructurales y los divisorios entre unidades privadas son bienes comunes. Por ninguna circunstancia se podrán alterar, mover o demoler muros estructurales ni divisorios entre unidades de dominio particular.

ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO (16°) – FACHADAS

Todos los muros que conforman las fachadas exteriores se consideran como bienes comunes, aún en los casos en que dichos muros no sean estructurales. A pesar de que las ventanas exteriores y las puertas de acceso a las unidades privadas son de propiedad de los dueños de éstas, cualquier alteración en el diseño y características de las mismas estará sujeta a las normas previstas en este reglamento para la modificación de áreas o bienes comunes.

ARTÍCULO DÉCIMO OCTAVO (18°) – MODIFICACIONES Y MEJORA VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES

Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observara el siguiente procedimiento:

- 1) Si la Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y existiere la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el Administrador podrá ordenar directamente las obras correspondientes.
- 2) Cuando se trate de mejoras o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea, el Administrador someterá el proyecto correspondiente a la consideración y aprobación de ésta, en reunión citada extraordinariamente para tal fin. La aprobación requerirá del voto favorable un número de propietarios que reúnan, por lo menos, el setenta por ciento (70%) de los derechos de participación de que trata el artículo 32 de la escritura pública dos mil seiscientos noventa y ocho (2.698) de mayo veintisiete (27) de mil novecientos setenta y cuatro (1.974) de la Notaría Séptima (7°) de Bogotá.
- 3) **PARÁGRAFO:** Las modificaciones a las zonas y bienes comunes serán realizadas por el Administrador por orden del Consejo de Administración, organismo este que deberá tener en cuenta de manera obligatoria el concepto previo del Comité de Mantenimiento, con el lleno de las formalidades establecidas en el capítulo de sus atribuciones en este Reglamento. No son susceptibles de reformas los bienes de uso común general aunque ellos y su acceso se encuentran dentro de unidades privadas. Dentro de estos bienes se cuenta:
 - a) La estructura (placas y columnas);
 - b) Las fachadas (ventanas, puertaventanas exteriores con sus vidrios, antepechos y muros);
 - c) Los ductos de ventilación y los que conducen instalaciones sanitarias, hidráulicas y mecánicas;
 - d) Las acometidas generales y parciales de agua fría inclusive hasta el registro de control del cuarto de utilización, las bajantes de aguas negras, aguas lluvias, columnas de ventilación, ductos de extracción, las acometidas eléctricas, telefónicas, de citó fonos y televisión, que eventualmente están dentro de los apartamentos.

ARTÍCULO DÉCIMO NOVENO (19°) – AUTORIZACIÓN A LAS MODIFICACIONES DE LOS BIENES COMUNES O A LA DESTINACIÓN DE LOS MISMOS

La Asamblea de Propietarios será el órgano encargado de autorizar modificaciones a los bienes o a las zonas comunes, o a la destinación, de los mismos. Las simples modificaciones que no alteren la destinación, es decir que no impliquen la desafectación de “uso común” de dichos bienes, serán aprobadas con base en normas generales sobre quórum decisorio de la Asamblea, previstas en este reglamento. Si, por el contrario, la modificación implica cambio de destinación o la desafectación del bien o área, se seguirá lo dispuesto en el artículo 17 del presente reglamento.

ARTÍCULO VIGESIMO (20°) – REPARACIONES EN LOS BIENES DE USO COMÚN

Es función de la Asamblea de Propietarios autorizar la reparación de los bienes comunes cuando las reparaciones proyectadas no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos o su costo exceda del monto de las reservas disponibles para tal efecto. Si no lo excediere, la determinación sobre las reparaciones y su orden de ejecución será de competencia del Consejo de Administración. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano, y posteriormente procederá a rendir el informe respectivo ante el Consejo de Administración, informe que deberá contener entre otras la justificación de las obras realizadas.

CAPÍTULO QUINTO- EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO VIGESIMO PRIMERO (21°) – EXPENSAS COMUNES

De conformidad con la ley, el derecho de propiedad de cada unidad privada incluye un derecho sobre la propiedad de los bienes comunes, de igual proporción a la indicada en el Reglamento al distribuir el valor inicial del inmueble, lo cual implica también por disposición legal, la obligación de cada copropietario de contribuir a los gastos de administración, a los de reparación y conservación de los bienes y servicios comunes, al pago de las primas de los seguros que amparen el inmueble y al pago de costo de las mejoras o innovaciones ordenadas por el Consejo de Administración o por la Asamblea General, todo en la proporción atribuida a cada unidad privada. Ningún copropietario podrá considerarse eximido de la obligación de que trata este artículo, aun cuando haya renunciado o cedido

el derecho de uso y goce de su propiedad o la haya abandonado. Son expensas comunes necesarias las erogaciones causadas por la administración, las requeridas para la existencia, seguridad y conservación de todas las áreas y bienes definidos como comunes, esenciales o no esenciales, y para la prestación de los servicios comunes necesarios para la conservación, mantenimiento, reparación, reconstrucción, reposición, y vigilancia de dichos bienes, así como para el pago de los servicios públicos relacionados con dichas áreas y bienes. El manejo, administración y la coordinación de la prestación de los servicios comunes estará a cargo de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE.

Para el cumplimiento de tal función dicha persona jurídica destinará los recursos provenientes de los recaudos de las cuotas o contribuciones de administración, que los propietarios de las unidades de dominio particular están obligados a pagar en las mismas proporciones establecidas según la tabla de coeficientes de que trata el artículo 32 de la escritura dos mil seiscientos noventa y ocho (2698) de Mayo veintisiete (27) de mil novecientos setenta y cuatro (1974).

PARÁGRAFO 1: De la misma manera existirá solidaridad pasiva sobre el total de las expensas comunes entre el tenedor a cualquier título de la unidad inmueble y el propietario de la misma.

PARÁGRAFO 2: También, en el caso de enajenación de un bien privado, serán solidarios el propietario anterior y el nuevo, respecto de las expensas no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

PARÁGRAFO 3: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes se aplica aun cuando el propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

PARÁGRAFO 4: El pago de las cuotas deberá hacerse a más tardar el último día hábil del mes correspondiente. Vencido dicho plazo sin que se hubiere efectuado el pago, el propietario quedará automáticamente constituido en mora sin necesidad de requerimientos judiciales o extrajudiciales previos, a los cuales renuncia expresamente. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, que se entenderá ocurrido a partir del día primero del mes siguiente a la causación, causará intereses de mora a la tasa máxima establecida por la ley y certificada por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea decida aplicar un interés más bajo para todos los casos, con una votación no inferior a la mitad más uno de los derechos de participación debidamente representados en la respectiva reunión. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse mediante fijación, en una zona de circulación del conjunto, de una copia en lo pertinente del acta de la Asamblea a que se acaba de hacer referencia. El acta de

la Asamblea incluirá igualmente a todos los propietarios que se encuentren en mora y no solo a alguno o algunos de ellos.

PARÁGRAFO 5: La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, pero garantizando su debido conocimiento por parte de los demás copropietarios.

ARTÍCULO VIGESIMO SEGUNDO (22°) – CUOTAS EXTRAORDINARIAS

Cuando durante la vigencia del presupuesto nazcan gastos imprevistos cuyo monto impida que puedan ser cubiertos con los recursos de los Fondos de Imprevistos o de Previsión a que se refieren los artículos 51 y 52 de este reglamento, se decretarán cuotas extraordinarias para la financiación del gasto así ocasionado siguiendo para ello el procedimiento establecido por la Asamblea General.

ARTÍCULO VIGESIMO TERCERO (23°) – GARANTÍA DE PAGO DE LAS CUOTAS

Las cuotas que deben pagar los propietarios para cubrir las expensas comunes, gravarán las respectivas unidades inmuebles de dominio privado y servirán de garantía de pago de aquellas, aun en el evento de que dichas unidades cambian de titular.

ARTÍCULO VIGESIMO CUARTO (24°) – CONTRIBUCIÓN DE LAS EXPENSAS COMUNES

Las expensas comunes estarán a cargo de todos los copropietarios, distribuyendo el monto total del presupuesto de ingresos de acuerdo con la tabla de coeficientes de que habla el artículo 32 de la escritura dos mil seiscientos noventa y ocho (2698) de mayo veintisiete (27) de mil novecientos setenta y cuatro (1974) de la Notaría Séptima de Bogotá.

ARTÍCULO VIGESIMO QUINTO (25°) – PAGO DE EXPENSAS EN CASO DE LIMITACIONES DE DOMINIO

En caso de que exista una limitación sobre el derecho de dominio, o este se encuentre desmembrado entre nuda propiedad y usufructo, las contribuciones de que trata el presente capítulo serán exigibles solidariamente al propietario fiduciario, al usufructuario, al usuario o al habitador y al titular de la propiedad, en cuanto se trate de expensas comunes de conservación, de administración, de reparaciones locativas, de primas de seguros del inmueble y demás de igual naturaleza, si se tratare de obras mayores, de las que ocurren por una sola vez en largos periodos de tiempo y que conciernen a las mejoras o reparaciones fundamentales, por deterioro del inmueble, o la transformación o ampliación de

zonas o bienes comunes, el pago deberá hacerlo el propietario o titular del derecho de dominio pleno o de la nuda propiedad.

PARÁGRAFO 1: Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de que quien hubiere pagado la obligación, repita lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que a cada uno de ellos corresponda.

PARÁGRAFO 2: MERITO EJECUTIVO: Las obligaciones pecuniarias a cargo de los propietarios que se originen en determinaciones tomadas por la Asamblea de Propietarios podrán hacerse exigibles por vía ejecutiva. El título, que siempre se entenderá constituido en favor de CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE, estará integrado por el certificado expedido por el Administrador sobre la existencia y por el certificado expedido por el Administrador sobre la existencia y la cuantía de deuda, sobre la circunstancia de estar en mora y sobre los intereses causados, y no requerirá de ninguna condición o procedimiento adicional, conforme a lo expresado por el artículo 48 de la ley 675 del 2001.

CAPÍTULO SEXTO – DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO (26°) – DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS

Todos los propietarios podrán usar de sus respectivas unidades con plena autonomía, pero ajustándose a lo prescrito en el régimen legal sobre propiedad horizontal, así como por este reglamento, que es Ley entre los copropietarios. La propiedad de cada una de las áreas privadas abarca el espacio comprendido entre el piso, los muros divisorios y el techo o cubierta. Cada propietario podrá libremente, enajenar, gravar, dar en anticresis y constituir en patrimonio familiar inembargable las áreas que le pertenezcan y ejercer respecto de ellas cualquier otro acto de disposición de dominio, de posesión y de tenencia sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios. No obstante todos los actos que impliquen transferencia del dominio o cesión de la tenencia a cualquier título, estarán sujetos a las limitaciones previstas en el régimen de propiedad horizontal de que trata la ley 675 de 2.001 y en este reglamento. Todos los copropietarios podrán usar a su arbitrio los bienes comunes, según el destino asignado a cada uno de ellos, sin perturbar derecho alguno legítimo de los demás ni violar el reglamento; para todos es obligatorio poner en el uso y en la conservación de los bienes comunes el máximo de diligencia y cuidado y cada uno responderá hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre tales bienes. En la enajenación, la constitución de gravámenes y los embargos de una unidad privada, se enteran comprendidos los derechos que a dicha unidad corresponda sobre los bienes

comunes puesto que esos derechos son inseparables del dominio, para el cómodo uso de la respectiva unidad privada.

PARÁGRAFO: Los propietarios de unidades de dominio exclusivo tienen, entre otros, los siguientes derechos:

- a) A servirse de los bienes comunes siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo por parte de los demás propietarios y usuarios.
- b) A solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido en este reglamento.
- c) A invertir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto, sin que pueda restringir tal derecho ni siquiera a los morosos.
- d) A solicitar del Administrador la convocatoria a reuniones extraordinarias de la Asamblea, de conformidad con lo establecido en éste reglamento.
- e) A solicitar a la Administración copia de los documentos que según la Ley deban estar a disposición de todos los propietarios. Dichas copias serán canceladas por el propietario solicitante.

ARTÍCULO VIGESIMO SEPTIMO (27°) – OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS

Además de las obligaciones mencionadas en otras disposiciones de este Reglamento, los copropietarios del Conjunto están obligados a la estricta observancia de las disposiciones legales que integran el régimen de propiedad horizontal, de todas las disposiciones del Reglamento, y de modo especial, de las siguientes:

- a) A contribuir a las expensas comunes de conformidad con las proporciones y condiciones establecidas en el presente reglamento.
- b) A pagar el costo de las reparaciones de las respectivas áreas privadas y a efectuar aquellas a que la Ley los obliga.
- c) A costear las reparaciones y a indemnizar los daños que causen al Conjunto por rotura de tuberías de agua potable o de colectores de aguas negras que no fueren de uso común; que se ocasionen por reformas, reparaciones o accidentes que ocurran en una unidad privada o por negligencia, abandono o imprudencia de cualquiera de los usuarios de unidades; si tales eventos produjeren desperfectos en los sectores inmediatos por colindancia o por superposición, el pago estará a cargo del propietario de la unidad en la cual hubiese tenido origen el daño, deterioro o desperfecto. Cuando las reparaciones en bienes privados sean indispensables para la seguridad de otros bienes, privados o comunes,

deberá efectuarlas el respectivo propietario a la mayor brevedad; y si no lo hiciere, podrá hacerlas en su nombre el Administrador, con derecho a repetir su importe contra el obligado. En caso de desacuerdo sobre la forma o la oportunidad de cumplir con esta obligación, compete decidir el caso al Consejo, de Administración, cuyo fallo será obligatorio para ambas partes, sin que contra él proceda recurso. Queda a salvo el derecho de cada uno de recurrir a la justicia ordinaria en ejercicio de las acciones legales pertinentes. Esta misma norma será aplicable cuando se produzcan daños en algún sector de propiedad común del Conjunto, por falta de buen mantenimiento de desagües, grifos, estufas, calentadores y demás instalaciones de una unidad privada, o cuando en alguna de tales unidades no se tomen las debidas precauciones en horas de ausencia o no se proceda oportunamente a reparar en debida forma los desperfectos.

- d) A poner en el uso y conservación de los bienes comunes el máximo de diligencia y cuidado y a responder hasta de la culpa leve por el mal uso de los derechos sobre tales bienes.
- e) A pagar impuestos, tasas, contribuciones de carácter legal que graven la áreas privadas y el costo de los servicios de que estas disfrutan; los que inciden sobre la totalidad del Conjunto o sobre uno o más de sus bienes comunes, se pagaran de fondos comunes.
- f) A mantener al Administrador informado del nombre, los apellidos, el domicilio, la identificación y demás datos concernientes a la persona del propietario, así como los datos descriptivos del título en que conste el derecho de dominio de cualquier parte del Conjunto, con el objeto de que el Administrador lleve un registro de propietarios.
- g) A comunicar a la Administración, en caso de transferencia de dominio de un área privada, el nombre, los apellidos y el domicilio del adquirente; y a exigir a éste, en la escritura de traspaso que se obligue expresamente al cumplimiento de las normas sobre la propiedad horizontal, del Reglamento y de sus reformas debidamente legalizadas.
- h) A comunicar al Administrador el nombre, apellido e identificación de las personas que reciban en arrendamiento las unidades privadas, quienes a su vez tendrán la obligación de cumplir con las normas establecidas en el presente reglamento y en todos los demás reglamentos del conjunto. Así mismo deberán informar el nombre y calidad de los moradores a cualquier título.
- i) A permitir el acceso al local o al apartamento al Administrador y a las demás personas encargadas de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos que beneficien bienes de propiedad común o a unidades vecinas, previo aviso por parte de la Administración.

- j) Comunicar al Administrador de manera oportuna, todo caso de enfermedad infecciosa y adoptar las medidas necesarias para desinfectar las áreas y bienes que se encuentren en su poder o bajo su custodia, incluyendo las de su dominio particular o privado.
- k) Solicitar autorización escrita del Administrador para efectuar los trasteos o mudanzas a que haya lugar, suministrando para tal efecto toda la información que resulte necesaria o conveniente para una adecuada protección de los intereses personales y materiales de los demás propietarios.
- l) Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.
- m) Abstenerse de producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del Conjunto o que afecten la salud pública.
- n) A informar a la Administración sobre cualquier embargo que recaiga sobre los inmuebles privados.
- o) La tenencia de mascotas estará sujeta al “Reglamento de Mascotas que ha adoptado en el Conjunto y en caso de tenencia de perros de razas consideradas como potencialmente peligrosas conforme a lo establecido en la Ley 746 de 2002, dicha tenencia estará condicionada al cumplimiento de las obligaciones y medidas de seguridad mencionadas en la mencionada ley. Se observaran también de manera especial aquellas normas relacionadas con la higiene de las mascotas y la recolección de excrementos.

PARÁGRAFO 1: Las obligaciones señaladas en los literales d) e i), incumben por igual a propietarios y arrendatarios.

PARÁGRAFO 2: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con la persona a quien ceda 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 éste reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él convivan o que ocupen la respectiva unidad privada.

ARTÍCULO VIGESIMO OCTAVO (28°) – PROHIBICIONES EXPRESAS

Queda terminalmente prohibido a los propietarios y ocupantes de áreas privadas del Conjunto:

- a) Obstruir en cualquier forma las puertas, tránsitos, escaleras y demás zonas que permiten la intercomunicación dentro del Conjunto, o dificultar en cualquier forma el acceso, el paso o la permanencia de dichas zonas.

- b) Usar los bienes comunes o las zonas privadas para instalar en ellos, fuera de los locales, ventas o negocios o almacenamientos de objetos o mercancías, o destinarlos a lugares de reunión pública, o fijar en ellos avisos o letreros de cualquier clase. Queda expresamente prohibido destinar los apartamentos del Conjunto a oficinas, consultorios o a cualquier otra actividad diferente de vivienda.
- c) Cargar sobre las paredes, techos o pisos, pesos excesivos, o introducir en ellos maderos u otros materiales, o perforarlos haciéndoles huecos o cavidades, o fijar en los tabiques divisorios clavos o soportes que pueden perjudicar a las unidades vecinas, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez o la seguridad del Conjunto o contra la salubridad.
- d) Arrojar cualquier clase de objetos, o basuras sobre los bienes comunes o sobre las demás áreas privadas o las vías públicas aledañas.
- e) Acumular en los apartamentos, locales o garajes basuras o desperdicios, los cuales deben eliminarse en la forma y oportunidad que fije la Administración y de acuerdo a las normas distritales.
- f) Tender ropas, alfombras u otros objetos en los tabiques divisorios o en sitios, tales como los antepechos de los balcones, donde queden a la vista de los demás usuarios o del público.
- g) Introducir al Conjunto o mantener en él, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales o profesionales del propietario u ocupante, sustancias húmedas corrosivas, tóxicas o psicotrópicas, inflamables o explosivas, que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud de los demás ocupantes, o que produzcan malos olores o cualquier clase de molestias para el vecindario.
- h) Destinar las unidades para enseñanza de música o de canto, o para cualquier actividad que provoque ruidos molestos o que sea contraria a la tranquilidad, decencia, decoro, moralidad o buen nombre del Conjunto, de sus ocupantes, de sus propietarios y del barrio o vecindad, como casas de citas, discotecas, expendio de licores, etc.
- i) Pintar o cambiar la forma externa del Conjunto o de los muros o tabiques de los tránsitos, halles o vestíbulos, escaleras y demás zonas de propiedad común, o de las ventanas, balcones o puertas. Estas obras se harán únicamente por la Administración, por voluntad común y conforme al Reglamento.
- j) Los propietarios de los apartamentos del último piso o nivel no podrán, en ningún caso y bajo ninguna circunstancia, elevar nuevas construcciones sobre la parte superior de dicho piso o nivel; ni los de la planta baja podrán hacer obras que perjudiquen la solidez del Conjunto o la integridad de las dependencias del sótano, como excavaciones, colocación de postes, etc.

- k) Dar los apartamentos o locales en arrendamiento a personas de dudosa moral, o para fines diferentes de los debidamente autorizados por el Reglamento o por el Consejo Administrativo.
- l) En ningún caso se permitirá tener ninguna clase de animales salvajes o aves de corral.
- ll) Colocar avisos en la fachada del Conjunto o en las ventanas o en las puertas exteriores, a menos que su forma, tamaño y apariencia no violen las disposiciones Distritales ni las impuestas por el Consejo de Administración, con base en los criterios que adopten en guarda de la estética y la categoría de los edificios.
- m) Utilizar equipos de sonido, o ejecutar instrumentos musicales a alto volumen, o producir ruidos que alteren la tranquilidad de los vecinos.
- n) Utilizar los corredores y demás áreas comunes de los edificios para cualquier actividad que produzca ruidos molestos o que sea contrario a la tranquilidad, decencia, decoro y moralidad del Conjunto. En particular permitir a personas que no sean residentes en el Conjunto, observar desde los corredores u otras zonas comunes del edificio espectáculos públicos de cualquier orden que se presenten en la Plaza de Toros.
- o) Usar las mismas áreas y zonas como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otra actividad que genere incomodidad o bullicio.
- p) Impedir o dificultar la conservación, el mantenimiento o reparación de los bienes comunes.
- q) Usar los halles para el estacionamiento de motos, bicicletas o triciclos, toda vez que éstos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso y circulación.
- r) Variar en alguna forma las fachadas quedando prohibidas, entre otras actividades, cambiar el tipo de ventana o vidrios, o aumentar o disminuir el número o el tamaño de aquellas.
- s) Instalar cualquier tipo de antena de radio, televisión, radioaficionado o radar.
- t) Realizar cualquier acto de palabra o de obra que tienda a dañar o deteriorar la imagen en el público y ejecutar cualquier acto que directa o indirectamente pueda producir una disminución del valor comercial de los bienes de dominio privado en detrimento de los intereses de todos y cada uno de los propietarios de tales bienes.
- u) Lavar los balcones utilizando para ello cualquier sistema que implique caída de agua o de cualquier clase de suciedades sobre los vidrios o balcones de los apartamentos más bajos o sobre la plataforma del Conjunto. Estos balcones y terrazas deben ser limpiadas con traperos o elementos similares para evitar la situación descrita anteriormente.
- v) Utilizar los balcones o terrazas como inodoros de las mascotas.

- w) Disparar armas de fuego dentro del Conjunto.
- x) Consumir bebidas alcohólicas, sustancias alucinógenas o estupefacientes en las zonas comunes del Conjunto.

PARÁGRAFO: El Administrador del Conjunto queda facultado para hacer cumplir las disposiciones contenidas en el presente artículo. Para tal efecto instruirá al personal de portería y vigilancia a fin de que este llame la atención a quienes infrinjan algunas de las anteriores prohibiciones. En caso de no ser atendidas las llamadas de atención verbales, la Administración procederá a hacerlo por escrito a través de un memorando al respectivo propietario o residente. En caso de reincidir en la violación de las prohibiciones, la Administración previa información al Consejo de Administración, procederá a tomar las medidas legales previstas en el Código de Policía y demás disposiciones tendientes a hacer cumplir el Reglamento. En los casos a que se refieren los literales m) y n), se obligará conforme a lo establecido sobre el particular en el Código de Policía.

CAPÍTULO SEPTIMO – NORMAS ESPECIALES RELATIVAS A LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO VIGESIMO NOVENO (29°) – DEFINICION

Son inmuebles privados o de dominio particular en el conjunto las áreas funcionalmente independientes de propiedad particular y aprovechamiento exclusivo, que aparecen debidamente relacionadas, individualizadas y delimitadas en el artículo 32 del reglamento de propiedad horizontal contenido en la escritura pública número dos mil seiscientos noventa y ocho (2698) del veintisiete (27) de Mayo de mil novecientos setenta y cuatro (1974) de la Notaría Séptima (7°) de Bogotá.

ARTÍCULO TRIGÉSIMO (30°) – MANTENIMIENTO, MODIFICACIONES Y REPARACIONES DE LOS BIENES PRIVADOS

Para introducir modificaciones a la construcción de las áreas privadas que impliquen cambio en la descripción del bien que aparece en el reglamento original, el propietario debe obtener, la correspondiente licencia por parte de la autoridad competente y la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 3 del artículo 18 de la ley 675 de 2001. Sin tales autorizaciones no podrán ejecutarse las reformas y el Administrador podrá ejercitar las acciones policivas para lograr la suspensión o la demolición de las obras no autorizadas. Deberán cumplirse especialmente las siguientes normas especiales sobre mantenimiento y reformas de apartamentos:

- 1) El personal de mantenimiento de la Administración trabajará exclusivamente en los bienes o en las áreas de uso común general. Excepcionalmente a solicitud del interesado, este personal podrá realizar trabajos en las unidades privadas siempre y cuando este se realice por fuera del horario laboral. El administrador decidirá personalmente los casos de mantenimiento de bienes comunes que deben ser hechos dentro de las unidades privadas. En ningún caso se hará mantenimiento, modificaciones o reparaciones en días festivos, excepto aquellas que no causen ruido o molestias a los vecinos o que sean de urgencia.
- 2) Las reformas, acondicionamiento o trabajos de mantenimiento de las unidades privadas serán hechas directamente por sus propietarios bajo su costo y riesgo. La Administración mantendrá una lista de contratistas inscritos que los propietarios usarán para sus arreglos internos. Si los propietarios desean usar otros contratistas, éstos deberán inscribirse en la Administración, comprometiéndose a cumplir las normas y reglamentos del Conjunto.
- 3) Todas las reformas que se hagan dentro de los apartamentos deben tener aprobación de la Administración, previa constitución de una póliza de garantía por un monto no inferior cinco (5) salarios mínimos mensuales vigentes. Esta medida está encaminada a defender los bienes de uso común general que pueden ser deteriorados en el curso de las obras de reforma.
- 4) El Administrador dará en cada caso las instrucciones y normas para preservación de estos bienes así como de los derechos de los demás propietarios. Igualmente el Administrador dará las normas sobre llegada, almacenamiento y transporte de materiales dentro del edificio así como la bajada de sobrantes y el horario para el empleo del ascensor de servicio.
- 5) Los propietarios de unidades particulares serán responsables de los daños ocasionados en los bienes de uso común general durante las obras de reforma. Cuando se produzca este caso, la Administración hará las reparaciones haciendo efectiva la póliza mencionada en el numeral 3 del presente artículo. Esta póliza será por cuenta del propietario del inmueble donde se realizará la obra y su vigencia se extenderá hasta 30 días después de terminada la obra, tiempo que permitirá al Administrador verificar que los bienes de uso común general no han sufrido daños.
- 6) Específicamente se prohíbe cualquier reforma de los balcones y de las terrazas de los apartamentos incluida la subdivisión, cierre, postura de estructuras, ejecución de cubiertas, demolición, adición o reforma del ducto existentes, obras de mampostería, roturas o cambio de material de piso, o de cualquier obra que pueda deteriorar la impermeabilización. No se podrán construir chimeneas.

- 7) Las reformas permitidas son aquellas referentes a los tabiques de mampostería, relocalización de puertas, carpintería, enchapados, cielo-rasos, cambio de material de acabado de piso, pintura, ramales secundarios de agua fría y caliente, reventilación sanitaria.
- 8) En la fachada no se podrán colocar avisos, antenas, mástiles, rejas u otros elementos aplicados o sobresalientes. Tampoco se podrán variar la forma, subdivisión o material de las ventanas ni el color de los vidrios. El color de los cielo-rasos y goteras del borde de las placas deberá ser el mismo de los corredores. La pintura deberá ser para exteriores aplicada sin pulimiento de yeso y sometida a la aprobación del Comité de Mantenimiento. Las fachadas o corredores internos no podrán ser modificados.
- 9) Las placas y muros cortinas de la estructura no podrán ser perforadas, cortadas, regateadas o demolidas. Con instrucciones del Administrador se podrán colocar chazos para cortinas y cuadros.
- 10) Los ductos no podrán ser obstruidos, cerrados o subdivididos. Tampoco se podrán utilizar para extender el área útil de los apartamentos. El propietario deberá permitir en todo momento la inspección, por parte de la Administración, de los ductos que atraviesan su propiedad.
- 11) No se podrá hacer ninguna reforma que implique invasión, deterioro u obstrucción de otra propiedad o de cualquier bien de uso común general.
- 12) Los equipos, herramientas y materiales de propiedad de la comunidad no podrán ser utilizados en el mantenimiento o reformas de las unidades privadas, o con fines diferentes a los de mantenimiento y reforma de los bienes comunes. Las modificaciones a las zonas y bienes comunes se harán por el Administrador con el lleno de las formalidades establecidas en el capítulo de sus atribuciones en este reglamento. No son susceptibles de reformas los bienes de uso común general aunque ellos y su acceso se encuentran dentro de unidades privadas. Dentro de estos bienes se cuenta:
 - a) La estructura (placas y columnas);
 - b) Las fachadas (ventanas, puerta- ventanas exteriores con sus vidrios, antepechos y muros).
 - c) Los ductos de ventilación y los que conducen instalaciones sanitarias, hidráulicas y mecánicas.
 - d) Las acometidas generales y parciales de agua fría inclusive hasta el registro de control del cuarto de utilización, las bajantes de aguas negras, aguas lluvias, columnas de ventilación, ductos de extracción, las acometidas eléctricas, telefónicas, de citofonos y televisión, que eventualmente están dentro de los apartamentos.

ARTÍCULO TRIGESIMO PRIMERO (31°) – ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS

Aunque toda el área de bienes de dominio privado está clara y suficientemente determinada por sus linderos, las enajenaciones que de ellas se hagan, se entenderán hechas siempre como sobre cuerpos ciertos. Los organismos de administración no podrán adoptar decisiones tendientes a impedir la enajenación o el gravamen de los bienes de dominio privado o a limitar o impedir la cesión de los mismos a cualquier título.

CAPITULO OCTAVO- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO TRIGESIMO SEGUNDO (32°) – ADMINISTRACIÓN

La administración, la conservación y la reparación de los bienes de propiedad común, estará a cargo de la Asamblea General de Copropietarios, de un Consejo de Administración y de un Administrador, designación como adelante se expresa.

ARTÍCULO TRIGESIMO TERCERO (33°) – ORDEN JERÁRQUICO

Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en las siguientes disposiciones y, en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en éste reglamento. La Asamblea de Propietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad.

ARTÍCULO TRIGESIMO CUARTO (34°) – DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

La Asamblea General de Copropietarios estará constituida por quienes hayan adquirido el derecho de dominio, a justo título, sobre una o más unidades privadas de las que componen el conjunto. La Asamblea sesionará ordinariamente a más tardar el 15 de Marzo de cada año, en el día y la hora señalados en la convocatoria. Las reuniones ordinarias serán aquellas que tengan por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y considerar y aprobar el presupuesto para el año en curso. Si llegare el día veinte (20) de febrero sin que se hubiese producido la convocatoria, la Asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril, a las (3) de la tarde, en la oficina de la Administración. Sin perjuicio de las mencionadas reuniones por derecho propio, las reuniones tendrán lugar tan sólo en virtud de la convocatoria

hecha por la Administración, el Revisor Fiscal o un grupo de copropietarios que represente no menos de la quinta parte de los coeficientes del edificio. La convocatoria para cualquier clase de reuniones se hará por conducto del Administrador, con no menos de veinte (20) días calendario de anticipación, por medio de carta circular dirigida a la última dirección registrada de los copropietarios y, además, por medio de un aviso que se colocará en lugares visibles del Conjunto. Si no hubiese dirección registrada de algún copropietario, la citación se le enviará a la respectiva unidad de su propiedad; y será prueba suficiente de haberse efectuado tal citación la constancia de recibo firmada por cualquiera de los ocupantes de la unidad.

ARTÍCULO TRIGESIMO QUINTO (35°) – REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA

Si la reunión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios no puede sesionar por falta de quórum, automáticamente se entenderá convocada una nueva reunión para una (1) hora más tarde, con la advertencia de que en ella formará quórum cualquier número plural de copropietarios. Este procedimiento se hará constar en la comunicación de convocatoria.

ARTÍCULO TRIGESIMO SEXTO (36°) – REUNIONES EXTRAORDINARIAS

La Asamblea de Propietarios se reunirá extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Consejo de Administración, por el Administrador, por el Revisor Fiscal, o por un número plural de propietarios que represente por lo menos el veinte por ciento (20%) de los derechos de participación porcentual en la persona jurídica según la tabla invocada en el artículo 32 de la escritura dos mil seiscientos noventa y ocho (2698) de Mayo veintisiete (27) de mil novecientos setenta y cuatro (1974) de la Notaría Séptima (7). El procedimiento para la convocatoria inicial y para la segunda convocatoria si en la primera no se alcanzare el quórum, será igual al indicado en los artículos para las reuniones ordinarias. Para las reuniones extraordinarias la carta de convocatoria deberá expresar el motivo de la reunión y los asuntos por tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, a menos que se decida lo contrario con una votación del setenta por ciento (70%) de los derechos de participación porcentual representados en la reunión. Sin necesidad de convocatoria previa puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento y en cualquier lugar, siempre que estuvieren representados la totalidad de los porcentajes de participación en que se encuentra dividida la persona jurídica.

ARTÍCULO TRIGESIMO SEPTIMO (37°) – REUNIONES NO PRESENCIALES

Siempre que ello se puede probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido según el tipo de decisión de que se trate. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de copropiedad, o en su defecto dos (2) miembros del Consejo de Administración designados para tal efecto por el mismo Consejo, o en defecto de los anteriores, dos propietarios escogidos para tal efecto por la Asamblea de Copropietarios. Para acreditar la validez de una reunión presidencial, 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.

PARÁGRAFO 1: DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES

En los casos a que se refiere el presente artículo, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva. Las actas deberán sentarse en el libro respectivo, suscribirse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

PARÁGRAFO 2: DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA

Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, elevada ante la totalidad de propietarios de unidades privadas la consulta del caso, todos ellos directamente, o a través de sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresan también por escrito el sentido de su voto. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios hubieren expresado sus votos en documentos separados, todos estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

PARÁGRAFO 3: Todas las reuniones de Asamblea de realizarán observando las normas establecidos en el Reglamento de Asamblea. Este reglamento será redactado por el Consejo de Administración y aprobado por la Asamblea General de Copropietarios.

ARTÍCULO TRIGESIMO OCTAVO (38°) – PRESIDENCIA, QUORUM, VOTOS

Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el Presidente del Consejo de Administración y, a la falta de éste, por el Vicepresidente; en defecto de ambos, por el copropietario que elija la Asamblea. Actuará como Secretario el

Administrador. Constituye quórum la concurrencia de un número plural de copropietarios que represente más de la mitad de los coeficientes de propiedad debidamente acreditados y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. La Administración identificará previamente a los asistentes. El valor de cada asistente corresponderá a la suma de los coeficientes acreditados de acuerdo con el correspondiente cuadro de coeficientes de este Reglamento.

PARÁGRAFO 1: MAYORIA CALIFICADA Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio o conjunto:

- a) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en el uso y goce de los mismos o de parte de ellos.
- b) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor mensual de las expensas mensuales de conformidad con el respectivo presupuesto.
- c) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- d) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo del propietario de un determinado bien privado, cuando así lo hubiere solicitado este propietario.
- e) Reforma a las disposiciones de este reglamento.
- f) Desafectación de un bien común no esencial.
- g) Reconstrucción del conjunto cuando éste se hubiere destruido en una proporción que represente más del setenta y cinco por ciento (75%) del área construida.
- h) Cambio de destinación genérica de los bienes de domino particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente y se hubieran obtenido previamente las respectivas licencias expedidas por las autoridades competentes si hubiera lugar a ello.
- i) La adquisición de inmuebles.
- j) Disolución y liquidación.

PARÁGRAFO 2: La decisión de la extinción de la propiedad horizontal deberá ser unánime, es decir adoptada con base en el voto equivalente al cien por ciento (100%) de la suma de los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 3: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que este último caso se alcance la mayoría calificada de que trata este artículo.

PARÁGRAFO 4: Cuando se trate de elegir las personas que han de integrar el Consejo de Administración o cualquiera otra comisión o cuerpo plural, se aplicará el sistema de cuociente electoral. Este cuociente se determina dividiendo el

número total de votos emitidos por el de las personas que van a elegirse; de cada lista se declararán elegidos tantos nombres cuantas veces quepa el cociente en el número de votos emitidos por la misma lista; y si quedan puestos por prever, corresponderán a los respectivos residuos en orden descendente. En caso de empate en los residuos, decidirá la suerte.

PARÁGRAFO 5: La representación de los coeficientes correspondientes a los bienes de propiedad de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE, no podrán ser delegados por el Administrador en terceras personas y en todas las reuniones de la Asamblea, formarán parte del quórum pero no tendrán voz ni voto.

ARTÍCULO TRIGESIMO NOVENO (39°) – REPRESENTACIÓN

Los copropietarios podrán hacerse representar en las reuniones de Asamblea por otro copropietario o por un tercero mediante comunicación escrita dirigida a la Administración y entregada antes de verificar el quórum de la reunión. Nadie podrá representar el interés de más de cinco (5) copropietarios, incluido el propio. Las sucesiones ilíquidas y las comunidades de copropietarios en el dominio de una o de varias unidades, serán representadas por quien tenga tal atribución en calidad de albacea, administrador, apoderado, o curador y en el caso de sociedades o personas jurídicas sin ánimo de lucro, por el representante legal debidamente acreditado. A falta de tales representantes o cuando se tratare de sociedades conyugales vigentes o en proceso de liquidación, los copropietarios se harán representar en las Asambleas por un delegado único. Tratándose de un inmueble con varios propietarios, estos deben designar un representante común. Si no hubiese acuerdo entre los comuneros respecto del nombramiento de quien deba representarlos, dicho nombramiento lo hará el Juez, en la forma prevista en los artículos 486 y 487 del Código de Procedimiento Civil. Si el desacuerdo surgiera entre herederos, o entre éstos y el albacea, o entre cualquiera de ellos y el cónyuge sobreviviente, se estará a lo dispuesto por el artículo 595 del Código de Procedimiento Civil. Los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, los Revisores, y los empleados de la propiedad horizontal no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO (40°) – ACTAS

De todo lo decidido en cada reunión de la Asamblea se dejará constancia en un acta que será aprobada por la misma Asamblea o por una comisión compuesta por un número plural de propietarios, designada por los asistentes a dicha Asamblea. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, el tipo de reunión según si es ordinaria o extraordinaria, la lista de los asistentes, con la indicación de carácter

personal o de mandatario en que actuó cada uno de ellos y su respectivo porcentaje de participación en la persona jurídica, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas para cada una de dichas decisiones. Una vez aprobada el acta por la misma Asamblea o por la comisión aprobatoria, según el caso, deberá ser insertada en el libro de actas, en orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente y por el Secretario en todos los casos. Dichas actas constituyen plena prueba de los hechos que en ella se hagan constar.

PARÁGRAFO 1: Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador deberá poner a disposición de los propietarios del conjunto, copia completa del texto del acta en las oficinas de la Administración, e informar sobre tal situación a cada uno de los propietarios.

PARÁGRAFO 2: En los eventos en que la Asamblea decida nombrar una comisión para verificar la redacción del Acta, los comisionados deberán cumplir su tarea a más tardar dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión. Las actas verificadas por comisión aprobatoria deberán ser firmadas, en señal de aprobación, por todos y cada uno de los miembros integrantes de la comisión.

PARÁGRAFO 3: En la oficina de Administración del Conjunto se mantendrá el libro de actas de la Asamblea a disposición permanente de todos y cada uno de los propietarios para su consulta en cualquier momento.

PARÁGRAFO 4: IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente reglamento. La impugnación podrá interesarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta.

Será aplicable, para los efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen, aunque se haya pactado cláusula compromisoria. Exceptúense de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 del 3 de agosto del 2001.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO PRIMERO (41°) – ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

Corresponde a la Asamblea General de Copropietarios, como suprema autoridad de Administración del Conjunto, lo siguiente:

- 1) Darse su propio reglamento;
- 2) Elegir anualmente el Consejo de Administración y el Revisor Fiscal.
- 3) Aprobar o improbar los informes, balances y estados de cuentas que le presente anualmente el administrador por conducto del Consejo de Administración y fenecer las cuentas respectivas.
- 4) Decidir sobre los presupuestos de ingresos y gastos presentados por la Administración para cada vigencia anual. Se entiende vigencia anual el período comprendido entre el primero (1°) de abril y el treinta y uno (31) de Marzo de cada año.
- 5) Expedir presupuestos extraordinarios para gastos imprevistos o diferentes de los ordinarios y determinar los recursos que a tales gastos deben destinarse, con indicación de la cuantía en que cada propietario debe contribuir para ellos.
- 6) Disponer la creación de Fondos de Previsión destinados a suplir costos extraordinarios, determinar la forma de contribuir a su formación, ordenar la inversión provisional de los recursos de estos fondos y dictar las demás disposiciones que a ellos se refieren.
- 7) Ordenar las reformas, adicionales y modificaciones sustanciales de las zonas comunes, con los votos de que trata el artículo 18 de este Reglamento.
- 8) Modificar el Reglamento de Copropiedad y ordenar que las reformas aprobadas se eleven a escritura pública.
- 9) Ordenar la reconstrucción de los edificios cuando sea procedente, bien por destrucción originada en siniestros o porque su deterioro los haga inhabitables, por peligro para la seguridad colectiva; aprobar el presupuesto de la construcción y determinar las cuotas con que a ella deba contribuir cada propietario.
- 10) Disponer la extinción de la propiedad horizontal y de la consecuente liquidación de la persona jurídica, de acuerdo con las normas establecidas para tal efecto en el artículo 9° de la ley 675 de 2001.
- 11) Elegir los miembros del Comité de Convivencia o delegar esta función en el Consejo de Administración.
- 12) Autorizar la desafectación de los bienes comunes no esenciales.
- 13) Otorgar la autorización para realizar cualquier gasto con cargo al Fondo de Imprevistos.

- 14) Nombrar una comisión para que durante el año, estudie y analice las diferentes cuentas del balance, presupuestos, y en general todo lo relacionado con los estados financieros de la persona jurídica con el ánimo de tener mayor conocimiento en el momento de ser sometidos a su consideración y aprobación.
- 15) Las demás que le confieren la Ley y este Reglamento y las indispensables para ordenar la buena marcha de la comunidad y que no hayan sido asignadas a otro organismo o funcionario.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEGUNDO (42°) – DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

El Consejo estará formado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos elegidos todos ellos de entre los copropietarios, para períodos de un (1) año que se contará a partir del 1° de marzo de cada año. El Consejo sesionará por lo menos una vez al mes y cuando sea convocado por el Presidente por medio del Administrador, por el Revisor Fiscal o por tres (3) de sus miembros; sus decisiones se tomarán por mayoría absoluta de votos y no podrá sesionar con asistencia de menos de cinco (5) de sus miembros. En el caso de renuncia de alguno de sus miembros, asumirá en su reemplazo el respectivo suplente, y se procederá a llenar la vacante de la suplencia con el nombre de quien haya figurado como principal en el primer renglón de la lista que haya seguido en votos a la elegida por la Asamblea General anterior. De presentarse más vacancias, se procederá en la misma forma con quienes hayan figurado en los renglones siguientes en esa misma lista. Todo cambio que se produzca en el seno del Consejo como consecuencia de lo anterior, será inmediatamente comunicado a todos los copropietarios en la forma que estime el Consejo. El Consejo elegirá un Presidente y un Vicepresidente de entre sus miembros; el Administrador será el Secretario del Consejo, salvo decisión en contrario de este organismo.

PARÁGRAFO 1: Los miembros del Consejo ejercerán su cargo sin recibir contraprestación alguna por tal causa, siendo entendido que sus funciones se derivan de un mandato en búsqueda del bien común, en lo cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

PARÁGRAFO 2: La pérdida de la calidad de propietario de unidades de dominio particular y exclusivo, por cualquier causa, implicará automáticamente también la pérdida de la calidad de miembro del Consejo de Administración.

PARÁGRAFO 3: El periodo máximo de permanencia de un propietario como miembro de Consejo, queda limitado a cinco (5) años consecutivos.

PARÁGRAFO 4: El arquitecto Rogelio Salmona es miembro honorario y vitalicio del Consejo de administración. Por lo tanto sus opiniones y asesoría serán tenidas

en cuenta y se consignarán en el Acta correspondiente; así mismo la Administración deberá enviarle la respectiva citación a todas las reuniones del Consejo junto con el borrador del Acta de la reunión anterior.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO TERCERO (43°) – ACTAS DEL CONSEJO

De las decisiones que tome el Consejo se dejará constancia escrito en Actas firmadas por el Presidente y el Secretario las cuales estarán en la Administración a disposición de los copropietarios.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO CUARTO (44°) – DE LAS ATRIBUCIONES Y FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Corresponde al Consejo de Administración:

- 1) Darse su propio reglamento y expedir los reglamentos para el orden y el funcionamiento de la administración, así como los reglamentos de trabajo, salubridad y demás que regulen la actuación de los funcionarios y empleados de la misma administración.
- 2) Designar al Administrador del Conjunto.
- 3) Crear los cargos que la Administración requiera, determinar las funciones de cada uno y señalar las asignaciones correspondientes de conformidad con las partidas presupuestales disponibles para tal fin.
- 4) Reglamentar y hacer cumplir las disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios.
- 5) Dirimir los conflictos que surjan entre copropietarios, o entre éstos y el Administrador, en cuanto se trate de cuestiones meramente adjetivas o reglamentarias; si el conflicto surgiere por razón de derechos privados o la manera de hacerlos efectivos, por discrepancia en cuanto a la validez o la aplicabilidad de la norma de Reglamento de Copropiedad, el Consejo someterá el caso a la Asamblea General de copropietarios o hará que los interesados acudan a la justicia ordinaria o a un tribunal de Arbitramento.
- 6) Autorizar al Administrador para la ejecución de operaciones que impliquen obligaciones de la comunidad en cuantía superior a cinco (5) salarios mínimos mensuales y solicitar la aprobación de la Asamblea General cuando dicho gasto esté fuera del presupuesto.
- 7) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales para los actos que requieran legalmente la intervención de profesionales o de especialistas, en litigios con terceros.
- 8) Señalar y modificar la remuneración del Administrador y pactar la que deba pagarse a representantes o apoderados.
- 9) Reglamentar la forma y la oportunidad en que los copropietarios deben pagar las expensas ordinarias y extraordinarias.

- 10) Convocar a la Asamblea General de Copropietarios y presentarle los balances y estados de cuentas, los informes sobre la marcha de la administración y los proyectos sobre las mejoras, reformas y adiciones al inmueble y sobre las demás determinaciones que, a su juicio. Requieran la aprobación de la misma.
- 11) Someter a la aprobación de la Asamblea General, en su sesión ordinaria de cada año, el proyecto de presupuesto ordinario de ingresos y egresos; y presentarle igualmente, cuando fuere necesario, los presupuestos para gastos extraordinarios, acompañando el respectivo proyecto de contribuciones de los copropietarios.
- 12) Examinar y aprobar mensualmente los balances de prueba y demás estados financieros tales como estados de cuentas, estadísticas e informes incluidos los que deba rendir el Administrador a la Asamblea General de Copropietarios.
- 13) Promulgar las reglamentaciones necesarias para el buen funcionamiento de los servicios y la adecuada conservación de los bienes comunes y para guardar el orden y la armonía entre los habitantes del Conjunto y entre éstos y la Administración.
- 14) Dirigir la vigilancia que debe ejercer la Administración respecto del cumplimiento de la ley, de los reglamentos y de las órdenes de la Asamblea, por parte de los copropietarios, de los habitantes y de los empleados.
- 15) Rendir anualmente a la Asamblea General de copropietarios un informe sobre la situación y la vida de la comunidad y comentar para la misma Asamblea el informe y la gestión del Administrador.
- 16) Autorizar la ejecución de obras o la erogación de sumas para el pago de gastos, en casos de emergencia y por unanimidad de votos, por encima de las facultades que le confiere este Reglamento, a fin de conjurar situaciones que podrían causar perjuicios de no ser oportunamente atendidas.
- 17) Elaborar un Manual de Tesorería.
- 18) Nombrar los miembros de los Comités de Convivencia, de Mantenimiento y Financiero y asignar las funciones de cada uno de estos Comités. Los miembros del Consejo de Administración podrán integrar cualquiera de estos Comités.
- 19) Las demás funciones que atribuyen este Reglamento o disposiciones de la Asamblea General de Copropietarios.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO QUINTO (45°) – DEL ADMINISTRADOR

El Administrador será el Representante Legal de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE. Será igualmente el órgano de

comunicación entre ellos y terceros, ejercerá sus funciones bajo la dependencia inmediata del Consejo de Administración y responderá ante éste y ante la Asamblea General de Copropietarios por su gestión, como corresponde al mandatario remunerado. Tendrá bajo su dependencia a los empleados subalternos, vigilará el cumplimiento de la Ley, de este Reglamento y de las disposiciones del Consejo de Administración y de la Asamblea General por parte de los Copropietarios, de los habitantes y demás usuarios del inmueble, así como del personal al servicio de la Administración. El Administrador garantizará el manejo de los fondos a su cargo por medio de una póliza de seguro de manejo y de cumplimiento expedida por una compañía legalmente autorizada, escogida por el Consejo de Administración en una cuantía que será establecida en salarios mínimos legales mensuales vigentes por el Consejo de Administración organismo este que, para el efecto, evaluará los riesgos correspondientes. El costo de esta póliza se cubrirá con fondos del Conjunto. En caso de que dicha garantía deba hacerse efectiva lo hará, a nombre de la persona jurídica, el nuevo Administrador si ya se hubiere nombrado el reemplazo o, en su defecto, el Presidente del Consejo de Administración. El Administrador podrá ser una persona natural o una persona jurídica, legalmente constituida y con facultad para desempeñar esta clase de encargos. En el segundo caso, las facultades y las responsabilidades del Administrador las tendrá el correspondiente Representante Legal; y si este las delegara en un subalterno apoderado suyo, lo hará bajo la responsabilidad directa de la persona jurídica que representa. El Administrador será elegido por el Consejo de Administración, mediante contrato a término fijo de un (1) año contado a partir de los treinta (30) días siguientes a la reunión de la asamblea ordinaria del año respectivo. Elegidos con posterioridad a esta fecha, se entenderá que lo fueron para el resto del periodo. Mientras el Consejo de Administración no haya elegido Administrador, continuará ejerciendo el cargo la persona que venía desempeñándolo o el respectivo suplente.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEXTO (46°) – FUNCIONES ESPECIALES DEL ADMINISTRADOR

Además de las funciones generales que le señala la Ley y éste Reglamento, compete de manera especial al Administrador:

- 1) Colaborar con la Asamblea General y con el Consejo de Administración en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios, dar aviso a la Asamblea General o al Consejo de Administración de cualquier irregularidad que note al respecto y ponerla oportunamente en conocimiento de la Autoridad competente.

- 2) Cuidar de la conservación y buen funcionamiento de los bienes y servicios de propiedad común y tomar todas las medidas, ordinarias y extraordinarias, tendientes a conjurar deficiencias, daños o irregularidades de tales bienes y servicios.
- 3) Supervisar y dirigir la ejecución de todos los actos de administración de la propiedad común.
- 4) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados, las cuotas ordinarias y extraordinarias, las multas, y en general cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente, cuando fuere del caso, el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
- 5) Organizar y dirigir la contabilidad en que se registre el movimiento de fondos a cargo de la administración; la presentación de balances y estados de cuentas, la confección de inventarios de los bienes y elementos de propiedad común y de los registros de su adquisición y consumo.
- 6) Preparar y presentar al Consejo de Administración los presupuestos ordinarios y extraordinarios de ingresos y egresos, con pormenores que justifiquen la adopción de las cifras en ellos propuestas.
- 7) Adquirir los equipos, útiles, herramientas y demás implementos necesarios para la conservación de los bienes y el normal funcionamiento de los servicios comunes, previa autorización del Consejo de Administración.
- 8) Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparación, mejoramiento o conservación de los edificios, instalaciones y servicios, según las órdenes de la Asamblea General o del Consejo de Administración o conforme a sus propias atribuciones y en todo caso con la asesoría del Comité de Mantenimiento.
- 9) Estudiar los proyectos de reformas de las unidades privadas y presentarlos con su concepto, al Consejo de Administración; y vigilar la ejecución de los que hayan sido debidamente autorizados, con la asesoría del Comité de Mantenimiento nombrado por el Consejo de Administración.
- 10) Contratar y mantener vigentes las pólizas de seguros que amparen los bienes de la comunidad, especialmente aquellas ordenadas expresamente por la Ley.
- 11) Llevar los libros de actas de sesiones de la Asamblea General y del Consejo de Administración, el registro de propietarios con anotación de las unidades privadas que pertenecen a cada uno, los nombres, los documentos de identificación, domicilio y condiciones civiles de tales propietarios y los nombres de sus apoderados o representantes si los hubiere; y un registro en que se inscriban los datos referentes a división, pignoración y libertad de las unidades privadas, con indicación de los nombres, identificación y

domicilio de los comuneros, usuarios, usufructuarios, nudos propietarios, propietarios fiduciarios, acreedores hipotecarios, beneficiarios de patrimonio familiar, arrendatarios, etc., según el caso.

- 12) Elaborar y presentar a consideración del Consejo de Administración los proyectos de Reglamentos de Trabajo, de operación y demás que requiera la Administración del Conjunto.
- 13) Convocar al Consejo de Administración cuando lo crea necesario y someter a su decisión los negocios de su competencia; y pedir, si fuere el caso, la convocatoria de la Asamblea General de Copropietarios.
- 14) Contratar al personal de empleados necesario para proveer los cargos creados por el Consejo de Administración, asignarles las respectivas funciones, vigilar su conducta y cumplimiento, aplicarles las sanciones reglamentarias en caso de infracciones, cuidar de que se les paguen oportunamente sus salarios y prestaciones sociales y de que su contratación se efectúe conforme a la Ley.
- 15) Representar directamente a la persona jurídica en todo acto que implique relación con terceros y otorgar poderes especiales cuando ello sea necesario para la defensa de los intereses de la copropiedad, sin perjuicio de lo establecido en el parágrafo quinto del artículo 38 de este reglamento.
- 16) Ejercitar, si fuere el caso, las acciones judiciales necesarias para hacer efectivos los derechos de la comunidad, bien contra los copropietarios o bien contra terceros y designar los apoderados que estas acciones requieran, en defensa de los intereses comunes.
- 17) Tramitar la convocatoria de la Asamblea General de Copropietarios que ordene el Consejo de Administración.
- 18) Presentar anualmente a la Asamblea General de Copropietarios, por conducto del Consejo de Administración, un informe detallado sobre su gestión como mandatario y rendir todos los demás informes que le soliciten sobre la marcha de su encargo, la Asamblea, el Consejo o el Revisor Fiscal.
- 19) Atender o hacer atender, por escrito en los casos en que así se le solicite, las consultas, reclamos y peticiones de los copropietarios y habitantes del Conjunto.
- 20) Cuidar de los archivos, planos y documentos de la Copropiedad como fundamento del patrimonio del Monumento Nacional.
- 21) Administrar con diligencia y cuidado los bienes que sean o lleguen a ser del dominio de la persona jurídica, en especial de aquellos que ingresen a su patrimonio como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con este reglamento de propiedad horizontal.

- 22) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la alcaldía competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
- 23) Notificar por escrito a los propietarios de bienes privados las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o por el Consejo de Administración, según el caso, por el incumplimiento de sus obligaciones.
- 24) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en este reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General.
- 25) Hacer, por cuenta de la persona jurídica, los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando incurrir en moras innecesarias.
- 26) Invertir los fondos recaudados por CONJUNTO RESIDENCIAL TORRES DEL PARQUE por cualquier concepto según las necesidades del Conjunto, siguiendo las instrucciones de la Asamblea de Propietarios o del Conjunto de Administración.
- 27) Expedir el paz y salvo de que trata el inciso 5° del artículo 29 de la ley 675 del 2001, cuando haya lugar a ello.
- 28) Expedir copias, a cargo del interesado, de las actas de reuniones de la Asamblea General y/o de Consejo de Administración, a aquellos residentes que las soliciten.
- 29) Ejercer, en fin, con relación al inmueble, todas las actividades no prohibidas legal o estatutariamente, y que se asignen a los administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de la ley y de éste reglamento y todas las demás que le encomienden la Asamblea General, el Consejo de Administración, dentro de sus respectivas atribuciones, o aquellas que constituyan el desarrollo de estas expresamente previstas. Cuando el Administrador tenga dudas sobre el alcance de sus obligaciones por vacíos en este reglamento deberá acudir al Consejo de Administración en demanda de las respectivas instrucciones.

PARÁGRAFO: Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal ad-hoc de la persona jurídica, el Presidente del Consejo de Administración o en su defecto, el Vicepresidente del mismo.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO SEPTIMO (47°) – RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR

El Administrador responderá por los perjuicios que causen por su dolo, o por su culpa leve o grave a la persona jurídica, a los propietarios de unidades de dominio

particular o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del presente reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO CUADRAGESIMO OCTAVO (48°) – TRANSMISIÓN Y CUENTAS DE CARGO DEL ADMINISTRADOR

Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuaba como Administrador, éste deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres perteneciente a la persona jurídica, con una completa rendición de cuentas; al efecto se levantará un acta que será suscrita por el Administrador que entrega y la comisión que se hubiere designado para tal efecto, documento que será entregado al Consejo de Administración, o en su defecto a la Asamblea de Propietarios, para dar el finiquito y paz y salvo de cuentas al Administrador saliente.

CAPITULO NOVENO – REVISOR FISCAL

ARTÍCULO CUADRAGESIMO NOVENO (49°) – NOMBRAMIENTO Y REQUISITOS

Será designado por la Asamblea General de Copropietarios para periodos de un año; podrá ser reelegido indefinidamente, deberá ser contador público, con Tarjeta Profesional vigente y deberá estar inscrito en la Junta Central de Contadores y no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Conjunto ni tener parentesco con el Administrador o con los miembros del Consejo de Administración hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad en sus conceptos. Tendrá un suplente personal de las mismas calidades.

ARTÍCULO QUINCAGESIMO (50°) – FUNCIONES

Son funciones del Revisor Fiscal las que señala la Ley a los de las sociedades, y en especial, las siguientes:

- a) Efectuar con la necesaria periodicidad arqueos de los fondos comunes.
- b) Velar por que los libros de cuentas y demás registros de la Administración se lleven correctamente y se mantengan debidamente actualizados.
- c) Revisar y autorizar con su firma los balances, inventarios y estados de cuentas que presente el Administrador.
- d) Informar al Administrador, al Consejo de Administración y a la Asamblea General o a quien ella delegue de toda irregularidad que encuentre en la Administración del Conjunto o en el registro de sus operaciones

contables; y sugerir las medidas adecuadas para corregir dichas irregularidades.

- e) Rendir anualmente a la Asamblea General de Copropietarios un informe sobre la marcha y el estado de la Administración de la persona jurídica.
- f) Las demás que le asigne la ley de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 43 de 1990 y en la Ley 675 de 2001.

CAPITULO DECIMO – FONDOS ESPECIALES

ARTÍCULO QUINCUAGESIMO PRIMERO (51°) – FONDO DE PREVISIÓN

Para cubrir en caso necesario los faltantes originados en la mora de los copropietarios en el pago de sus cuotas, para la ejecución de obras de conservación y reposición de la infraestructura, realización de obras que impliquen la conservación de la Declaratoria de Monumento Nacional, mejoras, ampliaciones, reconstrucción o reforma de bienes comunes, existirá un Fondo de Previsión, creado por Asamblea General de Copropietarios y que reglamentará y manejará la Asamblea de Copropietarios. Este Fondo tendrá un valor inicial equivalente a un 10% de las cuotas ordinarias de sostenimiento de un año. A este Fondo irán los dineros que la Asamblea General ordene trasladar y si ello fuere necesario, se alimentará con la contribución de los copropietarios en la proporción que señala la tabla de coeficientes o en la que ordene la Asamblea General.

ARTÍCULO QUINCUAGESIMO SEGUNDO (52°) – FONDO DE IMPREVISTOS

La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas extraordinarias e imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) del presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario anual de gastos comunes. El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos:

- a) Los provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en éste reglamento.
- b) Los resultantes del superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, si la Asamblea General no dispone que aplique como un pago por anticipado por parte de los residentes. Y

- c) Lo producido por los valores resultantes de las inversiones de los recursos líquidos del mismo fondo de imprevistos. Los recursos del fondo de imprevistos tiene el carácter de bienes de propiedad de la persona jurídica.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO – PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO QUINCAGESIMO TERCERO (53°) – TABLA DE PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD

Los índices o cuotas de participación que a cada uno de los propietarios de bienes privados o de dominio exclusivo le corresponde sobre los bienes comunes y sobre la persona jurídica, son los que aparecen en el artículo trigésimo segundo del reglamento contenido en la escritura pública número dos mil seiscientos noventa y ocho (2698) del veintisiete (27) mes de mayo del año mil novecientos setenta y cuatro (1974), otorgada en la Notaría Séptima de Bogotá reformado mediante escritura dos mil cuatrocientos noventa y siete (2497) de junio cuatro (4) de mil novecientos noventa y dos (1992) de la Notaría Séptima (7). Estos porcentajes definen además, la participación de los propietarios en la Asamblea General y la proporción con que cada uno deberá contribuir en las expensas comunes. El valor total de la propiedad horizontal y de la persona jurídica se distribuye entre las trescientas quince (315) unidades privadas que integran el conjunto, en proporción a los factores de superficie, localización, rentabilidad, destinación, facilidad de acceso, independencia, etc. de manera que cada una de estas unidades representa, dentro del valor total del inmueble un coeficiente determinado, que se denomina coeficiente de copropiedad, con igual proporción de derechos en la propiedad de los bienes comunes de igual manera, se ha asignado a las diversas zonas o áreas de propiedad privada, coeficientes que indican la proporción en que cada una de ellas debe contribuir al pago de las expensas comunes, tanto ordinarias como extraordinarias, destinadas al pago de servicios generales como el abastecimiento de agua y recolección de basuras, para los cuales no puede haber cuentas individuales por exigencia expresa de la Empresa Distrital de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, y a cubrir el costo de la administración, de la conservación o mantenimiento de la defensa y del mejoramiento de los bienes de propiedad común.

ARTÍCULO QUINCAGESIMO CUARTO (54°) – MODIFICACIÓN DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

La Asamblea General, podrá autorizar la modificación de los porcentajes de que trata el artículo anterior, solo en los siguientes eventos:

- a) Cuando en su cálculo se hubiera incurrido en errores aritméticos o se hubieren desconocido los parámetros o criterios legales para su fijación o cuando sean abiertamente inequitativos.
- b) Cuando se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo;
- c) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Conjunto; y
- d) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se había tenido en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. En todo caso dicha modificación implica una reforma al presente reglamento. Si la modificación de los porcentajes implica un aumento de participación respecto de uno o más unidades de dominio privado, además de la autorización de la Asamblea se requiere la aceptación expresa del afectado.

CAPITULO DÉCIMO SEGUNDO – PRESUPUESTO

ARTÍCULO QUINCUAGESIMO QUINTO (55°) – PRESUPUESTO

La Administración realizara un presupuesto de ingresos y egresos. Este presupuesto tendrá una vigencia de un (1) año contando a partir del 1° de Abril de cada año.

ARTÍCULO QUINCUAGESIMO SEXTO (56°) – PRESUPUESTO DE INGRESOS

El presupuesto de ingresos está dividido de la siguiente manera:

- a) Ingresos procedentes de los copropietarios por concepto de administración, arrendamiento de garajes, arrendamientos de depósitos, arrendamiento de bicicleteros, energía comunal y agua, alcantarillado y acueducto, cuotas extraordinarias.
- b) Otros ingresos correspondientes a arriendo de los locales, ingresos financieros procedentes de los rendimientos de las inversiones e intereses de mora; arriendo del salón comunal, servicio de fax, fotocopias, cartelera y aprovechamientos y los excedentes del ejercicio anual del año inmediatamente anterior. Al total de los ingresos deberá restársele la suma estimada correspondiente al descuento por pronto pago otorgado a los residentes que cancelen dentro de los primeros 5 días hábiles y que corresponde al porcentaje fijado anualmente por la Asamblea General.

ARTÍCULO QUINCUAGESIMO SEPTIMO (57°) – PRESUPUESTO DE GASTOS

El presupuesto de gastos se divide en los siguientes rubros principales: gastos de personal y seguridad externa, honorarios, gastos de administración, gastos de mantenimiento, compra de activos, primas de seguros, abonos a deudas hipotecarias, provisiones, depreciaciones, energía comunal, acueducto y alcantarillado e imprevistos.

ARTÍCULO QUINCUAGESIMO OCTAVO (58°) – DEFICIT PRESUPUESTAL

Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja y el fondo de imprevistos no fuere suficiente para cubrir el faltante, el Administrador convocará a la Asamblea de Propietarios para que, en reunión extraordinaria, considere, y si es del caso apruebe, reajustes en la liquidación de las cuotas a cargo de cada propietario. La Asamblea procederá a decretar tales reajustes indicando la forma y la oportunidad del pago.

CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO – DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTÍCULO QUINCUAGESIMO NOVENO (59°) – DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS

Son bienes privados, del dominio particular de cada copropietario, los descientos noventa y cuatro (294) apartamentos y los veintiún (21) locales que hay en el conjunto. Conforme a la ley estos bienes son diferentes de los bienes comunes, están separados de ellos y pueden ser materia de adquisición, enajenación y gravamen en forma separada. La propiedad de cada una de estas unidades conlleva la de la propiedad inseparable de la correspondiente cuota en el condominio de los bienes comunes; el derecho de propiedad de cada codueño queda limitado y condicionado por las disposiciones legales sobre régimen de propiedad horizontal y por los preceptos de este reglamento. Las áreas privadas así definidas, se identifican por ubicación, superficie, nomenclatura interna, medidas y linderos, como se expresa en el artículo 33 del reglamento original – escritura pública número dos mil seiscientos noventa y ocho (2698) del veintiséis (27) de Mayo de mil novecientos setenta y cuatro (1974) otorgada por la Notaria Séptima (7) de Bogotá. Las hojas correspondientes se entregan para protocolización con la presente escritura.

CAPÍTULO DÉCIMO CUARTO – SANCIONES

ARTÍCULO SEXAGESIMO (60°) – SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengas su consagración en la ley o en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por lo que estos deban responder, 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 de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, en lugares de amplia circulación del Conjunto.
- 2) Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, por no superior al doble del monto de las expensas mensuales a cargo del infractor, según la gravedad de la infracción.
- 3) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, y salones comunales o zonas de recreación y deporte o a la prestación de servicios no esenciales tales como entrega personal de correspondencia y otros. La Asamblea de Copropietarios determinará a que tipo de infracción de las previstas en este reglamento le son aplicables cada una de las sanciones previstas en este artículo.

ARTÍCULO SEXAGESIMO PRIMERO (61°) – COMPETENCIA PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES

Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración.

ARTÍCULO SEXAGESIMO SEGUNDO (62°) – PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES

El procedimiento para la imposición de las sanciones de que trata este capítulo se adelantará de oficio por el órgano competente a que se refiere el artículo 78 anterior o por solicitud de copropietarios en un número no inferior a tres. El órgano competente se reunirá y citará al presunto infractor a exponerle las quejas o los motivos de reclamo, para que este, en la misma reunión o en otra subsiguiente dentro de los diez (10) días hábiles siguientes, rinda ante este los descargos del caso. En la diligencia de descargos deberá darse al presunto infractor las oportunidades de intervención suficientes para que pueda hacer valer las pruebas que estime pertinentes y para ejercer en debida forma su derecho de defensa y contradicción. Decidida una sanción, esta se entenderá notificada entregándole al sancionado copia textual del acta o de la parte pertinente en la que aparezca la determinación con su respectiva fundamentación.

ARTÍCULO SEXAGESIMO TERCERO (63°) – IMPUGNACIÓN

El sancionado podrá impugnar la decisión solicitándole al organismo competente, por escrito, a más tardar dentro de los treinta (30) días comunes siguientes a la fecha en que se hubiere comunicado la imposición, en la forma prevista en el artículo anterior, que reconsidere la determinación exponiendo en el mismo escrito los argumentos de hecho y de derecho en que fundamente su solicitud. Si el órgano competente, mantiene sin modificar su determinación de imponer la sanción, esta deberá aplicarse. Las sanciones impuestas no tendrán apelación de ninguna naturaleza pero podrán ser impugnadas ante las autoridades competentes conforme al procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO SEXAGESIMO CUARTO (64°) – INFRACCIONES

Se considera como infracción no pecuniaria, para efectos de la eventual aplicación de las sanciones de que trata este capítulo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de hacer o de no hacer, a cargo de los copropietarios individualmente considerados o de sus dependientes, o de los terceros tenedores de unidades de dominio particular a cualquier título, contempladas en la ley o en este reglamento. Las sanciones a que se refieren los numerales 1 y 3 del artículo 77 de este reglamento tendrán un plazo máximo de duración de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en que hubiera cesado la conducta de incumplimiento por parte del infractor. Las del numeral "2" cesarán tan pronto como haya cesado la conducta constitutiva de incumplimiento.

ARTÍCULO SEXAGESIMO QUINTO (65°) – EJECUCION DE LAS SANCIONES

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

CAPÍTULO DÉCIMO QUINTO – DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO SEXAGESIMO SEXTO (66°) – DESTRUCCION DEL INMUEBLE

En caso de que el inmueble se destruya en su totalidad por incendio o por cualquier otra causa natural o artificial, o si sufre deterioro en un porcentaje que supere el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, o se ordena su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división del suelo y de las demás bienes de uso, común que

subsistieren siempre y cuando las normas urbanísticas lo permitan y sin perjuicio de los derechos que, por concepto de reposición, pudiere alegar la compañía aseguradora que hubiese cubierto en su totalidad la indemnización por la ocurrencia de un siniestro amparado. Si la división no fuere posible por cualquier causa material, técnica o jurídica, se solicitará que se vendan el terreno y los bienes comunes que subsistieran para que se distribuya su producto entre los propietarios a prorrata de su coeficiente de copropiedad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la facultad de la Asamblea de decidir la reconstrucción, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad, conforme a lo previsto en el numeral 2 del artículo 13 de la ley 675 de 2001.

Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios, estarán obligados a la reconstrucción del inmueble de conformidad con las siguientes reglas:

- a) Si la destrucción o desmejora ocurre en razón de un riesgo asegurado, como incendio, se observará lo dispuesto en el artículo 15 de la ley 675 de 2001.
- b) Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes comunes para completar los gastos en la parte no cubierta por el seguro, en proporción al respectivo porcentaje de participación.
- c) Dichas cuotas, acordadas en la Asamblea, serán exigibles por la vía ejecutiva y el Administrador estará obligado a cobrarlas so pena de tener que responder por los perjuicios que genere su omisión.
- d) En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente la edificación, éstas subsistirán en las condiciones anteriores.

ARTÍCULO SEXAGESIMO SEPTIMO (67°) – COMITÉ DE CONVIVENCIA

La Asamblea de Copropietarios podrá crear un comité de convivencia y reglamentar sus funciones, como organismo no decisorio, tendiente a facilitar la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de inmuebles de propiedad privada. Las normas relativas a la integración y funcionamiento de dicho comité, deben entenderse sin perjuicio de la facultad de las partes de acudir a otros mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional se adelantará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adiciones o complementen, conforme a lo previsto en el artículo 59 de la ley 675 del 2001.

ARTÍCULO SEXAGESIMO OCTAVO (68°) – REGULACIONES ESPECIALES

La Asamblea de Copropietarios podrá adoptar las regulaciones que emite pertinentes, que tengan por objeto preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil en los bienes privados que tengan esa destinación, y las obligaciones específicas de los propietarios en relación con sus bienes privados. En desarrollo de esta facultad, la asamblea podrá reglamentar entre otros aspectos, teniendo en cuenta la condición de Monumento Nacional, las normas generales para el establecimiento de horarios de atención al público, los parámetros para el diseño y colocación de avisos publicitarios, la utilización de zonas de uso o servicio común para el anuncio o publicidad de las actividades comerciales que se desarrollan en las unidades de dominio privado, la determinación de horarios y condiciones de seguridad para la ejecución de reparaciones en el interior de las unidades privadas y para el ingreso de personal obrero.

ARTÍCULO SEXAGESIMO NOVENO (69°) – SEGUROS

Los propietarios de unidades privadas podrán asegurar sus respectivos inmuebles contra incendio y terremoto. Los bienes y zonas comunes deberán mantenerse siempre asegurados contra esos riesgos conforme a lo previsto en el artículo 15 de la ley 675, por la cuantía que debe fijar anualmente la Asamblea de Propietarios. Los ascensores, la planta de emergencia, y demás maquinaria y equipo tendrán la protección de un seguro especial y un mantenimiento técnico.

ARTÍCULO SEPTUAGESIMO (70°) – INCORPORACIÓN

Este reglamento se entenderá siempre incorporado en todos los contratos suscritos en relación con la persona jurídica, con la edificación de la propiedad horizontal, y obliga no solo a lo que en él se expresa si no a todas las cosas que emanan precisamente de su propia naturaleza.

ARTÍCULO SEPTUAGESIMO PRIMERO (71°) – DISPOSICIONES GENERALES

Cuando no se encuentre en este reglamento una disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán las normas de la ley o las del mismo reglamento que se refieran a casos o situaciones semejantes. De modo expreso se declara que quedan incorporados en este Reglamento de Copropiedad los preceptos de la ley 675 de 2001 y disposiciones que la modifiquen, complementen, aclaren o reglamenten. Todo morador estará obligado a entregar copia del Reglamento de copropiedad a quienes ocupen en su nombre o con su autorización y a cualquier título las áreas de que sea dueño; y debe exigir a tales ocupantes el cumplimiento estricto de los deberes y el respeto a las limitaciones

que impone el régimen de propiedad horizontal, todas las demás reglamentaciones particulares del Conjunto y especialmente lo mandado en el capítulo sexto de este reglamento.

ARTÍCULO SEPTUAGESIMO SEGUNDO (72°) – REGISTRO

Se le solicita al Señor registrador de Instrumentos Públicos se sirva inscribir esta escritura pública de modificación de reglamento y ajuste de la propiedad horizontal a las previsiones de la ley 675 del 2001, en el folio de matrícula inmobiliaria matriz número y en todos los que corresponden a las unidades de dominio privado que integran el Conjunto las cuales se relacionan a continuación:

50C- 0256206, 50C- 0256207, 50C- 0256208, 50C- 0256209, 50C- 0256210,
50C- 0256211, 50C- 0256212, 50C- 0256213, 50C- 0256214, 50C- 0256215,
50C- 0256216, 50C- 0256217, 50C- 0256218, 50C- 0256219, 50C- 0256220,
50C- 0256221, 50C- 0256222, 50C- 0256223, 50C- 0256224, 50C- 0256225,
50C- 0256226, 50C- 0256227, 50C- 0256228, 50C- 0256229, 50C- 0256230,
50C- 0256231, 50C- 0256232, 50C- 0256233, 50C- 0256234, 50C- 0256235,
50C- 0256236, 50C- 0256237, 50C- 0256238, 50C- 0256239, 50C- 0256240,
50C- 0256241, 50C- 0256242, 50C- 0256243, 50C- 0256244, 50C- 0256245,
50C- 0256246, 50C- 0256247, 50C- 0256248, 50C- 0256249, 50C- 0256250,
50C- 0256251, 50C- 0256252, 50C- 0256253, 50C- 0256254, 50C- 0256255,
50C- 0256256, 50C- 0256257, 50C- 0256258, 50C- 0256259, 50C- 0256260,
50C- 0256261, 50C- 0256262, 50C- 0256263, 50C- 0256264, 50C- 0256265,
50C- 0256266, 50C- 0256267, 50C- 0256268, 50C- 0256269, 50C- 0256270,
50C- 0256271, 50C- 0256272, 50C- 0256273, 50C- 0256274, 50C- 0256275,
50C- 0256276, 50C- 0256277, 50C- 0256278, 50C- 0256279, 50C- 0256280,
50C- 0256281, 50C- 0256282, 50C- 0256283, 50C- 0256284, 50C- 0256285,
50C- 0256286, 50C- 0256287, 50C- 0256288, 50C- 0256289, 50C- 0256290,
50C- 0256291, 50C- 0256292, 50C- 0256293, 50C- 0256294, 50C- 0846595,
50C- 0256296, 50C- 0256297, 50C- 0256298, 50C- 0256299, 50C- 0256300,
50C- 0256301, 50C- 0256302, 50C- 0256303, 50C- 0256304, 50C- 0256305,
50C- 0256306, 50C- 0256307, 50C- 0256308, 50C- 0256309, 50C- 0256310,
50C- 0256311, 50C- 0256312, 50C- 0256313, 50C- 0256314, 50C- 0256315,
50C- 0256316, 50C- 0256317, 50C- 0256318, 50C- 0256319, 50C- 0256320,
50C- 0256321, 50C- 0256322, 50C- 0256323, 50C- 0256324, 50C- 0256325,
50C- 0256326, 50C- 0256327, 50C- 0256328, 50C- 0256329, 50C- 0256330,
50C- 0256331, 50C- 0256332, 50C- 0256333, 50C- 0256334, 50C- 0256335,
50C- 0256336, 50C- 0256337, 50C- 0256338, 50C- 0256339, 50C- 0256340,
50C- 0256341, 50C- 0256342, 50C- 0256343, 50C- 0256344, 50C- 0256345,
50C- 0256346, 50C- 0256347, 50C- 0256348, 50C- 0256349, 50C- 0256350,

50C- 0256351, 50C- 0256352, 50C- 0256353, 50C- 0256354, 50C- 0256355,
50C- 0256356, 50C- 0256357, 50C- 0256358, 50C- 0256359, 50C- 0256360,
50C- 0256361, 50C- 0256362, 50C- 0256363, 50C- 0256364, 50C- 0256365,
50C- 0256366, 50C- 0256367, 50C- 0256368, 50C- 0256369, 50C- 0256370,
50C- 0256371, 50C- 0256372, 50C- 0256373, 50C- 0256374, 50C- 0256375,
50C- 0256376, 50C- 0256377, 50C- 0256378, 50C- 0256379, 50C- 0256380,
50C- 0256381, 50C- 0256382, 50C- 0256383, 50C- 0256384, 50C- 0256385,
50C- 0256386, 50C- 0256387, 50C- 0256388, 50C- 0256389, 50C- 0256390,
50C- 0256391, 50C- 0256392, 50C- 0256393, 50C- 0256394, 50C- 0256395,
50C- 0256396, 50C- 0256397, 50C- 0256398, 50C- 0256399, 50C- 0256400,
50C- 0256401, 50C- 0256402, 50C- 0256403, 50C- 0256404, 50C- 0256405,
50C- 0256406, 50C- 0256407, 50C- 0256408, 50C- 0256409, 50C- 0256410,
50C- 0256411, 50C- 0256412, 50C- 0256413, 50C- 0256414, 50C- 0256415,
50C- 0256416, 50C- 0256417, 50C- 0256418, 50C- 0256419, 50C- 0256420,
50C- 0256421, 50C- 0256422, 50C- 0256423, 50C- 0256424, 50C- 0256425,
50C- 0256426, 50C- 0256427, 50C- 0256428, 50C- 0256429, 50C- 0256430,
50C- 0256431, 50C- 0256432, 50C- 0256433, 50C- 0256434, 50C- 0256435,
50C- 0256436, 50C- 0256437, 50C- 0256438, 50C- 0256439, 50C- 0256440,
50C- 0256441, 50C- 0256442, 50C- 0256443, 50C- 0256444, 50C- 0256445,
50C- 0256446, 50C- 0256447, 50C- 0256448, 50C- 0256449, 50C- 0256450,
50C- 0256451, 50C- 0256452, 50C- 0256453, 50C- 0256454, 50C- 0256455,
50C- 0256456, 50C- 0256457, 50C- 0256458, 50C- 0256459, 50C- 0256460,
50C- 0256461, 50C- 0256462, 50C- 0256463, 50C- 0256464, 50C- 0256465,
50C- 0256466, 50C- 0256467, 50C- 0256468, 50C- 0256469, 50C- 0256470,
50C- 0256471, 50C- 0256472, 50C- 0256473, 50C- 0256474, 50C- 0256475,
50C- 0256476, 50C- 0256477, 50C- 0256478, 50C- 0256479, 50C- 0256480,
50C- 0256481, 50C- 0256482, 50C- 0256483, 50C- 0256484, 50C- 0256485,
50C- 0256486, 50C- 0256487, 50C- 0256488, 50C- 0256489, 50C- 0256490,
50C- 0256491, 50C- 0256492, 50C- 0256493, 50C- 0256494, 50C- 0256495,
50C- 0256496, 50C- 0256497, 50C- 0256498, 50C- 0256499, 50C- 0256500,
50C- 0256501, 50C- 0256502, 50C- 0256503, 50C- 0256504, 50C- 0256505,
50C- 0256506, 50C- 0256507, 50C- 0256508, 50C- 0256509, 50C- 0256510,
50C- 0256511, 50C- 0256512, 50C- 0256513, 50C- 0256514, 50C- 0256515,
50C- 0256516, 50C- 0256517, 50C- 0256518, 50C- 0256519, 50C- 0256520.

PARTE III. REGLAMENTO DE PARQUEADERO