	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>1</b> de <b>124</b>

# REPUBLICA DE COLOMBIA

DEPARTAMENTO DE CUNDINAMARCA

## NOTARIA PRIMERA

DEL CIRCULO DE BOGOTA

CALLE 16 No. 4 – 62  
 CONMUTADOR: 286 42 66  
 NOTARIO: 341 67 63 - 283 07 59  
 FAX: 342 30

ESCRITURA PUBLICA 3622  
 FECHA: 23 DE AGOSTO DE 2010

CONSTITUCION DE URBANIZACION  
 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

POR FIDUCIARIA BOGOTA S.A. PATRIMONIO AUTONOMO ALAMEDA 181 FIDUBOGOTA  
 S.A.

ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S.


DIRECCION: CARRERA 19 No. 181-81

MATRICULA INMOBILIARIA No. 50N-20063699

ZONA NORTE

**HERMANN PIESCHACON FONRODONA**

**NOTARIO**

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>2</b> de <b>124</b>

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO: **3622**

**TRES MIL SEISCIENTOS VEINTIDOS.**

OTORGADA EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO OC BOGOTA, D. C.

FECHA DE OTORGAMIENTO: VEINTITRÉS (23) DE AGOSTO DE DOS MIL DIEZ (2010).

CLASE DE ACTOS:


**CONSTITUCION DE URBANIZACIÓN - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL -  
ALAMEDA 181**

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LOS ACTOS: **CAROLINA LOZANO OSTOS**, en nombre y representación de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., entidad que a su vez actúa en el presente acto como vocera del patrimonio autónomo denominado ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A. con Nit 830.055.897-7, **EDUARDO ALFONSO ACUÑA BOHORQUEZ**, en nombre y representación de la sociedad ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S., con NIT 900.313.707-7.

MATRICULA INMOBILIARIA NÚMERO: **50N-20063699**

ZONA: NORTE.

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Carrera 19 # 181-81 antes Calle 101 # 37-84 de la ciudad de Bogotá, D.C,


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		<b>Página 3 de 124</b>

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los Veintitrés (23) días del mes de Agosto de dos mil diez (2010) el suscrito HERMANN PIESCHACON FONRODONA Notario Primero (1ro) del Circulo de Bogotá, DC., da fe que las declaraciones que se contienen en la presente escritura han sido emitidas por quien(es) la(s) otorga(n):

## PRIMER ACTO

### CONSTITUCION DE URBANIZACION


Compareció **CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.892.985 expedida en Usaquén, quien obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y por tanto Representante Legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., sociedad anónima de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y un (1.991), otorgada en la notaria once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal, expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio, que se incorpora para que forme parte integral de la presente escritura pública, entidad que a su vez actúa en el presente acto como vocera del patrimonio autónomo denominado **ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A.** con Nit 830.055.897-7 (antes PROYECTO CALLE 181 - FIDUBOGOTA S.A), constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>4</b> de <b>124</b>

Administración celebrado entre GRISALES PARRA Y CIA S en C, PROYECTOS URBANOS DE COLOMBIA S.A, PROMOTORA SAN ANGEL SA y FIDUCIAR BOGOTA S.A. de fecha doce (12) de diciembre de dos mil ocho (2008), el cual fue modificado por ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S., como cesionario de la totalidad de dicho patrimonio autónomo, y FIDUCIARIA BOGOTA el día veinticinco (25) de junio de dos mil diez (2010), que en adelante se denominará **EL FIDEICOMISO y EDUARDO ALFONSO ACUÑA BOHORQUEZ**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.411.512 quien obra debidamente facultado en su calidad de representante legal, en nombre y representación de la sociedad **ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S**, 900.013.707-7, sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., legalmente constituida mediante la Escritura Pública número cuatro mil doscientos cincuenta y tres (4253) del diez (10) de septiembre de dos mil nueve (2009) de la Notaria Primera Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en adelante se denomina como el **PROMOTOR**, y manifestaron:

**PRIMERO. - OBJETO:** Que comparecen en el presente acto con el fin de constituir la "URBANIZACIÓN MILCIADES A", con la respectiva individualización y desenglobe de las zonas que la conforman.

**SEGUNDO:** Que **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** no es gerente del proyecto, ni diseñador, ni promotor, ni interventor, ni constructor, y no asume responsabilidad por éstas


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>5</b> de <b>124</b>

actividades y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en evento alguno por la calidad, estabilidad y/o oportunidad en las obras de urbanismo.

**TERCERO:** Que el GERENTE y CONSTRUCTOR del proyecto inmobiliario y por tanto, responsable de la ejecución de las obras de urbanismo y demás aspectos derivados del mismo, es la sociedad **ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S.**, quien comparece en el presente acto en calidad de EL GERENTE y/o CONSTRUCTOR, que en adelante podrá denominarse EL PROMOTOR.

**CUARTO. - DESCRIPCION, PROPIEDAD Y TRADICIÓN DEL LOTE DONDE SE CONSTITUYE LA "URBANIZACIÓN MILCIADES A":**


**1.1. DESCRIPCION DEL PREDIO: FIDUCIARIA BOGOTA S.A.** en su carácter de vocera del patrimonio autónomo denominado **ALAMEDA 181- FIDUBOGOTA S.A.** (antes fideicomiso PROYECTO CALLE 181 - FIDUBOGOTA SA), es titular del derecho de dominio y la posesión del siguiente predio cuyos linderos y área constan y son tornados del plano urbanístico CU1.U65/4-33 el cual fue adoptado y aprobado por el Curador Urbano número 1 de Bogotá, con fundamento en el numeral 1, del artículo 51 del Decreto 1469 de 2010, así: Un lote de terreno urbano, ubicado en Bogotá D.C., identificado con la nomenclatura urbana número Carrera 19 # 181-81 antes Calle 181 # 37-84; at cual se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20063699, el cual tiene un área de seis mil setecientos ochenta y uno punto sesenta y siete (6.781,67) metros cuadrados, y se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos: **POR EL NORTE:** Partiendo del lote expropiado por la E.A.A.B en línea recta hasta el mojón numero nuevo (9) Urbanización San Antonio y en extensión de noventa y tres metros cuarenta y ocho centímetros

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>6</b> de <b>124</b>

(93,48 mts). **POR EL SUR:** con paramento de la carretera que da acceso al lote en línea recta del mojón número once (11) hasta el predio que hoy es de la E.A.A.B en cuarenta y nueve metros noventa y nueve centímetros (49.99 mts) aproximadamente en línea recta. **POR EL ORIENTE:** en noventa y cinco metros setenta y seis centímetros (95,76 mts) en línea recta del mojón número nueve (9) al mojón número once (11). **POR EL OCCIDENTE:** en ciento cinco metros setenta y cinco centímetros (105,75 mts) con terrenos expropiados por la E.A.A.B. de conformidad con el plano, registro o cuenta catastral número **UQ 180 A 35 D 18.**

**1.2. PROPIETARIO Y TRADICION:** Dicho predio fue adquirido por FIDUCIARIA BOGOTA SA., en su calidad de vocera del fideicomiso **ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A.** (antes fideicomiso PROYECTO CALLE 181 - FIDUBOGOTA S.A.), identificado con el NIT 830.055.897-7, por transferencia realizada a título de fiducia mercantil por la sociedad GRISALES PARRA Y CIA S en C según escritura pública número cinco mil ochocientos siete (5807) del doce (12) de diciembre de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Primera de Bogotá, la cual fue debidamente registrada. Las construcciones que se adelantan sobre éste inmueble se levantan a expensas del fideicomiso **ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A.** identificado con el NIT 830.055.897-7.

**QUINTO.- APROBACIÓN DE LA URBANIZACIÓN:** Que para efectos de la constitución de la que se denomina de ahora en adelante URBANIZACIÓN MILCIADES A, se gestionó ante la Curaduría Urbana Número 1 de la ciudad de Bogotá, la aprobación del proyecto urbanístico, con la respectiva autorización para la ejecución de obras de urbanismo y el establecimiento de la reglamentación para la totalidad de la urbanización, solicitud que fue aprobada


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>7</b> de <b>124</b>

en virtud de la Resolución número RES 09-1-0450 del catorce (14) de agosto de dos mil nueve (2009), expedida por el Curador Urbano número 1 de la ciudad de Bogotá, la cual fue modificada mediante la Resolución 10-1 0395 del 11 de agosto de 2010, expedida por Curador Urbano No. de la ciudad de Bogotá, cuyas copias auténticas se protocolizan con este documento.

**SEXTO.- PROTOCOLIZACIÓN DE DOCUMENTOS:** Que para los indicados efectos se protocolizan los siguientes documentos:

1. - Copia autentica de la Resolución número RES 09-1-0450 del catorce (14) de agosto de dos mil nueve (2009), expedida por el Curador Urbano número 1 de la ciudad de Bogotá.
2. - Copia autentica del Plano Urbanístico número CU1-U 65/4-31, aprobado por la Curaduría Urbana número 1 de la ciudad de Bogotá.
3. - Copia autentica del Plano Urbanístico número CUI-U 65/4-33, aprobado por la Curaduría Urbana número 1 de la ciudad de Bogotá.
4. - Certificados de Existencia y de Representación Legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A. expedidos respectivamente por la Cámara de Bogotá y por la Superintendencia Financiera.
5. - Certificado de existencia y representación legal de ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S.

**SEPTIMO. - INDIVIDUALIZACIÓN Y DIVISION MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION Y DEL AREA UTIL DE LA URBANIZACIÓN MILCIADES A:** Que en cumplimiento del objeto del presente Acto se procede a individualizar cada uno de los lotes que

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>8</b> de <b>124</b>

conforman la URBANIZACION MILCIADES A, los cuales se segregan a partir del predio de mayor extensión ubicado en Bogotá D.C., identificado con la nomenclatura urbana número Carrera 19 # 181-81 antes Calle 181 # 37-84, predio descrito y alinderado en el punto cuarto, el cual se identifica con el folio de matrícula inmobiliaria 50N-20063699 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá. Las áreas generales de la **URBANIZACION MILCIADES A** son las siguientes:


Predio	Área (M2)	Área (M2)
Lote	6.781,67	
Cesión tipo A ZMPA		1.992,32
Cesión vía vehicular giro Calle 181		464,11
Zona para parque		598,66
Cesión adicional para parque		120,09
Cesión restante		239,47
Área útil		3.367,02
<b>Sumas Iguales</b>	<b>6.781,67</b>	<b>6.781,67</b>

**1.1. AREAS DE CESION GRATUITA AL DISTRITO DE LA URBANIZACION:** Se individualizan y desengloban los siguientes predios:

**# 1: AREA DE CESION TIPO A; ZONA DE MANEJO Y PROTECCIÓN AMBIENTAL:** Ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C.

**CABIDA SUPERFICIARIA:** Mil novecientos noventa y dos punto treinta y dos metros cuadrados (1.992,32 M2).




	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>   </u>	Página <b>9</b> de <b>124</b>

**LINDEROS:** Son tomados del Plano Urbanístico CU1-U 65/4-33. **POR EL NORTE:** Partiendo del punto noventa y uno (91) al punto D', en línea recta y distancia de diecinueve punto cuarenta y uno metros (19,41 Mts.), con la Unidad Residencial Darves de San José; **POR EL ORIENTE:** Del punto D' al punto C', pasando por los puntos b, H', S, Y, T y a, en línea recta y quebrada, con distancia de ciento seis punto noventa y ocho (106,98 Mts), con las áreas de cesión restante, cesión adicional para el parque y la zona de parque; **POR EL SUR:** Del punto C' al punto noventa y ocho (98) en línea recta y distancia de veintiuno punto ochenta y un metros (21,81 Mts), con el colegio Saludcoop; **POR EL OCCIDENTE:** Del punto noventa y ocho (98) al punto noventa y uno (91), pasando por los puntos E, F, G y H, y encierra, en línea recta y distancia de ciento cinco punto sesenta y cuatro metros (105,64 Mts), con áreas públicas de cicloruta.

**# 2: AREA DE CESIÓN VIA VEHICULAR GIRO CALLE 181:** Ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C.,

**CABIDA SUPERFICIARIA:** Cuatrocientos sesenta y cuatro punto once (464,11 M2).

**LINDEROS:** Son tomados del Plano Urbanístico CU1-U 65/4-33. **POR EL NORTE:** Del punto F al punto R en línea recta y distancia de dieciséis punto diecisiete metros (16.17 Mts), con el Lote de Área de MILCIADES A; **POR EL ORIENTE:** Del punto R al punto 69 (sesenta y nueve), pasando por el punto A, en línea recta y distancia de veinte punto dieciocho metros (20.18 Mts), con la calle 181 y el lote destinado a comercio; **POR EL SUR:** Del punto 69 (sesenta y nueve) al punto B en línea recta y distancia de veinte punto cincuenta y dos metros (20,52 Mts ) con el Colegio Saludcoop; **POR EL OCCIDENTE:** Del punto B al punto F, pasando por el punto U, y encierra, en línea curva y distancia de veinticinco punto cincuenta y dos metros (25,52 Mts), con la zona de cesión restante.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>10</b> de <b>124</b>


**# 3: ZONA PARA PARQUE:** Ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C.

**CABIDA SUPERFICIARIA:** Quinientos noventa y ocho punto sesenta y seis metros cuadrados (598,66 M2).

**LINDEROS:** Son tomados del Plano Urbanístico CU1-U 65/4-33. **POR EL NORTE:** Partiendo del punto D', al punto K, en línea recta y distancia de Cinco punto cincuenta y cuatro metros (5,54 Mts.), con la Unidad Residencial Darves de san José; **POR EL NORORIENTE:** Del punto K al punto L, en línea recta y distancia de veintidós punto setenta y cuatro metros (22,74 Mts.), con el lote de área útil para luego comenzar línea recta hacia el oriente del punto L al punto M de veintiún metros con setenta y nueve centímetros (21 ,79 Mts), lindando también con el lote de área útil; **POR EL ORIENTE:** Del punto M al punto N en línea recta y distancia de seis punto cero cinco metros (6,05 Mts.) con el lote de área útil antes mencionado para luego proyectarse en línea recta de cinco punto noventa metros (5,90 Mts.) hacia el occidente entre los puntos N y Ñ, y quebrando con línea recta hacia el sur, de treinta y tres punto treinta metros (33,30 Mts) entre los puntos Ñ y Q, lindando con el lote área útil anteriormente mencionado; **POR EL SUR:** Del punto Q al punto H en línea recta y distancia ocho punto veinticuatro metros (8,24 M), con la Cesión adicional para aumento de parque; **POR EL OCCIDENTE:** Del punto H, pasando por los punto b, hasta el punto D' y encierra, en línea recta y distancia de sesenta y dos punto ochenta y cinco metros (62,85 Mts), con la Cesión de A en ZMPA.

**# 4: ÁREA DE CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE:** Ubicado en la ciudad de Bogotá D.C.

**CABIDA SUPERFICIARIA:** Ciento veinte punto cero nueve metros cuadrados (120,09 Mts.).

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>11</b> de <b>124</b>


**LINDEROS:** Son tomados del Plano Urbanístico CU1-U 65/4-33. **POR EL NORTE:** Partiendo del punto H' al punto O, en línea recta y distancia de ocho punto veinticuatro metros (8,24 Mts.), Con la zona para Parque; **POR EL ORIENTE:** Del punto Q al O en línea recta y distancia de veinte punto dieciocho metros (20,18 Mts.), con el lote de área útil; **POR EL SUR:** Del O al punto Y en línea recta y distancia de tres punto sesenta y dos (3,62 Mts ) con la cesión de área restante; **POR EL OCCIDENTE:** Del Y al punto H', pasando por el punto S, y encierra, en línea recta, y en distancia de veinte punto ochenta y un metros (20,81 Mts), con la Cesión de Tipo A en ZMPA.

**# 5: AREA DE CESIÓN RESTANTE:** Ubicado en la ciudad de Bogotá, D.C.

**CABIDA SUPERFICIARIA:** Doscientos treinta y nueve punto cuarenta y siete metros cuadrados (239,47 M2).

**LINDEROS:** Son tomados del Plano Urbanístico CU1-U 65/4-33. **POR EL NORTE:** Partiendo del punto Y, pasando por el punto O, al punto F, en línea recta y distancia de veinte punto cuarenta y cuatro metros (20,44 Mts.), con la cesión adicional para parque y el lote de área útil; **POR EL ORIENTE:** Del punto F al punto B, pasando por el punto U, en línea curva y distancia de veinticinco punto cincuenta y dos metros (25,52 Mts.), con la zona de giro vehicular a la calle 181; **POR EL SUR:** Del punto B al punto C' en línea recta y distancia de seis punto setenta y cuatro metros (6,74 Mts.) con el Colegio Saludcoop; **POR EL OCCIDENTE:** Del punto C', pasando por el punto a y el punto T, al punto Y y encierra, en línea quebrada y recta, y distancia de veintitrés punto treinta y dos metros (23,32 Mts.), con la Cesión de Tipo A en ZMPA.


**1.2. AREA UTIL DE LA URBANIZACION:** Se individualiza y desengloba el siguiente predio:

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>12</b> de <b>124</b>

**AREA UTIL MILCIADES A:** Ubicado en la Carrera 19 No. 181 - 81 de la ciudad de Bogotá, D.C.

**CABIDA SUPERFICIARIA:** Tres mil trescientos sesenta y siete punto cero dos metros cuadrados (3.367,02 M2).

**LINDEROS:** Son tomados del Plano Urbanístico CU1-U 65/4-33. **POR EL NORTE:** Partiendo del punto K al punto ochenta y ocho (88), en línea recta y distancia de cincuenta y seis punto sesenta y seis metros (56,66 Mts.), con la Unidad Residencial Darves de san José; **POR EL ORIENTE:** del punto ochenta y ocho (88) al punto R, pasando por los puntos ochenta y siete (87), ochenta y seis (86), ochenta y cinco (85) ochenta y uno (81), setenta y ocho (78), y R, en línea recta y distancia de ochenta y cuatro punto setenta y nueve metros (84,79 Mts), con la Urbanización el Juncal y la Calle 181 A; **POR EL SUR:** Del punto R al punto O, pasando por el punto F, en línea recta y distancia de treinta y dos punto noventa y nueve metros (32.99 Mts) con el área de giro vehicular y el área de cesión restante; **POR EL OCCIDENTE:** Del punto O al punto Ñ, pasando por el punto Q, en línea recta y en distancia de cincuenta y tres punto cuarenta y ocho metros (53,48 M), luego quebrando y proyectando línea recta de cinco punto nueve (5,9 Mts) hacia el oriente entre los puntos Ñ y N, y quebrando hacia el norte con línea recta de seis punto cero cinco metros (6,05 mts) entre los puntos N y M; quiebra de nuevo proyectando línea hacia el occidente de veintiuno punto setenta y nueve metros (21,79 Mts) entre los puntos M y L, y encierra con una línea recta entre los puntos L y K, en distancia de veintidós punto setenta y cuatro metros (22,74 Mts.), con la zona para parque.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>13</b> de <b>124</b>

**OCTAVO:** Que de acuerdo con la anterior constitución de la URBANIZACIÓN MILCIADES A, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá asignar los respectivos folios de matrícula inmobiliaria a todas y cada una de las áreas y predios que se segregan de acuerdo con lo mencionado en el punto anterior y proceder a cerrar el folio de matrícula inmobiliaria matriz correspondiente al lote de terreno urbano, ubicado en Bogotá D.C., identificado con la nomenclatura urbana número Carrera 19 # 181-81 antes Calle 181 # 37-84, al cual se le asignó el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20063699.


## SEGUNDO ACTO

### REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL - ALAMEDA 181

Compareció: **(i) CAROLINA LOZANO OSTOS**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 39.692.985 expedida en Usaquén, quien obra en su condición de Primer Suplente del Presidente y por tanto Representante Legal de **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, sociedad anónima de servicios financieros, con Domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C legalmente constituida mediante escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.981), otorgada en la notaria once (11) del Circulo Notarial de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de octubre de mil novecientos noventa y uno (1991), todo lo cual consta en los certificados de existencia y representación legal, expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y la Cámara de Comercio, que se incorpora para que forme parte integral de la presente escritura pública, entidad que a su vez actúa en el

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>14</b> de <b>124</b>

presente acto como vocera del patrimonio autónomo denominado **ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A.** con Nit 830.055.897-7 (antes denominado PROYECTO CALLE 181 - FIDUBOGOTA S.A.), constituido mediante Contrato de Fiducia Mercantil de Administración celebrado entre GRISALES PARRA Y CIA S en C, PROYECTOS URBANOS DE COLOMBIA S.A., PROMOTORA SAN ANGEL S.A. y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., de fecha doce (12) de diciembre de dos mil ocho (2008), el cual fue modificado por ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S., como cesionario de la totalidad de dicho patrimonio autónomo, y FIDUCIARIA BOGOTA S.A., el día veinticinco (25) de junio de dos mil diez (2010), quien en adelante se llamará **LA FIDUCIARIA** debidamente autorizado para el efecto, por una parte, y por otra, **(ii) EDUARDO ALFONSO ACUNA BOHORQUEZ**, mayor de edad y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 19.411.512, quien obra debidamente facultado en su calidad de representante legal, en nombre y representación de la sociedad **ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S.**, identificada con el NIT 900.313.707-7, sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., sociedad legalmente constituida mediante la Escritura Pública número cuatro mil doscientos cincuenta y tres (4253) del diez (10) de septiembre de dos mil nueve (2009) de la Notaria Primera Bogotá, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá, representación que acredita con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C., sociedad que en adelante se denomina como el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO**, y manifestaron que comparecen con el fin de protocolizar y elevar a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del **conjunto residencial ALAMEDA 181** de acuerdo con el régimen de propiedad horizontal establecido en la Ley 675 de 2001 y demás normas que en un futuro la

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>15</b> de <b>124</b>

reglamenten, y así lo establece y declara por medio del presente instrumento de conformidad con los siguientes puntos:

**PRIMERO: LA FIDUCIARIA** actúa en la presente escritura pública como vocera del patrimonio autónomo **ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A.** y no es gerente del proyecto, ni diseñador, ni promotor, ni interventor, ni constructor, y no asume responsabilidad por éstas actividades y, en consecuencia, no es responsable ni puede serlo en evento alguno por la calidad, estabilidad y/o oportunidad en la entrega de las unidades inmobiliarias.


**SEGUNDO:** Que la sociedad ALAMEDAS DEL NORTE S.A S., comparece en el presente acto en su calidad de constructor responsable del proyecto ALAMEDA 181.

**TERCERO: PROPIEDAD Y TRADICION DE LOS INMUEBLES: 1.1.)** Que la FIDUCIARIA, en su carácter de vocera del patrimonio autónomo denominado **ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A.** (antes fideicomiso PROYECTO CALLE 181 - FIDUBOGOTA SA), identificado con el NIT 830.055.897-7, es titular del derecho de dominio y la posesión del siguiente predio:

**AREA UTIL MILCIADES A:** Ubicado en carrera 19 No. 181 - 81 de la ciudad de Bogotá, D.C.

**CABIDA SUPERFICIARIA:** Tres mil trescientos sesenta y siete punto cero dos metros cuadrados (3.367,02 M2).


**LINDEROS:** Son tornados del Plano Urbanístico CU1-U65/4-3. **POR L NORTE:** Partiendo del punto K al punto ochenta y ocho (88), en línea recta y distancia de cincuenta

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>   </u>	Página <b>16</b> de <b>124</b>

y seis punto sesenta y seis metros (56,66 Mts.), con la Unidad Residencial Dawes de San José; **POR EL ORIENTE:** Del punto ochenta y ocho (88) al punto R, pasando por los puntos ochenta y siete (87), ochenta y seis (86), ochenta y cinco (85), ochenta y uno (81), setenta y ocho (78), y R, en línea recta y distancia de ochenta y cuatro punto setenta y nueve metros (84,79 Mts), con la Urbanización el Juncal y la Calle 181 A; **POR EL SUR:** Del punto R al punto O, pasando por el punto F, en línea recta y distancia de treinta y dos punto noventa y nueve metros (32,99 Mts.) con el área de giro vehicular y el área de cesión restante; **POR EL OCCIDENTE:** Del punto O al punto Ñ, pasando por el punto Q, en línea recta y en distancia de cincuenta y tres punto cuarenta y ocho metros (53,48 Mts), luego quebrando y proyectando línea recta de cinco punto nueve (5,9 Mts) hacia el oriente entre los puntos Ñ y N, y quebrando hacia el norte con línea recta de seis punto cero cinco metros (6,05 Mts) entre los puntos N y M; quiebra de nuevo proyectando línea hacia el occidente de veintiuno punto setenta y nueve metros (21.79 Mts) entre los puntos M y L, y encierra con una línea recta entre los puntos L y K, en distancia de veintidós punto setenta y cuatro metros (22,74 Mts), con la zona para parque. A este predio le corresponde el folio de matrícula que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, una vez registre el primer acto del presente instrumento público.

**1.2.)** Dicho predio fue adquirido en mayor extensión por FIDUCIARIA BOGOTA S.A. en su calidad de vocera del fideicomiso ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTÁ S.A. (antes FIDEICOMISO PROYECTO CALLE 181 - FIDUBOGOTA S.A.), identificado con el NIT 830.055.897-7, por transferencia realizada a título de fiducia mercantil por la sociedad GRISALES PARRA Y CIA S en C., según escritura pública número cinco mil ochocientos siete (5807) del doce (12) de diciembre de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaría Primera de Bogotá, la cual fue debidamente registrada.



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	<b>Página 17 de 124</b>

Las construcciones que se adelantan sobre éste inmueble se levantan a expensas del fideicomiso ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A., identificado con el NIT 830.055.897-7.

**CUARTO:** La **FIDUCIARIA** presenta para su protocolización con la presente escritura pública los siguientes documentos del conjunto residencial **ALAMEDA 181:**

**3.1.)** Copia auténtica de la licencia de construcción número 10-1-0113 expedida el nueve (9) de marzo de dos mil diez (2010) ejecutoriada el diez y nueve (19) de marzo de dos mil diez (2010), expedida por la Curaduría Urbana Número uno (1) de esta ciudad.

**3.2.)** Copia auténtica de la modificación a la licencia de construcción y aprobación de planos de propiedad horizontal según radicación 10-1-0567 expedida el diecisiete (17) de agosto de dos mil diez (2010) por la Curaduría Urbana Número uno (1) de esta ciudad.


**3.3.)** Copia auténtica de los planos arquitectónicos debidamente aprobados.

**3.4.)** Copia auténtica de los planos de propiedad horizontal debidamente aprobados.

**3.5.)** Cuadro de áreas comunes y privadas debidamente aprobado.

**3.6.)** Certificado de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA SA. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

**3.7.)** Certificado de Representación Legal de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTA S.A. expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	
		Página <b>18</b> de <b>124</b>

**QUINTO:** Que se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Norte inscribir el sometimiento al régimen de propiedad horizontal del **Conjunto Residencial ALAMEDA 181** en el Folio de Matricula Inmobiliaria que le asigne al predio AREA UTIL MILCIADES A, que corresponde al lote de terreno donde se construye el conjunto y abrir las respectivas matriculas inmobiliarias a cada una de las unidades privadas que conforman el conjunto.

**SEXTO:** Que el reglamento de propiedad horizontal del **Conjunto Residencial ALAMEDA 181** es del siguiente tenor:

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181**

**INDICE**

**CAPITULO I. OBJETO, EFECTOS Y DEFINICIONES**

ARTICULO 1. OBJETO Y EFECTOS


ARTICULO 2. NORMATIVIDAD

ARTICULO 3. DEFINICIONES.

ARTICULO 4. REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

**CAPITULO II. PROPIETARIO Y TITULOS**

ARTICULO 5. PROPIETARIO

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>19</b> de <b>124</b>

## ARTICULO 6. TITULOS

### **CAPITULO III. DETERMINACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181**

ARTICULO 7. LOCALIZACION Y LINDEROS

ARTICULO 8. DESCRIPCION DEL PROYECTO

ARTICULO 9. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

ARTICULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

### **CAPITULO IV. EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

ARTICULO 11. CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 12. PROCEDIMIENTO

ARTICULO 13. DIVISION DE LA COPROPIEDAD

### **CAPITULO V. RECONSTRUCCION DE L CONJUNTO RESIDENCIAL**


ARTICULO 14. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA

ARTICULO 15. RECONSTRUCCION PARCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

ARTICULO 16. SEGUROS

### **CAPITULO VI. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**

ARTICULO 17. DESTINACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>20</b> de <b>124</b>

ARTICULO 18. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 19. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE COS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO

### **CAPITULO VII. BIENES COMUNES Y COMUNES DE USO EXCLUSIVO**

ARTICULO 20. ALCANCE Y NATURALEZA

ARTICULO 21. CLASIFICACION Y DESTINACION

ARTICULO 22. AREAS DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 23. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES

ARTICULO 24. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES

ARTICULO 25. DISPOSICIONES SOBRE ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y FACHADAS COMUNALES


ARTICULO 26. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 27. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 28 DISPOSICIONES SOBRE EL USO DE LOS BIENES COMUNES GENERALES (ESPACIOS PARA DEPOSITOS ESTACIONARIOS DE BASURAS, ZONAS VERDES Y LIBRES. PARQUEADEROS COMUNES Y EQUIPOS)

ARTICULO 29 ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL

ARTICULO 30. REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>21</b> de <b>124</b>

### **CAPITULO VIII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**

ARTICULO 31. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE LA COPROPIEDAD

ARTICULO 32. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS

ARTICULO 33. MODIFICACION DE COEFICIENTES

### **CAPITULO IX. DE LOS ASPECTOS ECONOMICOS**

ARTICULO 34. PARTICIPACION DE LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS

ARTICULO 35. PRESUPUESTO PROVISIONAL

ARTICULO 36. DEFICIT PRESUPUESTAL

ARTICULO 37. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS

ARTICULO 38. IMPUESTOS Y TASAS

### **CAPITULO X. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA**

ARTICULO 39. OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA


ARTICULO 40. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS

ARTICULO 41. RECURSOS PATRIMONIALES

ARTICULO 42. FONDO DE IMPREVISTOS

ARTICULO 43. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA

ARTICULO 44. CERTIFICACION SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA PERSONA JURIDICA

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>22</b> de <b>124</b>

## CAPITULO XI. ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL

ARTICULO 45. ENUMERACION

ARTICULO 46. ORDEN JERARQUICO

## CAPITULO XII. ASAMBLEA GENERAL DEL PROPIETARIOS.

ARTICULO 47. INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES

ARTICULO 48. NATURALEZA Y FUNCIONES

ARTICULO 49. REUNIONES

ARTICULO 50. REUNIONES POR DERECHO PROPIO

ARTICULO 51. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA

ARTICULO 52. REUNIONES NO PRESENCIALES

ARTICULO 53. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA

ARTICULO 54. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES

ARTICULO 55. QUORUM Y MAYORIAS


ARTICULO 56. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA

ARTICULO 57. ACTAS

ARTICULO 58. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO

ARTICULO 59. IMPUGNACION DE DECISIONES

## CAPITULO XIII. CONSEJO DE ADMINISTRACION

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>23</b> de <b>124</b>

ARTICULO 60. OBLIGATORIEDAD

ARTICULO 61. QUORUM Y MAYORIAS

ARTICULO 62. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

#### **CAPITULO XIV. EL ADMINISTRADOR**

ARTICULO 63. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 64. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 65. ADMINISTRADOR PROVISIONAL

#### **CAPITULO XV. REVISOR FISCAL**

ARTICULO 66. DEL REVISOR FISCAL

ARTICULO 67. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL


#### **CAPITULO XVI. SOLUCION DE CONFLICTOS**

ARTICULO 68. SOLUCION DE CONFLICTOS - COMITÉ DE CONVIVENCIA

#### **CAPITULO XVII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS**

ARTICULO 69. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO  
PECUNIARIAS

ARTICULO 70. IMPOSICION DE SANCIONES

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>24</b> de <b>124</b>

ARTICULO 71. EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTICULO 72. IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS-

ARTICULO 73. CONDUCTAS SUSCEPTIBLES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

### **CAPITULO XVIII. DISPOSICIONES VARIAS**

ARTICULO 74. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES PRIVADOS

ARTICULO 75. SERVICIO DE VIGILANCIA

ARTICULO 76. EMPLEADOS

ARTICULO 77. REMOCION DE ESCOMBROS

ARTICULO 78. INSTALACION DE REJAS

ARTICULO 79. CUERPOS CIERTOS

ARTICULO 80. INCORPORACION


ARTICULO 81. SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES

ARTICULO 82. INVENTARIOS Y BALANCES

ARTICULO 83. PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROPIETARIO INICIAL MIENTRAS SE CONSTRUYE Y TRANSFIERE LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181

ARTICULO 84. CONSTRUCCION POR TORRES



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>25</b> de <b>124</b>

ARTICULO 85. CLAUSULA TRANSITORIO: ENTREGA DE LA ADMINISTRACION Y DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 86. NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS

### **CAPITULO XIX. DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS**


ARTICULO 87. DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

## **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA 181**

### **CAPITULO I. OBJETO, EFECTOS Y DEFINICIONES**

**ARTICULO 1. OBJETO Y EFECTOS:** El objeto de este Reglamento de acuerdo al régimen estatuido en la Ley 675 de dos mil uno (2001), es la de regular la forma especial de dominio denominada propiedad horizontal del Conjunto residencial ALAMEDA 181 en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.


Por el presente estatuto se respeta la función social y ecológica de la propiedad se propende por la convivencia pacífica y solidaridad social, el respeto a la dignidad humana para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>26</b> de <b>124</b>

la Ley y se respeta el derecho a la libre iniciativa empresarial dentro de los límites del bien común, se reglamentan las actuaciones de la Asamblea, del Consejo de Administración, tendientes a la imposición de sanciones por el incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias, consultando el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e Impugnación de los propietarios de los inmuebles que conforman el Conjunto residencial. Por este estatuto se someten los inmuebles que conforman **ALAMEDA 181**, el régimen de la Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) así como en todas las demás normas legales que posteriormente la modifiquen, reglamenten o deroguen. Para tal efecto, este Reglamento se ocupa de lo siguiente:

- 1) Determinar los bienes de propiedad privada o exclusiva que lo conforman y los bienes de uso común y común de uso exclusivo de todos los propietarios del conjunto residencial.
- 2) Determinar la participación en la copropiedad y expensas comunes.
- 3) Consagrar los derechos y obligaciones de los titulares de derecho reales y simples ocupantes o moradores del Conjunto residencial.
- 4) Señalar los órganos de Administración de la Persona Jurídica **ALAMEDA 181**, indicando sus funciones.
- 5) Determinar las demás materias exigidas por la Ley.


Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante la Licencia de Construcción y sus respectivos documentos de modificación, los planos Arquitectónicos, los planos de Propiedad Horizontal, con sus respectivos Cuadros de Áreas, las Especificaciones de Construcción y las Condiciones de Seguridad y Salubridad que adelante se mencionan, tienen fuerza obligatoria para el

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>27</b> de <b>124</b>

propietario actual del inmueble y para futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y en lo pertinente para, todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados. Las normas reglamentarias y las limitaciones que aquí se establecen han sido adoptadas libremente por el propietario de las unidades que corresponden al citado inmueble, en concordancia con la Ley 675 de tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001).

En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión del uso y goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento.

**ARTICULO 2. NORMATIVIDAD:** Se declaran incorporadas al presente Reglamento todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 de dos mil uno (2001) así como las normas que se expidan para reglamentarla, en la medida en que conserven su vigencia legal. En este sentido, una vez se registre ante la autoridad competente surgirá la persona jurídica que nace por ministerio de la ley 675 de dosmil uno (2001) ya mencionada, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular del **Conjunto Residencial ALAMEDA 181**. Su objeto será el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente Reglamento de propiedad horizontal. Este estatuto se ocupará de regular la administración, dirección y control de la persona jurídica **ALAMEDA 181**, la cual es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de Industria

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>28</b> de <b>124</b>


y Comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con el Artículo 33 de la Ley 675 de dos mil uno (2001), ya mencionada.

Cuando en el presente Reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicaran en su orden lo siguiente:

- 1) Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
- 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal.
- 3) Las disposiciones de la Ley Noventa y Cinco (95) de mil ochocientos noventa (1890) y del Capítulo Tercero (III), Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil Colombiano.
- 4) Las disposiciones del Código Civil y leyes concordantes o reformativas del mismo, de manera directa o por analogía.
- 5) La Jurisprudencia Nacional.

**ARTICULO 3. DEFINICIONES:** Para efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes Definiciones:

**Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del Conjunto residencial.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>29</b> de <b>124</b>

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los propietarios del Conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal.

**Conjunto residencial o Conjunto o Inmueble:** Desarrollo inmobiliario conformado en este caso, por apartamentos con sus dependencias comunales, levantadas sobre un lote de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes y demás dependencias comunales.


**PARAGRAFO:** El equipamiento comunal de **ALAMEDA 181** al interior del conjunto residencial, tal y como consta en los planos de propiedad horizontal.

**Bienes Privados o de Dominio Particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del Conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública a través de zonas comunes.

**Bienes Comunes:** Partes del Conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes Comunes No Esenciales:** Bienes que no tienen el carácter de bienes comunes esenciales.

**Bienes Comunes Esenciales:** Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros que conforman la estructura, los ductos y las


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>30</b> de <b>124</b>

circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

**Expensas Comunes Necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Conjunto residencial. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios, por el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuándo sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la mencionada ley de propiedad horizontal.

**Coeficientes de Copropiedad:** Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular de viviendas (apartamentos) y parqueaderos en los bienes comunes del Conjunto residencial sometido al régimen de propiedad horizontal, previsto en la Ley 675 de dos mil uno (2001). Definen además su participación en la Asamblea de Propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del conjunto residencial.

**Planos de Alinderamiento:** Documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privadas, comunes y comunes de uso exclusivo, muestran la localización y áreas generales del Conjunto residencial. Estos se protocolizan con esta escritura pública, son aprobados por la Curaduría y de éstos se obtienen las áreas, descripción y linderos de las unidades privadas y la determinación de los bienes comunes y comunes de uso exclusivo.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	<b>Página 31 de 124</b>

**Parqueadero, parqueo o garaje:** Espacio para estacionamiento de un vehículo, de uso privado o comunal, de conformidad con lo previsto en el presente reglamento.

**ARTICULO 4. REFORMAS AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los propietarios del **Conjunto Residencial ALAMEDA 181** de la nomenclatura indicada, pueden introducir reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal o acogerse la legislación vigente en el momento de la reforma, previa protocolización del Reglamento modificado, con el aporte del Acta correspondiente a la Asamblea en la que se tomó tal decisión. En el caso de que la reforma esté orientada a la modificación física del inmueble, se protocolizará la Licencia de Construcción respectiva emitida por la Entidad Distrital competente.

**PARAGRAFO 1: Reglamentación Interna:** Los propietarios del Conjunto residencial pueden adoptar posteriormente la reglamentación interna o estatutos de administración para el inmueble siempre y cuando ésta sea compatible con la Ley y lo establecido en este Reglamento. Igualmente, dicha Reglamentación, puede elevarse a escritura pública por decisión de la Asamblea General de Propietarios.

**PARAGRAFO 2:** El PROPIETARIO INICIAL, o quien represente sus derechos, se reserva el derecho de corregir errores del presente reglamento de propiedad horizontal, de hacer las aclaraciones que sean o considere necesarias, modificaciones de tipo técnico o jurídico al proyecto inicial, lo cual incluye, sin limitarse, la autorización plena para acudir ante la respectiva curaduría urbana u oficina de planeación, con el fin de solicitar las correcciones, modificaciones o aclaraciones del caso ya sea a licencias, aprobaciones de propiedad horizontal, planos y/o

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>32</b> de <b>124</b>


cuadros de áreas, así como el otorgamiento de escrituras públicas adicionales con el fin de formalizar las aclaraciones, correcciones o modificaciones del presente reglamento o adiciones al mismo.

## CAPITULO II. PROPIETARIO Y TITULOS

**ARTICULO 5. PROPIETARIO:** La Sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en su carácter de vocera del patrimonio autónomo denominado **ALAMEDA 181 — FIDUBOGOTA S.A.** (antes fideicomiso PROYECTO CALLE 181), identificado con el NIT 830.055.897-7, es actualmente propietaria del Conjunto residencial ALAMEDA 181, el cual se identifica en el título del presente Acto, ubicado en esta ciudad, de las especificaciones que se consignan más adelante; con Folio de Matricula Inmobiliaria Particular que también se indican en el título del presente Acto; respectivamente de la Oficina de Registro de Bogotá - Zona Norte, así como de las construcciones en el edificadas por haberlas construido a sus expensas.

**ARTICULO 6. TITULOS:** La Sociedad **FIDUCIARIA BOGOTA S.A.**, en su calidad de vocera del fideicomiso **ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA S.A.** (antes fideicomiso PROYECTO CALLE 181 - FIDUBOGOTA S.A.), identificado con el NIT 830.055.897-7, adquirió el predio en el cual se localiza el conjunto residencial, en mayor extensión, por transferencia realizada a título de fiducia mercantil por la sociedad GRISALES PARRA Y CIA S en C., según escritura pública número cinco mil Ochocientos siete (5807) del doce (12) de diciembre de dos mil ocho (2008) otorgada en la Notaria Primera de Bogotá, la cual fue debidamente registrada




	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	
		Página <b>33</b> de <b>124</b>

en Folio de Matricula Inmobiliaria matriz 50N-20063699 de la oficina de registro de Bogotá - Zona Norte. Las construcciones que se adelantan sobre éste inmueble se levantan a expensas del fideicomiso ALAMEDA 181 - FIDUBOGOTA SA.

**LAS CONSTRUCCIONES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL:** Conformadas por las unidades privadas denominadas apartamentos y parqueaderos con todas sus anexidades y dependencias comunales y comunes de uso exclusivo, en razón de haberlas construido a expensas del propietario inicial y según diseño de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la precitada Licencia de Construcción y sus documentos modificatorios.


### CAPITULO III. DETERMINACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL

**ARTICULO 7. LOCALIZACION Y LINDEROS:** El **Conjunto Residencial ALAMEDA 181**, se desarrolla en el predio denominado **AREA UTIL MILCIADES A:** Ubicado en la Carrera 19 No. 181 - 81 de la ciudad de Bogotá D.C., **CABIDA SUPERFICIARIA:** Tres mil trescientos sesenta y siete punto cero dos metros cuadrados (3.367,02 M2). **LINDEROS:** Son tomados del Plano Urbanístico CU1-U65/4-33. **POR EL NORTE:** Partiendo del punto K al punto ochenta y ocho (88), en línea recta y distancia de cincuenta y seis punto sesenta y seis metros (56,66 Mts.), con la Unidad Residencial Darves de San José; **POR EL ORIENTE:** Del punto ochenta y ocho (88) al punto R, pasando por los puntos ochenta y siete (87), ochenta y seis (86), ochenta y cinco (85), ochenta y uno (81), setenta y ocho (78), y R, en línea recta y distancia de ochenta y cuatro punto setenta y nueve metros (84,79 Mts), con la Urbanización el Juncal y la Calle 181 A; **POR EL SUR:** Del punto R al punto O, pasando por el punto F, en línea recta y distancia de treinta y dos punto noventa y nueve metros

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>34</b> de <b>124</b>

(32,99 Mts) con el área de giro vehicular y el área de cesión restante; **POR EL OCCIDENTE:** Del punto O al punto Ñ, pasando por el punto Q, en línea recta y en distancia de cincuenta y tres punto cuarenta y ocho metros (53,48 Mts), luego quebrando Y proyectando línea recta de cinco punto nueve metros (5,9 Mts) hacia el oriente entre los puntos Ñ y N, y quebrando hacia el norte con línea recta de seis punto cero cinco metros (6,05 Mts) entre los puntos N y M, quiebra de nuevo proyectando línea hacia el occidente de veintiuno punto setenta y nueve metros (21,79 Mts) entre los puntos M y L, y encierra con una línea recta entre los puntos L y K, en distancia de veintidós punto setenta y cuatro metros (22,74 Mts), con la zona para parque. A este predio le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria que le asigne la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, una vez califique el primer acto que consta en el presente instrumento público.

**ARTICULO 8. DESCRIPCION DEL PROYECTO:** El denominado **Conjunto Residencial ALAMEDA 181**, de la ubicación indicada y ampliamente citada, consta de ciento cincuenta y cinco (155) apartamentos privados, los cuales se encuentran distribuidos en varias torres de conformidad con los respectivos planos arquitectónicos y de propiedad horizontal del conjunto, así como veinte (20) parqueaderos privados. Los Bienes Comunes generales del Conjunto residencial, según planos son las siguientes: El lote de terreno, treinta y ocho (38) parqueaderos comunes descubiertos en los cuales se incluye dos (2) de minusválidos; salón comunal, gimnasio, baños, cocineta y portería. No obstante su sometimiento a propiedad horizontal en su integridad, su desarrollo y construcción se realiza por etapas.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>35</b> de <b>124</b>

**ARTICULO 9. ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL:**

El **Conjunto Residencial ALAMEDA 181**, corresponde a un conjunto cerrado de vivienda, que se construye de acuerdo con las siguientes especificaciones de construcción:


**ESPECIFICACIONES ZONAS COMUNES:**

<b>PUNTOS FIJOS</b>	
Muros puntos fijos	Ladrillo a la Vista
Piso puntos fijos	Tableta de gress o similar
Cielo punto fijo	Caraplast blanco o similar
Baranda	Baranda metálica

<b>ESCALERAS</b>	
Muros escaleras	Ladrillo a la vista
Piso escaleras	Tableta de gress, narices en granito o similar
Cielo escaleras	Caraplast blanco o similar
Baranda	Baranda metálica

<b>SALON COMUNAL</b>	
Muros salón comunal	Algunos en ladrillo a la vista y otros estucados y pintados o similar
Piso salón comunal	Cerámica blanco 30 x 30 o similar
Cielo salón comunal	Estructura metálica más teja a la vista
Cocina salón comunal	Mesón en granito o similar Lavaplatos en acero inoxidable, grifería grival o similar Estufa eléctrica cuatro (4) puestos
Escaleras salón comunal	Tableta gress, narices en granito o similar

<b>GIMNASIO</b>	

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>   </u>	Página <b>36</b> de <b>124</b>

Muros gimnasio	Algunos en ladrillo a la vista y otros estucados y pintados o similar
Piso gimnasio	Cerámica blanco 30 x 30 o similar
Cielo gimnasio	Drywall
Baño gimnasio	Enchapados en egeo blanco 20 x 20 o similar H=1.8 Piso en cerámica blanca 20 x 20 o similar Divisiones en lámina collroled o similar Cielo en Drywall Puerta en madera entamborada o similar

<b>DOTACIÓN GIMNASIO</b>	
Caminadora (cantidad 1)	Tráfico liviano FIT TECK LQ 6010 o similar
Elípticos (cantidad 2)	Tráfico liviano GYM SHOP ER-7000 o similar
Bicicletas estáticas (cantidad 2)	Tráfico liviano UPRIGHT 580* o miliar


**NOTA 1:** El número y tipo de áreas y espacios pueden variar dependiendo de las condiciones y requerimientos del diseño arquitectónico.

**NOTA 2:** Las especificaciones de materiales, pueden cambiar con respecto a este listado, por similares de igual o mejor calidad dependiendo de condiciones de suministro y/o disponibilidad por parte de los proveedores.


**NOTA 3:** Las dimensiones de muros, columnas, ductos, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a modificaciones o ajustes causados por modulación de materiales y ajustes propios del proceso constructivo.

### ESPECIFICACIONES DE LAS UNIDADES DE VIVIENDA:


Área	Elemento	Acabado
------	----------	---------

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>   </u>	Página <b>37</b> de <b>124</b>

Edificio	Sistema constructivo	Mampostería estructural y placas de concreto
	Fachadas	En ladrillo estructural de arcilla. Se entregan lavadas con ácido nítrico e impermeabilizadas
	Puerta	Puerta metálica a la entrada
Zona social y hall de alcobas	Piso	Concreto a la vista
	Muros	Muros de mampostería estructural a la vista
	Techo	Concreto a la vista
	Ventanearía	Aluminio
Cocina	Piso	Concreto a la vista
	Muros	Mampostería estructural a la vista
	Techo	Concreto a la vista
	Mesón	Granito jaspe sin hornillas
	Lavaplatos	Acero inoxidable. Se entrega con grifería.
	Estufa	No se entrega
	Horno	No se entrega
	Campana extractora	No se entrega
	Muebles cocina	No se entrega
	Lavadero	Prefabricado en concreto
	Calentador	No se entrega
Alcobas	Piso	Concreto a la vista
	Muros	Muros de mampostería estructural a vista
	Techo	Concreto a la vista

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>   </u>	Página <b>38</b> de <b>124</b>

	Ventana	Aluminio
Baño zona social	Puerta	En aglomerado de madera
	Piso	Completamente enchapado
	Muros	Paletada, impermeabilizada enchapada únicamente la pared de zona de la ducha. El área restante entrega paletada.
	Aparatos sanitarios	Se entrega ducha, lavamanos grifería y aparato sanitario. Se deja salida de agua caliente en la ducha.
	Incrustaciones	Jabonera, papelera y toallero.
	Techo	Concreto a la vista
Espacio para Baño en alcoba principal	Piso	Concreto a la vista
	Muros	Muros de mampostería estructural vista
	Aparatos sanitarios	No se entregan aparatos sanitarios
	Incrustaciones	No se entrega
	Techo	Concreto a la Vista
Servicios	Gas	Punto de gas para estufa y calentador No se entrega calentador ni estufa
	Citéfono	Salida para Citéfono en la sala Se entrega ductería pero no cableado No se hace entrega del Citéfono
	Televisión	Punto de televisión en la sala No se entrega sistema de televisión comunal
	Teléfono	No se hace entrega de teléfono.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>39</b> de <b>124</b>

		Se entrega el strip telefónico y la acometida a cada uno de los apartamentos para que cada propietario cancele directamente los derechos de conexión de la línea telefónica
--	--	---

### 9.1. SERVICIOS PUBLICOS:


**ENERGIA:** Cada apartamento se entregará con el servicio de energía instalado con medidor monofásico y tomas e interruptores. Los apartamentos que conforman el **Conjunto Residencial ALAMEDA 181** no cuentan con las condiciones técnicas ni con la carga suficiente para instalar estufa eléctrica, por lo cual sus propietarios y habitantes a cualquier título deberán instalar estufas a gas, conectadas al sistema de gas natural.

**AGUA:** Se entregará el servicio con su respectivo medidor para el suministro de lavaplatos, cocina, lavadero y baño.

**TELEFONO:** Se entrega el strip telefónico y la acometida a cada uno de los apartamentos para que cada propietario cancele directamente los derechos de conexión de la línea telefónica.

**GAS:** Se entrega la red de gas para la instalación de la estufa y el calentador a gas. La cancelación de los derechos de conexión y el medidor serán por cuenta de los compradores o adquirentes de las unidades privadas.

**NOMENCLATURA:** Se colocará identificación para cada Apartamento y la identificación del acceso principal del Conjunto residencial ALAMEDA 181.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>40</b> de <b>124</b>

**CAMBIO DE ESPECIFICACIONES:** La sociedad propietaria inicial, durante el proceso de construcción del Conjunto residencial, se reserva el derecho de cambiar cualquier acabado por otro de similar valor y calidad.

**ARTICULO 10. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:** El **Conjunto Residencial ALAMEDA 181** de la nomenclatura indicada, está construido de conformidad con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, los Estudios de Suelos y los Cálculos Estructurales, debidamente aprobados por la precitada Licencia de Construcción y sus respectivas modificaciones, ejecutados por Profesionales especializados en la materia. Este Conjunto residencial tiene las redes de servicios de alcantarillado, Acueducto, Energía e instalaciones para el suministro de Gas y la red de Teléfonos, servicios estos últimos, que serán suministrados por las respectivas Empresas, mediante pagos respectivos efectuados por los nuevos propietarios.

Las Unidades Privadas de vivienda tienen los servicios sanitarios correspondientes (baños) según lo anotado en los planos; las áreas de ventilación e iluminación son las adecuadas. Las edificaciones de apartamentos se hayan debidamente cimentados; cuentan con estructura, escaleras según planos y puertas que permiten su fácil acceso y desocupación. Igualmente las zonas de circulación y accesos vehiculares y peatonales, las áreas verdes, las áreas de parqueaderos y las dependencias comunales del Conjunto residencial son las adecuadas, de acuerdo con las Normas vigentes del Distrito Capital. De lo anterior se permite garantizar que Las Unidades Privadas del Conjunto residencial cumplen en debida forma con las condiciones de SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>41</b> de <b>124</b>


## CAPITULO IV. EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

**ARTICULO 11. CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** La propiedad horizontal del conjunto residencial se extinguirá por alguna de las siguientes causales de acuerdo con lo estipulado en el Artículo 9 de la mencionada Ley de propiedad horizontal 675 de dos mil uno (2001), a saber:

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

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

**ARTICULO 12. PROCEDIMIENTO:** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General de Propietarios, o la

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>42</b> de <b>124</b>

sentencia judicial que lo determine, cuándo a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

**ARTICULO 13. DIVISION DE LA COPROPIEDAD:** En el evento de la extinción de la propiedad horizontal del Conjunto residencial y una vez registrada la respectiva escritura, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.


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

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

## **CAPITULO V. RECONSTRUCCION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL**

**ARTICULO 14. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA:** se procederá a la reconstrucción del Conjunto residencial en los siguientes eventos:

**1)** Cuando la destrucción o deterioro del conjunto residencial o conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	<b>Página 43 de 124</b>

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


**PARAGRAFO 1:** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

**PARAGRAFO 2:** Reconstruido el Conjunto residencial, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

**ARTICULO 15. RECONSTRUCCION PARCIAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL:** Cuando la destrucción o deterioro afecte una edificación que haga parte del Conjunto residencial, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la edificación. Corresponderá al propietario del bien o los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el Numeral 20 del Artículo 14 de este estatuto.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Conjunto residencial, ubicados en la edificación, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuándo no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del Artículo 10 de la precitada Ley de propiedad horizontal 675 de dos mil uno (2001).

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>44</b> de <b>124</b>

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


**ARTICULO 16. SEGUROS:** En el evento en que el seguro contratado por la Administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario deberá contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su Unidad Privada por el valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiere sido asegurada por el mismo riesgo y por exigencias de alguna entidad financiera.

## CAPITULO VI. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

**ARTICULO 17. DESTINACION E IDENTIFICACION DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:**

**1) IDENTIFICACION:** Los bienes privados o de dominio particular, que conforman el conjunto residencial se identifican por sus especificaciones de áreas, medidas y linderos consignados en los planos que hacen parte de este Reglamento y según descripción que se consigna en el Artículo 87 de este estatuto.

La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto residencial en proporción con los coeficientes de copropiedad, En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos derechos y no podrán efectuarse estos

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>45</b> de <b>124</b>

actos con relación a los bienes comunes, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

**PARAGRAFO:** De conformidad con lo establecido en la ampliamente citada Ley de Propiedad Horizontal, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Conjunto residencial, en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.


**2) DESTINACION:** Para efectos del presente estatuto y de acuerdo a las normas Distritales se establece que los apartamentos tendrán como uso el de vivienda.

**PARAGRAFO:** En cuanto a los parqueaderos se establece la destinación específica para uso de estacionamiento vehicular tipo liviano, prohibiéndose expresamente el estacionamiento de Buses, camiones o similares.

**ARTICULO 18. DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL:** Los acreedores hipotecarios pueden dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre el Conjunto residencial atendiendo lo dispuesto para el efecto en la ley, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas.

Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.


**PARAGRAFO:** Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble de mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar, para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor del

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>46</b> de <b>124</b>

levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada, objeto del acto.

**ARTICULO 19. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO.** En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

- 1) Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de las edificaciones del Conjunto residencial, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
- 2) Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto residencial o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- 3) Se prohíbe a los propietarios elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Igualmente en el primer piso le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización 'de la Asamblea y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- 4) Solicitar la autorización escrita al Consejo de Administración para llevar a cabo modificaciones a las unidades privadas para lo cual se deberá acreditar:


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>47</b> de <b>124</b>

- (i) Que el interesado obtenga la respectiva licencia de construcción ante la autoridad competente, en caso de que la naturaleza de la obra así lo requiera;
- (ii) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, estética, solidez y salubridad del conjunto ni de los apartamentos colindantes, ni afecte zonas o servicios comunes, ni altere las fachadas exteriores ni interiores, ni disminuya la luz, ni el aire de las demás unidades privadas y zonas comunes de circulación;
- (iii) Que el propietario se encuentre al día en el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, multas y sanciones.

**Parágrafo:** El Consejo de Administración sólo podrá negar la autorización cuando la obra proyectada no cumpla con los requisitos anteriores. Hasta tanto se conforme el primer Consejo de Administración, será el propietario inicial el que tendrá la facultad de autorizar las indicadas modificaciones. El propietario a quien se le hubiere negado la autorización para llevar a cabo la obra proyectada, podrá acudir a la Asamblea General de Copropietarios para que ésta reconsidere la determinación, la cual para decidir deberá tener en cuenta si la obra proyectada cumple con los requisitos anteriores.

**5)** Las demás previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Conjunto, permanente o transitoriamente, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estética o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida:

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>48</b> de <b>124</b>


En relación con las unidades de dominio privado, están prohibidos los siguientes actos:

- 1)** Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los autorizados por este reglamento; o celebrar los mismos contratos con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
- 2)** Destinar su inmueble para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o las autoridades.


El Consejo de Administración tendrá, en principio, la facultad de catalogar actividades como las descritas en los ordinales 1) y 2) anteriores, y de solicitar la imposición de las sanciones legales por incumplimiento del reglamento.

- 3)** Sostener en los muros estructurales, losas y techos, cargas o pesos excesivos; introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de las edificaciones, o afecte la presentación del Conjunto o se lleve a cabo contra el derecho de los demás.
- 4)** Colocar avisos o letreros en las fachadas de los apartamentos. En caso de que sea necesario colocar un aviso en zonas comunes, el Consejo de Administración establecerá normas para su colocación, acordes con las disposiciones distritales sobre la materia. Todos los copropietarios deberán cumplirlas, con el fin de conservar el orden y estética del Conjunto.
- 5)** Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad o salud de los habitantes del Conjunto. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares.



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>49</b> de <b>124</b>

- 6)** Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes. En consecuencia, no se podrán destinar las viviendas a usos fabriles o industriales, o instalar en ellas cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de radios o aparatos de televisión. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile, gimnasia y similares en las viviendas y garajes, en el evento en que realmente perturben la tranquilidad o seguridad de los tenedores u ocupantes a cualquier título.
- 7)** Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche y en las primeras del día.
- 8)** A cometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento.
- 9)** Utilizar las ventanas para asolear ropas, tapetes o cualquier tipo de bienes.
- 10)** Los propietarios no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de apartamentos con nuevas construcciones. A los propietarios les está expresamente prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de los edificios, tales como excavaciones o sótanos.
- 11)** Alterar las fachadas de los apartamentos, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores.
- 12)** Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>50</b> de <b>124</b>

**13)** Sacudir alfombras, tapices, cortinas, etc., en las ventanas de los apartamentos; escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas.

**14)** Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de los apartamentos o locales sin la debida protección, debiendo éstos no afectar la estética del Conjunto.

**15)** Alojjar cualquier clase de animales que ocasionen molestias a los demás habitantes u originen situaciones antihigiénicas dentro del Conjunto, según determinación de leal Consejo de Administración.

**16)** Instalar rejas de seguridad en las ventanas o puertas de las viviendas diferentes al diseño uniforme que ha de aprobar el Consejo de Administración.


**17)** Acometer obras que comprometan la seguridad, solidez, salubridad, o unidad arquitectónica del conjunto, o que disminuyan el aire o la luz a los demás bienes privados.

**18)** Dividir físicamente cada bien de dominio privado en dos o más unidades de vivienda.

**19)** Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra, cemento y en general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las cañerías de lavaplatos, lavaderos, duchas o inodoros.

**20)** Instalar antenas de radio, radio aficionado o radar toda vez que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes.

**21)** A los apartamentos que cuentan con un área especial destinada como patio, les está prohibido techar o cubrir este mismo o hacerle este tipo de modificación.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>51</b> de <b>124</b>

## CAPITULO VII. BIENES COMUNES Y COMUNES DE USO EXCLUSIVO

**ARTICULO 20. ALCANCE Y NATURALEZA:** Los bienes, los elementos y zonas del Conjunto residencial que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y lo consignado en este reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO 1:** Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces.

**PARAGRAFO 2:** Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, se autoriza por este reglamento la explotación económica de los bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se dará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de las edificaciones, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>52</b> de <b>124</b>

la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Conjunto residencial o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea general.


**ARTICULO 21. CLASIFICACION Y DESTINACION:** La propiedad común del Conjunto residencial se clasifica para todos los efectos generales de este Reglamento en:

**21.1. BIENES COMUNES POR SU NECESIDAD:** 1) Bienes Comunes Esenciales y 2) Bienes Comunes No Esenciales.

**1) Bienes Comunes Esenciales, Básicos o Fundamentales de la Copropiedad:** Son aquellos que hacen posible la existencia, seguridad, conservación uso y goce adecuado del inmueble y que tiene tal carácter por su naturaleza o por mandato de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001).

Estos bienes son del dominio indivisible e inalienable de todos los copropietarios de unidades privadas y se relacionan a continuación en forma no taxativa:

- Bienes que se localizan en el primer piso: Accesos y circulación vehiculares y de maniobras, accesos y vías peatonales., halles, placas de piso y entrepisos, muros estructurales y ductos para las Torres que agrupan las unidades privadas.
- Bienes que se localizan en los pisos de las Torres: Placas de entrepiso, muros estructurales y ductos para las Torres que agrupan las unidades privadas.
- Cubiertas en general y lote de terreno.
- Aunque muebles por naturaleza son Bienes Comunes Esenciales las instalaciones de Servicios Básicas, a saber:
- Instalación de acueducto: Desde el punto de conexión a las redes de acueducto y alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>53</b> de <b>124</b>

- Instalación telefónica; Consta de ductos y cables hasta las cajas principales de toda propiedad separada.

- Instalación de Energía: Desde el punto de conexión a las redes de la Empresa de Energía, según lo indique CODENSA S.A., con las limitaciones de servidumbre impuestas para sub-estaciones, instalaciones y demás equipos.


- Instalación de gas: consta de conexión de los tubos hasta la entrada de cada unidad privada.

**2) Bienes Comunes No Esenciales:** Son los bienes no esenciales en razón de su uso, necesarios para la existencia, estabilidad, conservación, seguridad del Conjunto residencial y el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, tales como los parqueaderos de visitantes o comunales, las zonas verdes comunales, dependencias de basuras, zonas exteriores que no formen parte de accesos y circulaciones y los elementos comunales o accesorios para servicios, aparatos, iluminación, etc.

**21.2. BIENES COMUNES POR SU UTILIZACION:** Esta clasificación tiene como fin distribuir entre los propietarios de los bienes privados los gastos de conservación, mantenimiento, administración y funcionamiento de dichos bienes. En igual forma se distribuirán los fondos de reserva y las rentas que eventualmente produjeran estos bienes de uso y goce general o de determinado grupo de unidades privadas. Esta clasificación se divide en:

1. Bienes Comunes Generales; 2. Bienes Comunes Sectoriales y 3. Bienes Comunes de Uso Exclusivo.

**1) Bienes Comunes Generales:** Bienes destinados al uso común de los propietarios del Conjunto residencial que se relacionan en forma no taxativa:


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>54</b> de <b>124</b>

- Parqueaderos comunes.
- Portería.
- Zonas verdes y zonas libres

**2) Bienes Comunes de Uso Exclusivo:** De acuerdo a lo estipulado en la mencionada Ley de propiedad horizontal 675 de dos mil uno (2001) se definen así a los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado y que podrán ser asignados de manera exclusiva a propietarios de bienes privados que por su ubicación puedan disfrutarlos.

**ARTICULO 22. AREAS DE LOS BIENES COMUNES:** Las áreas de los principales bienes comunes por niveles, son las que se consignan en los Cuadros de áreas para Propiedad Horizontal, debidamente aprobados por la Curaduría Urbana y que se protocolizan con este instrumento.

**ARTICULO 23. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Previa autorización de las autoridades Distritales competentes de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto residencial, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>55</b> de <b>124</b>

En todo caso, la desafectación de parqueaderos, zonas exteriores mencionadas o demás dependencias comunales no esenciales, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos o de zonas, con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas de urbanísticas aplicables.

**PARAGRAFO 1:** Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del Conjunto residencial actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO 2:** No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en el presente reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 24. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES:** La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General de Propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el Artículo precedente, una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>56</b> de <b>124</b>

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados del Conjunto residencial. En este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en los Artículos 25 y 26 del Capítulo VII de la mencionada ley 675 de dos mil uno (2001).


Los bienes comunes se encuentran determinados por su área y según convenciones específicas para cada uno, consignadas en los planos de propiedad horizontal que se protocolizan con este reglamento.

#### **ARTICULO 25. DISPOSICIONES SOBRE ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y FACHADAS**

**COMUNALES:** Teniendo en cuenta que la estructura de las unidades privadas esta soportada en mampostería confinada de muros estructurales, vigas y placas estructurales, tal como se indican en los planos de Propiedad Horizontal, estos no podrán demolerse ni en todo ni en parte en razón al carácter estructural que igualmente desempeñan y cualquier anomalía o eventualidad por esta causa es imputable directamente al propietario infractor. Sin embargo, estos elementos podrán ser utilizados en su parte interna con tal de que este uso no implique variación en la volumetría exterior o distribución interior o algún cambio en la estructura general de las unidades privadas o de las cargas que soportan.

**Fachadas:** Igualmente todos los muros que conforman las fachadas tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Los vidrios de las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero por formar parte de las fachadas está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así las cosas, queda prohibido variar en cualquier




	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	
		<b>Página 57 de 124</b>

forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada salvo cuándo en ambos casos, medie acuerdo unánime de los propietarios reunidos en Asamblea, según diseños aportados por el constructor.


**ARTICULO 26. OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE**

**LOS BIENES COMUNES:** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes del Conjunto residencial es proporcional al área privada de su unidad de acuerdo con los Coeficientes o índices de Copropiedad relacionados en la Tabla del Artículo 31 del Capítulo VIII del presente Reglamento. Adicionalmente se establecen como obligaciones y derechos de los propietarios los siguientes:

- 1) Servirse de los bienes y zonas comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- 2) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- 3) Solicitar de la Administración, cualesquiera de los servicios que esta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.
- 4) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Propietarios, con derecho a voz y voto.
- 5) Ejecutar por su cuenta la obras y actos urgentes que exijan la conservación y reparación del Conjunto residencial, cuándo no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás propietarios en los gastos comprobados.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>58</b> de <b>124</b>

- 6) Pedir al juez competente la imposición de multas según lo indicado en esta reglamentación.
- 7) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.
- 8) Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes o índices de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.
- 9) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o comunales o a los ocupantes del Conjunto residencial.
- 10) Permitir la entrada a la unidad de su propiedad al Administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.
- 11) Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.
- 12) Pagar las primas de seguro contra incendio y terremoto correspondientes, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General de Propietarios y este Reglamento.
- 13) Contar con la autorización previa y escrita de la Administración con el fin de acceder a las cubiertas de los apartamentos, dado que el único personal autorizado es el de la administración. Cualquier instalación de elementos tales


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>59</b> de <b>124</b>

como buitrones superiores de ventilación, antenas de radio o televisión, requerirá la autorización previa de la administración.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad, quedan prohibidos los siguientes actos:

- 1) Obstruir las zonas comunes exteriores, de circulación de peatones y vehículos, accesos a los apartamentos, andenes, pasillos y demás áreas que sirven para la circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.
- 2) Usar los mismos sitios arriba indicados, como lugares de reunión, o destinarlos a cualesquiera otra actividad que los haga incómodos o bulliciosos.
- 3) Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común. Por consiguiente, los copropietarios deberán someterse a las normas evacuación de basuras, así como cualquier tenedor a cualquier título.
- 4) Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o lugares de almacenamiento de cosas.
- 5) Usar las zonas de parqueaderos como lugares de juegos infantiles, o para actividades similares.
- 6) Utilizar los corredores del conjunto para colocar bicicletas o cualesquiera otros bienes de manera que se afecte la estética del conjunto.
- 7) Instalar antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes.

**PARAGRAFO SEGUNDO: Áreas de acceso restringido:** Las cubiertas de las construcciones que conforman el Conjunto constituyen un área de acceso restringido; por lo tanto ninguna persona, con excepción del personal de

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>60</b> de <b>124</b>


administración, podrá acceder a los mismos, sin autorización previa y escrita de la Administración. Toda conexión en las cubiertas de los apartamentos, de elementos tales como extractores mecánicos de olores, buitrones superiores de ventilación, antenas de radio o televisión, requerirá la autorización previa del Consejo de Administración, la cual podrá exigir los cambios que considere necesarios, u oponerse a la instalación solicitada.

**ARTICULO 27. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES:** El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes del Conjunto residencial es proporcional al área privada de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con los Coeficientes o índices de Copropiedad relacionados en la Tabla respectiva del Artículo 31 del presente Reglamento.

**ARTICULO 28. DISPOSICIONES SOBRE EL USO DE LOS BIENES COMUNES GENERALES (ESPACIOS PARA DEPOSITOS ESTACIONARIOS DE BASURAS, ZONAS VERDES Y LIBRES, PARQUEADEROS COMUNES Y EQUIPOS).**

**1) Zonas Verdes y Zonas Libres (Parqueaderos Comunes, Vías y zonas de Circulación Peatonal y circulación Vehicular Comunes):** El mantenimiento de estas áreas compete a la administración del Conjunto residencial a través del Consejo de Administración debidamente delegado por la Asamblea de General de Propietarios.

**2) El Salón Comunal:** Estas áreas construidas con todas sus edificaciones tiene la finalidad de la dotación del equipamiento comunal para el servicio de este Conjunto residencial, es por lo mismo bien común esencial de la copropiedad. La

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>61</b> de <b>124</b>

administración de estas áreas compete a la administración del Conjunto residencial a través del Consejo de Administración debidamente delegado por la Asamblea de General de Propietarios.


**3) Equipos: Tanque de Agua, Bombas y Similares:** Estos elementos de uso y propiedad comunal, sólo en caso de que se hallen instalados, deben ser mantenidos por la copropiedad, a partir de la entrega de la primera unidad mantenidos por privada, de acuerdo con las respectivas cartas de garantía que aportarán los fabricantes. La Sociedad Propietaria Inicial, a partir de esa fecha queda desligada de cualquier responsabilidad ante las respectivas empresas de servicios y ante los mismos propietarios.

El mantenimiento y reglamentación de estos bienes comunes debe ser dictado por el Consejo de Administración, debidamente delegado por la Asamblea General de Propietarios.

**PARÁGRAFO:** Los Equipos y demás instalaciones de las sub-estaciones eléctricas si fueren suministrados por CODENSA S.A., serán propiedad de dicha Empresa en las condiciones de servidumbre que se fijen por las partes para el servicio del Conjunto residencial.

## **ARTICULO 29. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO**


**INICIAL:** Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de las unidades privadas del Conjunto residencial, tales como los elementos y placas estructurales, cubiertas, instalaciones, accesos, zonas verdes y libres, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos, según las actas correspondientes.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>62</b> de <b>124</b>

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Conjunto residencial, tales como zonas verdes comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al administrador definitivo en los términos de lo estipulado en el Artículo 85 de este Estatuto. La entrega deberá incluir los documentos garantía de bombas y demás equipos, expedidas por sus fabricantes, si los hubiere, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

**ARTICULO 30. REGIMEN DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO:** Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, se asignan de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados, los cuales por su localización pueden disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones cubiertas o descubiertas y todas las demás zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como dependencias comunales o de equipamiento comunal, entre otros, no podrán ser objeto de uso o asignación exclusiva. Los propietarios de los bienes privados a los que se les asigne el uso exclusivo de un bien común, quedarán obligados a lo siguiente:

- 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones o cubiertas.
- 2) No cambiar su destinación.
- 3) Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>63</b> de <b>124</b>

locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.

**4)** Pagar las compensaciones económicas o expensas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General.

## CAPITULO VIII. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

**ARTICULO 31. DETERMINACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:** Los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas de vivienda del Conjunto residencial están calculados con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del Conjunto residencial con la aproximación a la centésima superior.

En aquellos apartamentos que cuentan con un área privada libre (patios), dicha área se ha ponderado o considerado únicamente por un punto quince por ciento (0,15%). El coeficiente de copropiedad de los parqueaderos, considerando su destinación, ha sido calculado considerando o ponderando únicamente un punto treinta por ciento (0,30%) de su área privada libre. Los señalados coeficientes de copropiedad para el conjunto residencial se consignan a continuación:

### TABLA DE COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

PISO 1	Coeficiente (%)
Torre 1	



**CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
Versión 1.0**

**Código  
ADM-01**

Fecha Versión: Agosto 23 de 2010  
Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017

Copia controlada: SI  NO

Página **64** de **124**

Apartamento 101	0,6605	
Apartamento 102	0,6605	
Apartamento 103	0,6605	
Torre 2		
Apartamento 101	0,6605	
Apartamento 102	0,6605	
Apartamento 103	0,6605	
Apartamento 104	0,5288	
Torre 3		
Apartamento 101	0,6605	
Apartamento 102	0,6605	
Apartamento 103	0,6605	
Apartamento 104	0,5288	
Torre 4		
Apartamento 101	0,6605	
Apartamento 102	0,6605	
Torre 5		
Apartamento 101	0,5288	
Apartamento 102	0,6605	
Apartamento 103	0,6605	
Apartamento 104	0,6605	
Torre 6		
Apartamento 101	0,5288	
Apartamento 102	0,6605	
Apartamento 103	0,6605	
Apartamento 104	0,6605	
Torre 7		
Apartamento 101	0,6605	
Apartamento 102	0,6605	
Apartamento 103	0,6605	
Apartamento 104	0,5288	
<b>Parqueaderos</b>		<b>Apto</b>
Parqueadero 19	0,0512	4-502
Parqueadero 20	0,0512	3-201
Parqueadero 21	0,0512	5-402
Parqueadero 22	0,0512	6-604
Parqueadero 23	0,0512	6-302





**CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
Versión 1.0**

**Código  
ADM-01**

Fecha Versión: Agosto 23 de 2010  
Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017

Copia controlada: SI  NO

Página **65** de **124**

Parqueadero 44	0,0512	3-301
Parqueadero 45	0,0512	4-202
Parqueadero 46	0,0512	3-202
Parqueadero 47	0,0512	3-602
Parqueadero 48	0,0512	3-304
Parqueadero 49	0,0512	7-304
Parqueadero 50	0,0512	1-103
Parqueadero 51	0,0512	7-103
Parqueadero 52	0,0512	7-102
Parqueadero 53	0,0512	1-101
Parqueadero 54	0,0512	2-101
Parqueadero 55	0,0512	2-103
Parqueadero 56	0,0512	1-602
Parqueadero 57	0,0512	1-302
Parqueadero 58	0,0512	1-403
<b>PISO 2</b>		
Torre 1		
Apartamento 201	0,6394	
Apartamento 202	0,6394	
Apartamento 203	0,6394	
Apartamento 204	0,6394	
Torre 2		
Apartamento 201	0,6394	
Apartamento 202	0,6394	
Apartamento 203	0,6394	
Apartamento 204	0,6394	
Torre 3		
Apartamento 201	0,6394	
Apartamento 202	0,6394	
Apartamento 203	0,6394	
Apartamento 204	0,6394	
Torre 4		
Apartamento 201	0,6394	
Apartamento 202	0,6394	
Torre 5		
Apartamento 201	0,6394	
Apartamento 202	0,6394	



**CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
Versión 1.0**

**Código  
ADM-01**

Fecha Versión: Agosto 23 de 2010  
Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017

Copia controlada: SI X NO \_\_

Página **66** de **124**

Apartamento 203	0,6394
Apartamento 204	0,6394
Torre 6	
Apartamento 201	0,6394
Apartamento 202	0,6394
Apartamento 203	0,6394
Apartamento 204	0,6394
Torre 7	
Apartamento 201	0,6394
Apartamento 202	0,6394
Apartamento 203	0,6394
Apartamento 204	0,6394
<b>PISO 3</b>	
Torre 1	
Apartamento 301	0,6394
Apartamento 302	0,6394
Apartamento 303	0,6394
Apartamento 304	0,6394
Torre 2	
Apartamento 301	0,6394
Apartamento 302	0,6394
Apartamento 303	0,6394
Apartamento 304	0,6394
Torre 3	
Apartamento 301	0,6394
Apartamento 302	0,6394
Apartamento 303	0,6394
Apartamento 304	0,6394
Torre 4	
Apartamento 301	0,6394
Apartamento 302	0,6394
Torre 5	
Apartamento 301	0,6394
Apartamento 302	0,6394
Apartamento 303	0,6394
Apartamento 304	0,6394
Torre 6	



**CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
Versión 1.0**

**Código  
ADM-01**

Fecha Versión: Agosto 23 de 2010  
Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017

Copia controlada: SI  NO

Página **67** de **124**

Apartamento 301	0,6394
Apartamento 302	0,6394
Apartamento 303	0,6394
Apartamento 304	0,6394
Torre 7	
Apartamento 301	0,6394
Apartamento 302	0,6394
Apartamento 303	0,6394
Apartamento 304	0,6394
<b>PISO 4</b>	
Torre 1	
Apartamento 401	0,6394
Apartamento 402	0,6394
Apartamento 403	0,6394
Apartamento 404	0,6394
Torre 2	
Apartamento 401	0,6394
Apartamento 402	0,6394
Apartamento 403	0,6394
Apartamento 404	0,6394
Torre 3	
Apartamento 401	0,6394
Apartamento 402	0,6394
Apartamento 403	0,6394
Apartamento 404	0,6394
Torre 4	
Apartamento 401	0,6394
Apartamento 402	0,6394
Torre 5	
Apartamento 401	0,6394
Apartamento 402	0,6394
Apartamento 403	0,6394
Apartamento 404	0,6394
Torre 6	
Apartamento 401	0,6394
Apartamento 402	0,6394
Apartamento 403	0,6394



**CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
Versión 1.0**

**Código  
ADM-01**

Fecha Versión: Agosto 23 de 2010  
Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017

Copia controlada: SI  NO

Página **68** de **124**

Apartamento 404	0,6394
Torre 7	
Apartamento 401	0,6394
Apartamento 402	0,6394
Apartamento 403	0,6394
Apartamento 404	0,6394
<b>PISO 5</b>	
Torre 1	
Apartamento 501	0,6394
Apartamento 502	0,6394
Apartamento 503	0,6394
Apartamento 504	0,6394
Torre 2	
Apartamento 501	0,6394
Apartamento 502	0,6394
Apartamento 503	0,6394
Apartamento 504	0,6394
Torre 3	
Apartamento 501	0,6394
Apartamento 502	0,6394
Apartamento 503	0,6394
Apartamento 504	0,6394
Torre 4	
Apartamento 501	0,6394
Apartamento 502	0,6394
Torre 5	
Apartamento 501	0,6394
Apartamento 502	0,6394
Apartamento 503	0,6394
Apartamento 504	0,6394
Torre 6	
Apartamento 501	0,6394
Apartamento 502	0,6394
Apartamento 503	0,6394
Apartamento 504	0,6394
Torre 7	
Apartamento 501	0,6394



**CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  
Versión 1.0**


**Código  
ADM-01**

Fecha Versión: Agosto 23 de 2010  
Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017

Copia controlada: SI  NO

Página **69** de **124**

Apartamento 502	0,6394
Apartamento 503	0,6394
Apartamento 504	0,6394
<b>PISO 6</b>	
Torre 1	
Apartamento 601	0,6394
Apartamento 602	0,6394
Apartamento 603	0,6394
Apartamento 604	0,6394
Torre 2	
Apartamento 601	0,6394
Apartamento 602	0,6394
Apartamento 603	0,6394
Apartamento 604	0,6394
Torre 3	
Apartamento 601	0,6394
Apartamento 602	0,6394
Apartamento 603	0,6394
Apartamento 604	0,6394
Torre 4	
Apartamento 601	0,6394
Apartamento 602	0,6394
Torre 5	
Apartamento 601	0,6394
Apartamento 602	0,6394
Apartamento 603	0,6394
Apartamento 604	0,6394
Torre 6	
Apartamento 601	0,6394
Apartamento 602	0,6394
Apartamento 603	0,6394
Apartamento 604	0,6394
Torre 7	
Apartamento 601	0,6394
Apartamento 602	0,6394
Apartamento 603	0,6394
Apartamento 604	0,6394

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>70</b> de <b>124</b>


<b>TOTALES</b>	100,00%
----------------	---------

**ARTICULO 32. OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS:** El presente reglamento señala los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el Conjunto residencial, los cuales determinan lo siguiente:

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

**ARTICULO 33. MODIFICACION DE COEFICIENTES:** La Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto residencial, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, de acuerdo a lo previsto en la mencionada Ley de Propiedad Horizontal, en los siguientes eventos:

- 1) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>71</b> de <b>124</b>


- 2) Cuando al Conjunto residencial se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
- 3) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto residencial.
- 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

## CAPITULO IX. DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS

**ARTICULO 34. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** Los propietarios de los bienes privados del Conjunto residencial estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>72</b> de <b>124</b>

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el Notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al Administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.


**PARAGRAFO 1:** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos (2) o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir por lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda,

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

**PARAGRAFO 3:** El propietario inicial no estará obligado a asumir valor alguno de cuota de administración ordinaria y/o extraordinaria sobre las unidades privadas aún no construidas totalmente y enajenadas.

**ARTICULO 35. PRESUPUESTO PROVISIONAL:** Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea General de Propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los propietarios



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>73</b> de <b>124</b>


estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración.

**ARTICULO 36. DEFICIT PRESUPUESTAL:** Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes, o no ingresen efectivamente en caja, el Consejo de Administración, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad de dichos reajustes.

**ARTICULO 37. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS:** El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media (1 ½) veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en alguna zona del Conjunto residencial. El acta de la Asamblea los propietarios que se encuentren en mora.

**ARTICULO 38. IMPUESTOS Y TASAS:** Los Impuestos y tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del Conjunto residencial, serán pagados por todos los

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>74</b> de <b>124</b>


propietarios en la proporción que se establece en el Artículo 31 de este Reglamento.

## CAPITULO X. DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA

Según lo estipulado en la Ley 675 del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) se establece lo siguiente:

**ARTICULO 39. OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA:** La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO:** Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos si así lo solicita, caso en el cual, el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor, se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>75</b> de <b>124</b>

**ARTICULO 40. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS:** La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación se refiere a **ALAMEDA 181**, con domicilio en la ciudad de Bogotá, D.C., donde ésta se localiza y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el Artículo 195 del Decreto 1333 de mil novecientos ochenta y seis (1986).

**PARAGRAFO:** La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

**ARTICULO 41. RECURSOS PATRIMONIALES:** Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

**ARTICULO 42. FONDO DE IMPREVISTOS:** La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>76</b> de <b>124</b>

La Asamblea podrá suspender su cobro cuándo el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.


El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO:** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuándo los recursos del fondo de que trata este Artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**ARTICULO 43. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA:** Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto por la ley 675 de dos mil uno (2001), se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

**ARTICULO 44. CERTIFICACION SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL DE LA PERSONA JURIDICA:** La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica, a la que alude la mencionada Ley, corresponde al alcalde o a la persona o entidad en quien éste delegue esta facultad, según lo previsto en la Ley 675 de dos mil uno (2001).

La inscripción se realizará mediante la presentación ante el funcionario o entidad competente de la escritura registrada de constitución del régimen de propiedad horizontal y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	<b>Página 77 de 124</b>

quienes ejerzan la representación legal y del Revisor Fiscal. También será objeto de inscripción la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.


## **CAPITULO XI. ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL.**

**ARTICULO 45. ENUMERACION.** La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración y al Administrador del Conjunto residencial.

**PARAGRAFO:** La Asamblea podrá nombrar un Revisor Fiscal, en los términos de la Ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y según se consigna en el presente estatuto.

**ARTICULO 46. ORDEN JERARQUICO:** Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes Capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas de la persona jurídica en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este reglamento, en disposiciones de la Asamblea General o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración.

## **CAPITULO XII. ASAMBLEA GENERAL DEL PROPIETARIOS**

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>78</b> de <b>124</b>


**ARTICULO 47. INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES:** La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la mencionada Ley 675 de dos mil uno (2001) y en este reglamento de propiedad horizontal, según lo previsto en el Artículo 55 de este estatuto.

Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto residencial tienen derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del inmueble. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita dirigida al Administrador.

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


**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, los administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea General de Propietarios derechos distintos a los suyos propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>79</b> de <b>124</b>

**PARÁGRAFO TERCERO.** Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea General de Propietarios cualquiera que sea el número de bienes privados que posea.

**ARTICULO 48. NATURALEZA Y FUNCIONES:** La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la mencionada ley 675 de dos mil uno (2001) y tendrá como funciones básicas las siguientes:

- 1) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y a su suplente, para los periodos establecidos que será de un año prorrogable.
- 2) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia si lo hubiere para periodos de un (1) año.
- 3) Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador.
- 4) Aprobar el presupuesto anual del Conjunto residencial y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondeo de imprevistos, cuándo fuere el caso.
- 5) Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- 6) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuándo fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>80</b> de <b>124</b>

- 7) Decidir la reconstrucción del Conjunto residencial, de conformidad con lo previsto en la Ley.
- 8) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso.
- 9) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
- 10) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos.
- 11) Las demás funciones fijadas en la mencionada ley de propiedad horizontal 675 de dos mil uno (2001), en los decretos reglamentarios de la misma y en el presente reglamento de propiedad horizontal.

**ARTICULO 49. REUNIONES:** La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en el periodo comprendido dentro de los tres (3) primeros meses del año; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el Administrador con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Igualmente se reunirá en forma extraordinaria cuándo las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto residencial así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	
		Página <b>81</b> de <b>124</b>


plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

**PARAGRAFO 1:** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Conjunto residencial, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

**PARAGRAFO 2:** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes del Conjunto residencial.

**ARTICULO 50. REUNIONES POR DERECHO PROPIO:** Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil de Abril en el salón comunal del Conjunto residencial a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), según acuerdo previsto para el horario de su utilización. Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuándo los participantes representen la totalidad de los de copropiedad del Conjunto residencial, sin perjuicio de lo previsto mencionada Ley 675 de dos mil uno (2001), para efectos de mayorías calificadas.

**ARTICULO 51. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA:** Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), en el salón

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>82</b> de <b>124</b>


comunal del conjunto, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el Artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente Artículo 51.

**ARTIUCLO 52. REUNIONES NO PRESENCIALES:** Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuándo por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad.

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

**ARTICULO 53. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA:** Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuándo, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>83</b> de <b>124</b>

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

**ARTICULO 54. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES:** En los casos a que se refieren los Artículos 42 y 43 de la mencionada Ley 675 de dos mil uno (2001), las decisiones adoptadas serán ineficaces cuándo alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el Artículo anterior.

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


**ARTICULO 55. QUORUM Y MAYORIAS:** Con excepción de los casos en que la ley exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el Artículo 51 de este Reglamento, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>84</b> de <b>124</b>

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Conjunto residencial. Las mayorías superiores se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**ARTICULO 56. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA:** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto residencial, a saber:

- 1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
- 2) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
- 3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- 4) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuándo así lo haya solicitado un propietario.
- 5) Reforma a los estatutos y al presente reglamento.
- 6) Desafectación de un bien común no esencial.
- 7) Reconstrucción de alguna edificación del Conjunto residencial destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>85</b> de <b>124</b>

8) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuándo se ajuste a la Normatividad urbanística vigente.

9) Adquisición de nuevos inmuebles para el Conjunto residencial.


10) Liquidación y disolución.

**PARAGRAFO:** Las decisiones previstas en este Artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por la mencionada Ley de propiedad horizontal 675 de dos mil uno (2001).

**ARTICULO 57. ACTAS:** Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

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

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

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>86</b> de <b>124</b>


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

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

**ARTICULO 58. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO:** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley 675 de 2001 para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este Artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ampliamente mencionada ley de propiedad horizontal.

**ARTICULO 59. IMPUGNACION DE DECISIONES:** El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>87</b> de <b>124</b>

General de propietarios, cuándo no se ajusten a las prescripciones legales o al presente reglamento de la propiedad horizontal.


La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente Artículo, el procedimiento consagrado en el Artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**PARAGRAFO:** Exceptuase 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 registrarán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la Ley 675 de dos mil uno (2001).

### CAPITULO XIII. CONSEJO DE ADMINISTRACION

**ARTICULO 60. OBLIGATORIEDAD:** Es obligatorio el funcionamiento del Consejo de Administración para el Conjunto residencial por tener un número de unidades privadas de vivienda superior a treinta (30), según lo estipulado por la mencionada ley 675 de dos mil uno (2001). En consecuencia, se dispone por este reglamento la creación del Consejo de Administración, integrado por un número de cinco (5) propietarios de unidades privadas respectivas, o sus delegados nombrados.

**ARTICULO 61. QUORUM Y MAYORIAS:** El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros,


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>88</b> de <b>124</b>

salvo que para el efecto se estipule un quórum superior, con independencia de los coeficientes de copropiedad.

**ARTICULO 62. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION:** Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo a lo estipulado en la Ley 675 de dos mil uno (2001) y lo previsto en este reglamento de propiedad horizontal, a saber:

- 1) Llevar la iniciativa ante la Asamblea acerca del Reglamento, sobre el uso de los bienes comunes y de las modificaciones o la forma y goce de los mismos.
- 2) Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras, de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del Inmueble y la forma de distribución del costo entre los propietarios.
- 3) Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos de un (1) año prorrogables y fijarle su remuneración.
- 4) Supervisar a la administración del Conjunto residencial y dictar los Reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los residentes del Inmueble.
- 5) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas.
- 6) Rendir anualmente a la Asamblea General un informe de labores.
- 7) Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter ordinario o urgente que ocurrieran en el curso de cada ejercicio.



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>89</b> de <b>124</b>

**8)** Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, informes o el balance que han de pasar a la consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras de la propiedad común.

**9)** Autorizar en cada caso al Administrador para celebrar contratos en cuantía superior a diez (10) salarios mínimos.

**10)** Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de los propietarios del Conjunto residencial por razón de la persona Jurídica constituida.

**11)** Definir sobre su trascrición o sometimiento a un tribunal de arbitramento según sea caso.


**12)** Convocar por conducto del Administrador a las asambleas extraordinarias.

**13)** Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador en los primeros diez (10) días de cada mes.

**14)** Ejercer las demás funciones que le delegue o asigne la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta.

**PARAGRAFO:** No podrá ser elegido miembro del Consejo de Administración quien no sea propietario de unidad privada del Conjunto residencial. Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese con posterioridad a la elección. No podrá actuar y será reemplazado por el suplente para el respectivo periodo.

## CAPITULO XIV. EL ADMINISTRADOR

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>90</b> de <b>124</b>


**ARTICULO 63. NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR:** La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto Residencial corresponderán a un Administrador designado por el Consejo de Administración elegido por dicho órgano y para periodos de un año prorrogables. Los actos y contratos que celebren en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona Jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales reglamentarias.

Los administradores responderán por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal.

**PARAGRAFO 1:** Para efectos de suscribir contratos respectivos de vinculación con el Administrador, actuara como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración o, cuando éste no exista, el presidente de la Asamblea General.


**PARAGRAFO 2:** Teniendo en cuenta la naturaleza del Conjunto residencial, quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

**PARAGRAFO 3:** El Gobierno Nacional, podrá disponer la constitución de las pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a cargo del Administrador del Conjunto residencial. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos para el año en que se realiza la respectiva designación.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>91</b> de <b>124</b>

**ARTICULO 64. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR:** La administración inmediata del Conjunto residencial estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

- 1) Convocar a la Asamblea General de Propietarios a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
- 2) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Conjunto residencial.
- 3) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto residencial, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- 4) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
- 5) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Conjunto residencial.
- 6) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>92</b> de <b>124</b>

acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal.

**7)** Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.


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

**9)** Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

**10)** Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuándo la necesidad lo exija.

**11)** Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

**12)** Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	<b>Página 93 de 124</b>

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

**14)** Las demás funciones previstas en la mencionada Ley 675 de dos mil uno (2001), en el presente reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios.


**PARAGRAFO.** Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Conjunto residencial.

**ARTICULO 65. ADMINISTRADOR PROVISIONAL:** Mientras el órgano competente no elija al Administrador del Conjunto residencial, ejercerá como tal el CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, quien podrá contratar con un tercero la gestión.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, la compareciente sociedad deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del Conjunto residencial, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar al Administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al Administrador definitivo.

## CAPITULO XV. REVISOR FISCAL

**ARTICULO 66. DEL REVISOR FISCAL:** El Conjunto residencial podrá contar con un Revisor Fiscal, en los términos de la Ley 675 de dos mil uno (2001), si así lo decide la Asamblea General de Copropietarios. El Revisor Fiscal será de libre nombramiento

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>94</b> de <b>124</b>


y remoción de la Asamblea de Copropietarios y devengará los honorarios que le fije la misma Asamblea.

**ARTICULO 67. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL:** El Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponderá ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de mil novecientos noventa (1990) o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la mencionada Ley 675 de dos mil uno (2001).

## CAPITULO XVI. SOLUCION DE CONFLICTOS

**ARTICULO 68. SOLUCION DE CONFLICTOS - COMITÉ DE CONVIVENCIA:** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto residencial, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 del tres (3) de Agosto de dos mil uno (2001) y del presente reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

**1) Comité de Convivencia:** Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 del dos mil uno (2001), el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta, suscrita

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>95</b> de <b>124</b>

por las partes y por los miembros del Comité y la participación en él será ad-honorem.

**2) Mecanismos Alternos de Solución de Conflictos:** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.


**PARAGRAFO 1.** Los miembros de los Comités de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios, para un período de un (1) año prorrogable y estará integrado por un número de tres (3) personas.

**PARAGRAFO 2.** El Comité consagrado en el presente Artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

**PARAGRAFO 3.** Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que los modifiquen, adicionen o complementen.

## **CAPITULO XVII. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**

**ARTICULO 69. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la mencionada ley 675 de dos mil uno (2001), dará lugar, previos requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>96</b> de <b>124</b>

que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:


- 1)** Publicación en lugares dentro del Conjunto residencial de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- 2)** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.
- 3)** Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como parqueaderos comunales y zonas de recreación (en caso de contar con ellas) y las actividades que se programen en el salón comunal.

**PARAGRAFO 1:** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**PARAGRAFO 2:** En todo caso en el reglamento interno que se adopte para el Conjunto residencial, se podrán determinar pautas y procedimientos para aplicar las sanciones a copropietarios morosos, oportunidad de imposición y características o delegar esta facultad en el Consejo de Administración.

**ARTICULO 70. IMPOSICION DE SANCIONES:** Las sanciones previstas en el Artículo anterior serán impuestas por la Asamblea General o por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación.



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>97</b> de <b>124</b>


Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

**PARAGRAFO:** En el reglamento interno que se adopte para el Conjunto residencial, se indicarán las conductas objeto de la aplicación de sanciones, con especificación de las que procedan para cada evento, así como la duración razonable de las previstas en los numerales 10 y 20 del Artículo Sexagésimo Noveno (69) de este reglamento.

**ARTICULO 71. EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos previstos en el Numeral 10 del Artículo 18 de la mencionada ley, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.

**ARTICULO 72. IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>98</b> de <b>124</b>

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

### **ARTICULO 73. CONDUCTAS SUSCEPTIBLES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.**

**1)** La copropiedad enuncia como conductas de extrema gravedad, las siguientes:

**1.1.** El cambio de destinación genérica de la destinación específica, la subdivisión o desenglobe o la integración o englobe de bienes de dominio privado, así como su modificación, sin el lleno de las formalidades previstas en este estatuto o en las disposiciones que expida para el efecto, la Asamblea o el Consejo de Administración.


**1.2.** El Incumplimiento de las decisiones de la Asamblea o del Consejo de Administración.

**1.3.** La utilización de bienes o zonas comunes sin la autorización de la Asamblea General o del Consejo de Administración.

**1.4.** La ocupación, invasión, alteración o modificación de bienes comunes especialmente los que se localicen en las áreas de equipamientos comunales del Conjunto residencial.

**1.5.** La colocación de afiches, avisos o propaganda no autorizada por la Asamblea

**1.6.** Atentar contra las instalaciones del Conjunto residencial, contra las buenas costumbres, la moral o las disposiciones normativas contempladas en la Constitución Nacional.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>99</b> de <b>124</b>

**1.7.** No efectuar de inmediato las reparaciones de los bienes privados incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado cuya omisión pueda causar perjuicios al Conjunto residencial.

**1.8.** Elevar construcciones no permitidas, sótanos adicionales, excavaciones o no someter a la aprobación de la Asamblea, cuándo la obra fuere viable de ejecutar.

**1.9.** La venta de la unidad privada sin el lleno de los requisitos para el efecto consagrados en este estatuto.


**1.10.** Otras que no estén enunciadas pero que a juicio del Consejo de Administración representen un peligro para los bienes comunes, privados o para los ocupantes del Conjunto residencial.

**2)** La copropiedad considera a manera enunciativa y no taxativa de menor gravedad conductas tales arrojar basuras, desperdicios de construcción a las zonas comunes o cañerías y otras que se prohíben en esta reglamentación.

**PARAGRAFO 1: Competencia para la imposición de sanciones:** Corresponde al Consejo de Administración la imposición de sanciones por violación de obligaciones no pecuniarias. Para la imposición de las mismas se seguirá este procedimiento:

**1.1.** El Administrador deberá enviar comunicación escrita al infractor, con la descripción precisa de la conducta constitutiva de sanción, las pruebas allegadas y las que pretende hacer valer.

**1.2.** Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de la comunicación bien sea directamente al infractor o a cualquier ocupante del bien privado, y ya se trate del mismo propietario o no, el infractor presentará sus descargos y se

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	

pronunciará sobre las pruebas allegadas. Al escrito acompañará las pruebas que obren en su poder.

**1.3.** Las pruebas se practicarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

**1.4.** Agotados los pasos anteriores, el Administrador presentará sus conclusiones ante el Consejo de Administración quien evaluará la actuación y proferirá la decisión que corresponda la cual siempre será motivada.


**1.5.** La decisión que se adopte, será notificada a la parte infractora o absuelta por escrita enviada por correo certificado a la dirección registrada en el escrito de descargos o a la última registrada.

**1.6.** Contra la decisión tomada por el Consejo de Administración, podrá interponerse recurso de reposición y subsidiario de apelación ante la Asamblea General. En ambos casos deberán decidir el recurso en la reunión más próxima.

**PARAGRAFO 2:** Para la graduación de la sanción, el Consejo de Administración deberá tener en cuenta la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes, la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

**PARAGRAFO 3:** Las conductas no contempladas en este Artículo, que el Consejo de Administración considere merecedoras de una sanción, las graduará dentro de las indicadas, de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 2 de este Artículo.


## CAPITULO XVIII. DISPOSICIONES VARIAS

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>101</b> de <b>124</b>

**ARTICULO 74. TRANSFERENCIA DE LOS BIENES PRIVADOS:** Cada propietario podrá enajenar su bien privado, hipotecarlo, darlo en usufructo, anticresis y arrendamiento sin la necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades. En cualquiera de estos casos, así como también en el caso de embargo de una unidad privativa, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que correspondan al titular de dominio y no podrá ejecutarse ninguno de estos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad a que acceden.


**ARTICULO 75. SERVICIO DE VIGILANCIA:** La vigilancia y seguridad del Conjunto residencial deberá ser contratada directamente por los copropietarios mediante su representante legal con una compañía de vigilancia que cumpla las condiciones establecidas por la ley para las mismas. Los porteros y vigilantes desempeñarán con celeridad y eficiencia su trabajo conforme a las prescripciones del reglamento interno del Conjunto residencial y de las funciones que aquí se les encomienda, sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que fije el mismo Administrador o la Asamblea en uso de las facultades que les competen. Además, de estas funciones tendrán expresamente las siguientes:

**1)** Requerir la orden o autorización del Administrador para determinadas actuaciones. Dado el caso de urgencia o la importancia de una tomar una medida y no encontrándose presente el Administrador esta deberá ser prudente, diligente y siempre en beneficio y seguridad de la copropiedad y los copropietarios así como posteriormente informada y sustentada ante el Administrador.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>102</b> de <b>124</b>

- 2) Suministrar los elementos y medios necesarios para que el personal dependiente cumpla fielmente sus obligaciones.
- 3) Poner oportunamente en conocimiento del Administrador toda violación al presente reglamento y de la cual se entere directa o indirectamente, debiendo responder por los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia u omisión.
- 4) Mantener en perfecto estado de aseo y conservación las partes comunes solicitando ante el Administrador efectuar su limpieza (por el personal de aseo) en los días y horarios estipulados.
- 5) Entregar la correspondencia y encomiendas a los respectivos destinatarios sin dilación alguna, firmando los recibos correspondientes.
- 6) Velar y cuidar del perfecto funcionamiento de las instalaciones de servicio general.
- 7) Tomar las providencias para el perfecto servicio de iluminación de las dependencias comunes.
- 8) De modo general, realizar todos los servicios inherentes a su cargo aunque no estén expresamente consignados, y cumplir las órdenes que le diere el Administrador.
- 9) En caso de porte de armas cumplir con las normas pertinentes y observar el máximo cuidado en su uso.

**ARTICULO 76. EMPLEADOS:** Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>103</b> de <b>124</b>

**ARTICULO 77. REMOCION DE ESCOMBROS:** Cuando la Asamblea General de Propietarios, disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo Quinto (V) de este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción de los escombros.

**ARTICULO 78. INSTALACION DE REJAS:** Los propietarios de las unidades privadas, que deseen dotar las puertas y ventanas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño y color suministrado por el Consejo de Administración y con el visto bueno previo del Consejo de Administración.

**ARTICULO 79. CUERPOS CIERTOS:** No obstante las áreas y linderos de las unidades privadas o las áreas comunes consignadas en los planos y en este reglamento, estas se entregan como cuerpos ciertos a cada adquirente, sin que los copropietarios iniciales o los constructores adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas exclusivas o las áreas comunes y los linderos y distribuciones de las dependencias que aparecen en los mencionados planos y cuadros de áreas para propiedad horizontal.

**ARTICULO 80. INCORPORACION:** Este Reglamento queda pues incorporado en todos los contratos de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga a los propietarios o a los tenedores del inmueble a cualquier título, no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>104</b> de <b>124</b>

precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en el mismo o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal.

**PARAGRAFO PRIMERO:** En todo acto traslativo de dominio se considerara incluido el porcentaje o coeficiente de copropiedad que sobre los bienes comunes tenga la respectiva unidad privada, transferida.


**PARAGRAFO SEGUNDO:** Los propietarios de las unidades de dominio privado serán solidariamente responsables con las personas a quienes cedan el uso de su unidad privada a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento.

**PARAGRAFO TERCERO:** Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, tanto las relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto de los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular, temporal o permanentemente.

**ARTICULO 81. SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES:** Con ocasión de la existencia del denominado Conjunto residencial se establecen las siguientes servidumbres y autorizaciones para vincularlas al régimen estatuido en el presente Reglamento:

**1) Servidumbres de las Empresas de Servicios:** Las empresas de servicios públicos tendrán libre acceso a los bienes comunales y privados del Conjunto residencial para la revisión, reparación o modificación de sus ductos o redes y quedan autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes, las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos y en



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>105</b> de <b>124</b>

especial los tanques de agua, los equipos de presión y las sub-estaciones eléctricas, que son propiedad de CODENSA S. A. ESP.


**2)** La operación y mantenimiento de las redes de servicios exceptuando las de energía a partir de la acometida y los costos que esto implica serán de responsabilidad exclusiva de los propietarios que adquieran las unidades privadas del Conjunto residencial a partir de la entrega de la primera unidad privada, con los respectivos bienes y servicios comunes y de acuerdo con las respectivas cartas de garantía que aportarán los fabricantes.

**3)** Para lo que concierne a la Empresa de Energía CODENSA S. A. ESP, se estipula lo siguiente:

**3.1.** Se consideran como bienes comunes esenciales las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión (Cajas con borneras para acometidas aéreas, barrajes preformados y armarios de medidores), hasta cada uno de los inmuebles que conformen la propiedad horizontal, incluido el alumbrado exterior privado y/o comunal.


Los demás elementos de la infraestructura eléctrica constituida por: Las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluido(s) transformador(es), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión (Cajas con borneras para acometidas aéreas, barrajes preformados y armarios de medidores son bienes comunes no esenciales).

**3.2.** La propiedad de los bienes eléctricos, conformados por el conjunto de elementos y equipos que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP hasta punto de derivación de acometidas de baja tensión así

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>106</b> de <b>124</b>

como la ductería y cámaras de inspección asociadas, estará en cabeza de CODENSA S.A. ESP, quién los adquiere mediante la Resolución CREG 070 de 1998 numeral 9.4. Venta de Activos. Por lo anterior CODENSA S.A. ESP, es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos.


**3.3.** Teniendo en cuenta que parte de la red eléctrica enunciada en el numeral 3.2. anterior no va por vía pública, la copropiedad del Conjunto entrega los dominios y servidumbres constituidas favor de CODENSA S.A. ESP según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998 n su numeral 9.4. Venta de Activos. Por lo anterior, CODENSA S.A. ESP tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en dónde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación y modificación de los elementos y/o equipos instalados, tales como: ductos, redes, transformador(es), y seccionadores entre otros. CODENSA S.A. ESP queda autorizada a perpetuidad para desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados, de tal forma que se garantice la prestación del servicio para el bienestar y seguridad de las personas del conjunto, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, quedarán de uso exclusivo de CODENSA SA. ESP, únicamente con el propósito de instalar los equipos necesarios para la prestación del servicio de energía con carácter de uso general. Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; este sigue siendo parte de los bienes comunes del conjunto residencial.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>107</b> de <b>124</b>

**4) Uso y administración de la Red Telefónica:** La infraestructura de la red telefónica que se construye en el Conjunto residencial ha sido construida por empresa de teléfonos suministradora respectiva, en su calidad de operador de telecomunicaciones autorizado. En consecuencia, esta Empresa es la única que puede operarla, mantenerla y administrarla para la correcta prestación del servicio. Cualquier destinación diferente o utilización por terceras personas deberá ser autorizada previamente la Empresa respectiva.

**4.1.** El suministro e instalación del cable multipropósito para la red interna ha sido realizado por la Empresa de Teléfonos de Bogotá S.A. ESP, quien tiene la calidad de operador preferente o primer operador.

**4.2.** Con la firma de cada escritura pública de transferencia de la propiedad de cada una de las unidades privadas de Alameda 181, se entiende que el contrato de prestación de servicios públicos celebrado con la Empresa de Teléfonos de Bogotá S.A. ESP se ha cedido de pleno derecho a favor del respectivo propietario que adquiere la unidad privada, al tenor del inciso segundo del artículo 129 de la Ley 142 de 1994 que dispone "en la enajenación de bienes raíces urbanos se entiende que hay cesión de todos los contratos de servicios domiciliarios salvo que las partes acuerden otra cosa. La cesión operará de pleno derecho, e inclusive la propiedad de los bienes e inmuebles por adhesión o destinación utilizados para usar el servicio." La obligación de prestar el servicio, propia del contrato de servicios públicos, se encontrará sujeta a la condición suspensiva, de conformidad con el artículo 1536 del Código Civil ("la condición se llama suspensiva si, mientras no se cumple, suspende la adquisición de un derecho..."), consistente en que el inmueble sea habitado. Con ello, la prestación efectiva del servicio se sujeta a


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>108</b> de <b>124</b>

que el potencial cliente compre el inmueble y lo habite, hecho a partir del cual se inicia el suministro del servicio, bajo la premisa de que contrato ya existe.

**ARTICULO 82. INVENTARIOS Y BALANCES:** El treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea ordinaria de Propietarios.

**ARTICULO 83. PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR Y/O EL PROPIETARIO INICIAL MIENTRAS SE CONSTRUYE Y TRANSFIERE LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO RESIDENCIAL:** De manera transitoria y hasta que la CONSTRUCTORA RESPONSABLE DEL PROYECTO haga entrega de todas las unidades privadas y bienes comunes de las Torres del Conjunto residencial, se consignan previsiones respecto a derechos reservados por la CONSTRUCTORA RESPONSABLE DEL PROYECTO o por Propietario Inicial, con relación a la construcción, libre acceso de él o de su personal, entrega, administración y legalización de los sectores o Torres de unidades privadas que se proyectan, derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica. Además de las previsiones contenidas al respecto en varios Artículos del presente Reglamento de Copropiedad, se establecen de manera especial las siguientes:

**1.) AUTORIZACIONES SOBRE FUTURAS MODIFICACIONES:** Los actuales y futuros Copropietarios autorizan desde ahora al Propietario Inicial o al CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO para que sin autorización ni Acta de Asamblea General puedan:


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>109</b> de <b>124</b>

- Adicionar y/o reformar Reglamento de propiedad Horizontal de ALAMEDA 181.
- Introducir, con la aprobación distrital pertinente, todos los cambios de tipo técnico y arquitectónico.
- Obtener todos los permisos y licencias necesarias para el desarrollo de ALAMEDA 181, así como adelantar los trabajos y obras para su ejecución y/o modificación.

En el evento de que alguna entidad oficial o similar exija al CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO alguna modificación al presente Reglamento de Propiedad Horizontal, o por razones propias, resuelva modificar el diseño de algunas Unidades Privadas, se entiende desde ahora que los actuales o futuros Copropietarios autorizan al Constructor para realizar tales modificaciones del mismo, sin necesidad de Acta de la Asamblea General de Copropietarios, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las reformas.

**2.)** ALAMEDA 181 y sus Copropietarios autorizan desde ahora al Propietario Inicial y/o al CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, para que al inmueble modelo con la cual promuevan el Proyecto (si existiere) puedan acceder los presuntos compradores y/o visitantes, quienes podrán tener libre acceso con las debidas medidas de seguridad que esto conlleva. Así mismo los autorizan para que, si lo estiman conveniente, instalen vallas anunciando el producto y coloquen las barreras necesarias que independicen en un momento determinado la obra de las unidades privadas ya habitados y entregados a sus propietarios.


**3.)** Los futuros Copropietarios no intervendrán en el desarrollo de las actividades del CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, referidas específicamente a la libre entrega de los inmuebles (trasteos, mudanzas de nuevos copropietarios y otras actividades similares).

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>110</b> de <b>124</b>

**4.)** Teniendo en cuenta que a la constitución de este Reglamento se ha programado el desarrollo de las obras por sectores, los copropietarios autorizan desde ahora el libre desarrollo de la obra sin ninguna intervención, intromisión o injerencia en estas actividades. Se deja constancia que desde ya los copropietarios autorizan el ingreso y acceso de personal y material y visitantes mientras se estén realizando las construcciones respectivas hasta la culminación de ALAMEDA 181 en su totalidad.

Como el desarrollo de la obra se realizará por sectores el CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO asilará la zona donde se estará trabajando, lo cual indicará que el paso es de uso restringido para los propietarios que se encuentran utilizando las unidades privadas o para cualquier persona; en caso de que por no cumplir con la restricción de paso, se presentara algún accidente, el Constructor no responderá por los daños o perjuicios que se puedan generar en las personas, en sus bienes o en animales domésticos.

**5.)** Facultan los adquirentes de las unidades de dominio privado del ALAMEDA 181, de manera irrevocable, al CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO (o a quien este designe), por el Simple hecho de aceptar el presente reglamento, para modificar el diseño, área o cantidad de unidades privadas que conforman ALAMEDA 181 en su totalidad o cualquier otra modificación a este Reglamento de Propiedad Horizontal que el Propietario Inicial o el CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO considere necesario, si por cualquier causa se estimare apropiado y conducente; y como consecuencia, reformar el presente Reglamento de Propiedad Horizontal sin necesidad de Acta de la Asamblea de Copropietarios, de conformidad con la autorización impartida en el presente

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>111</b> de <b>124</b>


numeral, siempre y cuando se cumplan las disposiciones distritales vigentes al respecto.

El propietario Inicial y/o el CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO (o a quien este designe), sin necesidad de autorización previa de los máximos órganos de administración de ALAMEDA 181, sin necesidad de Acta de la Asamblea de Copropietarios, podrá reformar, adicionar, modificar y adecuar el presente Reglamento de propiedad horizontal, con el fin de incorporar al texto del mismo, cambios o adiciones al uso de los bienes privados, establecer las nuevas áreas y linderos de las unidades de dominio privado que correspondan a las modificaciones del Proyecto, una vez obtenida de las diferentes autoridades competentes la Licencia y permiso correspondientes.

**6.)** Todos los bienes y servicios comunes de los propietarios, serán de propiedad y uso común de todos los Copropietarios de ALAMEDA 181, independientemente de la zona donde estén ubicados, motivo por el cual todos los copropietarios tendrán derecho al libre uso, goce, acceso y beneficio de los bienes y servicios de dominio y uso común de los Copropietarios.

**7.)** Si fuera necesario se autoriza al CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO (o a quien este designe), sin necesidad de Acta de la Asamblea de Copropietarios, para modificar el artículo referente a los coeficientes de copropiedad, el cual establecerá los nuevos coeficientes, en el evento en que se realizaren modificaciones en las áreas de las unidades privadas del presente reglamento.

Desde ya los adquirentes de las unidades de dominio privado que conforman ALAMEDA 181, facultan de manera irrevocable, sin necesidad de Acta de la Asamblea de Copropietarios, por el simple hecho de aceptar el presente

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>112</b> de <b>124</b>


Reglamento, que la Constructora Responsable del Proyecto (o a quien este designe), otorgue la(s) escritura(s) pública(s) de Reforma a este reglamento que tengan como propósito cumplir con lo establecido en este artículo transitorio.

Todos los costos que implique la formalización de las modificaciones y/o adiciones a este Reglamento de Propiedad Horizontal, a que se refiere este artículo, así como los impuestos, tasas, contribuciones y expensas de inscripción de esa o esas modificaciones y/o adiciones en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, hasta la fecha de entrega de la totalidad de las unidades inmobiliarias y zonas comunes, correrán por cuenta exclusiva del CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO.

Facultan igualmente los adquirentes de las unidades de dominio privado de ALAMEDA 181, de manera irrevocable por el simple hecho de aceptar el presente Reglamento, al representante legal del CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO o a quien hayan designado, para modificar el uso, destinación, diseño, área o cantidad de unidades privadas que conforman ALAMEDA 181, si por cualquier causa lo estimare apropiado y conducente, sin necesidad de Acta de la Asamblea de Copropietarios.

**8.)** La CONSTRUCTORA RESPONSABLE DEL PROYECTO se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas de los Sectores o Torres de unidades privadas que no se hayan construido y que se proyecten de acuerdo con las condiciones fijadas por las normas, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del Conjunto residencial y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en el mismo. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirentes de las unidades privadas que se vayan transfiriendo otorgan su expreso consentimiento para la construcción de las demás unidades y bienes comunes




	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>113</b> de <b>124</b>

que se adelanten posteriormente en el Conjunto residencial, entendiéndose implícito para tales efectos todas las cláusulas de reservas de derechos a favor del propietario Inicial o constructor y, es claro, que renuncian a cualquier injerencia en lo que se refiere a la construcción, administración, mantenimiento, enajenación, libre paso y acceso a dichos sectores o Torres y los demás aspectos relacionados con áreas no construidas y entregadas.

**9.)** Las facultades previstas y la aceptación de los adquirentes de las cláusulas de reserva de derechos a favor de la CONSTRUCTORA RESPONSABLE DEL PROYECTO comprenderá la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos, en una de las Curadurías Urbanas o ante otra entidad o persona competente, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizada para reformar y adicionar el Reglamento de Propiedad Horizontal, con el fin de incorporar las modificaciones, y para elevar a escritura pública cada reforma y adición que haga al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de las escrituras de sus unidades los adquirentes de las mismas aceptan las presentes disposiciones y por tanto no se requerirá consulta posterior, ni consentimiento de la Asamblea General de Propietarios hasta que se cumpla con la entrega del cien por ciento (100%) de las unidades privadas que conforman el Conjunto residencial.

**ARTICULO 84. CONSTRUCCION POR TORRES:** Es potestativo de la CONSTRUCTORA RESPONSABLE DEL PROYECTO la realización por Torres del Conjunto residencial ALAMEDA 181.


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>114</b> de <b>124</b>

**ARTICULO 85. CLAUSULA TRANSITORIA: ENTREGA DE LA ADMINISTRACION Y DE LOS BIENES COMUNES:** Considerando que los inmuebles del Conjunto residencial, motivo de este Reglamento, se irán entregando a medida que se construyan hasta conformar la totalidad del mismo, de tal forma que todas las Unidades Privadas que constituyen el inmueble no adquirirán existencia material en forma simultánea, se estipula expresamente para el efecto lo siguiente:

**1.) AUTORIZACIONES SOBRE LA ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL:** Para las unidades privadas que conforman el cien por ciento (100%) de ALAMEDA 181, se estipula expresamente lo siguiente:


Mientras el órgano competente no elija al Administrador de ALAMEDA 181 ejercerá dicha calidad la Constructora Responsable del Proyecto (o quien este designe), quien podrá contratar con un tercero tal gestión como Administrador Provisional. Una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del Administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, la Constructora Responsable del Proyecto (o quien este designe), deberá informarlo por escrito a todos los propietarios de ALAMEDA 181, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar al Administrador Definitivo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo, la Constructora Responsable del Proyecto (o quien este designe), nombrará al Administrador definitivo. La Administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad, lo cual deberá hacerse en la siguiente forma: a partir de la entrega mediante acta del cincuenta y un por ciento (51%) de las unidades

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>115</b> de <b>124</b>


privadas que conforman ALAMEDA 181, el Constructor y/o el Administrador Provisional, podrá citar a la primera reunión de la Asamblea General de propietarios con el fin de que esta tome las decisiones necesarias para la Administración inicial de la persona jurídica, apruebe nuevo presupuesto y haga la designación del Administrador en propiedad. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha señalada para dicha Asamblea, convocada en la forma prescrita para las Asambleas Ordinarias, el Administrador Provisional entregará la Administración de ALAMEDA 181 a la persona designada como tal por los propietarios. Si en dicho plazo no se reuniere la Asamblea o no se designare Administrador por los propietarios, este será nombrado por la Constructora Responsable del Proyecto (o quien este designe).

Mientras estén en construcción las unidades privadas que formarán parte de ALAMEDA 181, las expensas necesarias para la Administración de la Propiedad Horizontal de ALAMEDA 181 y para la prima de seguro, serán pagadas en su totalidad solamente por las unidades privadas que conforman ALAMEDA 181 que hayan sido entregadas a los compradores. Para ello, se distribuirá el valor de las expensas necesarias mencionadas entre las unidades privadas ya entregadas, en un porcentaje que será determinado por la prorrata del coeficiente de copropiedad de cada unidad privada entregada, sobre el total de los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas entregadas, igualmente ningún propietarios podrá excusarse de pagar las cuotas que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no ocupación de su unidad de dominio privado o la no utilización de los bienes comunes o servicios generales. El pago de las cuotas de administración será de obligatorio cumplimiento por parte del comprador desde la fecha de entrega del inmueble, independientemente que la administración se encuentre en provisionalidad.

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>116</b> de <b>124</b>

Entregada la Administración definitiva, se terminará el nuevo presupuesto; pero sobre las unidades no entregadas ni construida no se causarán expensas, Cuotas generales de Administración o Módulos de Contribución, sino hasta tanto sean construidas y empiecen a gozar y disfrutar de los bienes comunes y de la seguridad de la Administración; por otra parte, no se causarán cuotas extraordinarias que se decreten sobre las unidades no construidas ni entregadas a los propietarios respectivos, aun cuando se haga entrega de la Administración. Estas determinaciones de excluir, las unidades privadas no construidas ni entregadas a propietarios, de Cuotas Generales de Administración y Módulos de Contribución se adopta por todos los Copropietarios que acepten el Reglamento en sus promesas o escrituras de compraventa y en consecuencia, todos los aceptantes igualmente facultan mediante el presente instrumentos al Administrador para contemplar en la determinación del presupuesto esta distribución, en consideración a que tales unidades no serán involucradas a la Administración del ALAMEDA 181.

Es entendiendo que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios de ALAMEDA 181 y que rige a partir del momento en que la Constructora Responsable del Proyecto efectúe la entrega material de cada unidad privada a sus propietarios. El propietario de cada unidad privada se compromete a cancelar el pago de la cuota de administración a partir de la fecha de entrega de su unidad privada y en lo sucesivo los cinco (5) días de cada mes a la Administración Provisional en el lugar establecido para tal fin. El incumplimiento en el pago de las cuotas de administración por parte de los propietarios de las unidades privadas causará intereses de mora que serán liquidados de acuerdo a

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <u>X</u> NO <u>  </u>	Página <b>117</b> de <b>124</b>

lo estipulado en el presente Reglamento y en la Ley seiscientos setenta y cinco (675) de dos mil uno (2.001).

Lo expresado en las disposiciones anteriores para los propietarios es aplicable, en lo pertinente, a los arrendatarios y a cualquier persona que en nombre de aquellos ocupe a cualquier título alguna privada dentro del edificio.


**PARÁGRAFO PRIMERO:** Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes o aportes a que se refiere el presente artículo tendrá fuerza obligatoria para los futuros adquirientes de unidades privadas de ALAMEDA 181 a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos, o de la fecha fijada para ello.

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Si ALAMEDA 181 se entrega por sectores, la Administración Definitiva será para las unidades privadas totalmente terminadas y entregadas a los nuevos adquirentes.

**PARÁGRAFO TERCERO:** no podrán decretarse por la Asamblea expensas extraordinarias para mejoras en ALAMEDA 181 hasta tanto la propietaria inicial o el CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO no haya hecho entrega del 100% de los inmuebles que la conforman.

**PARÁGRAFO CUARTO:** El Administrador Provisional está autorizado para cobrar una sanción por demora en el pago de las expensas ordinarias y extraordinarias a cargo de los propietarios, que se causen durante su Administración Provisional y hasta tanto se reúna la primera Asamblea de Propietarios.


**PARÁGRAFO QUINTO:** Para el cobro judicial de las expensas ordinarias y extraordinarias y de la sanción por demora en su pago durante este período de

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>118</b> de <b>124</b>

transición, constituirá título ejecutivo la certificación del Administrador Provisional sobre la existencia y monto de la deuda.

**2.) ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES:** Una vez se hayan entregado, mediante acta o con el otorgamiento de la escritura pública de compraventa respectiva, las unidades privadas que conformen ALAMEDA 181, que representen el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, la Constructora Responsable del Proyecto o quien este designe, citará a una Asamblea de Copropietarios, para que ésta elija al Administrador de ALAMEDA 181. Elegido así el Administrador, el Administrador Provisional entregará a éste la Administración y las zonas comunes de ALAMEDA 181 y la Constructora del Proyecto o a quien haya designado no tendrán responsabilidad alguna por causa de esta designación.

Los bienes comunes que conforman ALAMEDA 181 se entregarán al Administrador definitivo, elegido o designado según lo previsto en el numeral anterior, dentro del mes siguiente a la fecha en que le sea entregada la Administración. De la entrega se dejará constancia en un acta, en la que se anotarán los detalles que deben ser reparados o corregidos, sin que ello constituya causa suficiente para negarse a recibir. Si el Administrador o las persona designadas, no comparecen a recibir las zonas comunes en el plazo fijado, el último día del plazo, la Constructora Responsable del Proyecto levantará un acta con la firma de dos testigos, contemplando las condiciones en que se encuentran los bienes comunes, que se entenderán entregados de esta manera; el acta que se suscriba será enviada al Administrador definitivo como representante legal de la Propiedad Horizontal, por correo certificado adjuntando las garantías otorgadas sobre las zonas comunes,


	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>119</b> de <b>124</b>

así como los planos arquitectónicos, estructurales, hidráulicos y eléctricos de ALAMEDA 181. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de ALAMEDA 181, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectuará de manera simultánea con la entrega de cada bien privado según las actas correspondientes, y se completará con la entrega del último bien privado que complete el porcentaje del 51% antes indicado.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 24 de la ley 675 de 2001 los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en ALAMEDA 181 se entregarán a la persona o personas designadas por la Asamblea General o en su defecto al Administrador Definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el porcentaje citado del cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, la entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas, y demás equipos que sean entregados, expedidas por sus proveedores, así como los planos de propiedad horizontal, y los correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

Los bienes comunes deberán coincidir, con lo señalado en el proyecto aprobado y lo indicado en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.


**ARTICULO 86. NORMAS PARA EL USO DE PARQUEADEROS.** El Conjunto Residencial cuenta con veinte (20) parqueaderos privados descubiertos y treinta y ocho (38) parqueaderos comunes descubiertos cuyo uso se regirá por las normas del presente reglamento y el manual de uso de parqueaderos que podrá elaborar el

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	
		Página <b>120</b> de <b>124</b>

Consejo de Administración, teniendo en todo caso lo previsto en este reglamento. Las reglas generales para el uso de los parqueaderos son las siguientes:

- 1)** Ningún residente o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas o límites que señale el espacio o área demarcados.
- 2)** Aun cuando los usuarios de los Parqueaderos tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.
- 3)** No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los Parqueaderos o en las áreas de circulación vehicular, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.
- 4)** Queda expresamente prohibido estacionar en los Parqueaderos, buses o busetas y similares y en general, vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada.
- 5)** Los residentes deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.
- 6)** Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta Norma, el causante será responsable por los danos ocasionados.
- 7)** Todo usuario de vehículo al ser avisado de que éste está, botando gasolina, aceite o similar deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que por ello ocasione.
- 8)** La circulación en las áreas de carreteo hacia los Parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a una velocidad de quince (15) Km. / hora.
- 9)** Siempre tendrá prelación para estacionar en el respectivo Parqueadero, el vehículo que haya entrado primero.



	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>121</b> de <b>124</b>

**10)** Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración quien, según las circunstancias, deberá avisar a las Autoridades de Tránsito.


**11)** Queda expresamente prohibido almacenar muebles o enseres dentro de los parqueaderos, así como cerrarlos o levantar sobre ellos cubiertas parciales.

**12)** En principio no se permitirá el lavado de carros dentro del Conjunto. Sin embargo el Consejo de Administración podrá dictar unas normas que constarán por escrito donde se autorice el lavado de vehículos, siempre que se cumplan los requisitos que se detallarán en el reglamento interno, pudiéndose exigir la compensación del uso de agua del conjunto con un pago que también se determinará en el reglamento interno.

**13)** Los usuarios de parqueaderos deberán aceptar cualquier requisa que realice la portería del conjunto a efectos de evitar robos y atentados dentro del Conjunto.


**14)** En el reglamento interno se fijarán las sanciones para aquellos usuarios de parqueos que incumplan con algunas de las obligaciones señaladas.

**PARAGRAFO:** En la medida en que el Conjunto Residencial cuenta con menos parqueaderos que unidades de vivienda, según la aprobación de la Curaduría Urbana y las normas vigentes correspondientes, el uso y goce de parqueaderos comunes será regulado en orden a lograr la mayor equidad posible entre los usuarios. Por lo tanto los propietarios o tenedores legítimos de apartamentos podrán solicitar al administrador que se les asigne el uso y goce exclusivo de un parqueo. Los propietarios o tenedores legítimos de apartamentos podrán solicitar al administrador que les asigne el uso y goce de un parqueo comunal. El administrador llevará un libro donde registrará en orden cronológico los propietarios o tenedores que soliciten y se les conceda el uso y goce de un parqueo. El administrador llevará un libro donde registrará en orden cronológico

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y  REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL  Versión 1.0</b>	
	<b>Código  ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>122</b> de <b>124</b>

los propietarios o tenedores que soliciten y se les conceda el uso y goce de un parqueo, y en orden de inscripción irá adjudicando el uso de un determinado estacionamiento por un término de doce (12) meses. El copropietario o usuario al que se le adjudique el uso de un parqueo comunal pagará como contraprestación la cantidad que determine el Consejo de Administración del Conjunto, dinero que entrará a formar parte del fondo de reserva. Las cuotas se pagarán en un solo contado o por mensualidades según lo determine el Consejo de Administración. En todo caso es claro que si se paga de un solo contado éste será por anticipado. En el evento en que el usuario entre en mora en el pago de dos mensualidades, el administrador podrá suspenderle de inmediato el uso del parqueo comunal y asignarlo al copropietario o morador del conjunto que tenga prioridad según la lista de espera. Vencido el plazo de uso de doce (12) meses el usuario del parqueo podrá solicitar renovación del derecho al uso que sólo podrá concederse en la medida en que no haya otros copropietarios o tenedores legítimos en la lista de espera para hacer uso del mismo derecho. En el evento de no poder renovar el derecho, podrá anotarse en la lista de espera para que en otro periodo pueda hacer uso al derecho de estacionamiento. La lista de espera constará en lugar visible de la oficina de administración para evitar que se originen irregularidades o inequidades en la adjudicación de parqueos. El Consejo de Administración del Conjunto residencial establecerá los horarios de utilización de los Parquaderos comunes de visitantes.

## **CAPITULO XIX. DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS**

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL</b> <b>Versión 1.0</b>	
	<b>Código ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>123</b> de <b>124</b>

## **ARTICULO 87. DETERMINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS DEL CONJUNTO**

**RESIDENCIAL:** Las Unidades privadas con todas sus anexidades en que se divide ALAMEDA 181, de la nomenclatura indicada, están separadas de sus colindantes por áreas de propiedad común, tales como: muros y elementos estructurales, muros medianeros comunales, ductos, áreas libres y circulaciones peatonales comunales y cubiertas. Los límites por el nadir de cada unidad privada lo determinan la placa de piso que las separan del terreno comunal o la placa de entrepiso que la separa de su inmediata inferior. Los límites por el cenit de las unidades privadas lo determinan las cubiertas terminadas. **ALAMEDA 181**, de la ubicación indicada y ampliamente citada, consta de ciento cincuenta y cinco (155) apartamentos privados, los cuales se encuentran distribuidos en varias torres de conformidad con los respectivos planos arquitectónicos y de propiedad horizontal del conjunto, así como veinte (20) parqueaderos privados.


Los bienes privados del **Conjunto Residencial ALAMEDA 181** se determinan y alinderan individualmente como se indica enseguida, teniendo en cuenta que en el cálculo de las áreas privadas se han excluido los muros y columnas estructurales, los cuales tienen la calidad de bienes comunes, tal y como se indica en los planos de propiedad horizontal. De acuerdo con lo anterior la ubicación, nomenclatura, linderos, áreas privadas, alturas libres y dependencias de cada una de las Unidades Privadas del **Conjunto Residencial ALAMEDA 181**, de la ubicación indicada se determinan así:

### **LINDEROS BIENES PRIVADOS ALAMEDA 181**

### **LINDEROS PROYECTO ALAMEDA 181 APARTAMENTOS Y PARQUEADEROS**

**JUNIO 28 DE 2010**

CALLE 181 No. 18B - 82  
 TELÉFONO: (1) 483-8432  
 EMAIL: alameda181adm@gmail.com

	<b>CONSTITUCION DE URBANIZACION Y          REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL          Versión 1.0</b>	
	<b>Código          ADM-01</b>	Fecha Versión: Agosto 23 de 2010 Fecha Impresión: Marzo 31 de 2017
	Copia controlada: SI <input checked="" type="checkbox"/> NO <input type="checkbox"/>	Página <b>124</b> de <b>124</b>

Los linderos privados de cada uno de los apartamentos y parqueaderos privados del proyecto Conjunto Residencial Alameda 181, se encuentran en cada una de las escrituras públicas de cada uno de los propietarios.

Finaliza la escritura con el siguiente texto:

*“Y debidamente leído los otorgantes manifestaron su conformidad y asentamiento firmándolo con el Notario que de todo lo anterior expuesto dio fe y les hizo la advertencia que deben presentar esta escritura para registro, en la oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causara intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo.”*

Firmado Original por **CAROLINA LOZANO OSTOS**, C.C. 39.692.985 de Usaquén, representante de FIDUCIARIA BOGOTAS.A., entidad que a su vez actúa en el presente acto como vocera del patrimonio autónomo denominado ALAMEDA 181 – FIDUBOGOTA S.A., **EDUARDO ALFONSO ACUÑA BOHORQUEZ** C.C. 19.411.512 de Bogotá, representante de ALAMEDAS DEL NORTE S.A.S. y el Notario Primero **HERNANN PIESCHACON FONRODONA**.