

Señor

JUEZ 76 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA, D.C. Transformado transitoriamente en 58 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE DE BOGOTA, D.C.

cmpl76bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

PROCESO EJECUTIVO

DEMANDANTE: AGRUPACION RESIDEINCIAL LOS REALES II SECTOR PROPIEDAD HORIZONTAL

DEMANDADOS: FANNY MORENO DE HERRERA y JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ.

RADICADO: 2019-01620

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICION

ANA YOLEIMA GAMBOA TORRES, en calidad de Apoderada judicial de la señora MARIBELL HERRERA MORENO, HEREDERA de la causante FANNY MORENO DE HERRERA, fallecida el 23 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá, parte demandada en el presente, respetuosamente me permito manifestar que, estando dentro del término de Ley, interpongo RECURSO DE REPOSICION contra el auto que libro mandamiento de pago contra mi representada, el día 20 de octubre de 2021, para que sea revocado en su totalidad de acuerdo con los fundamento de Derecho que me permito expresar a continuación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Como bases legales del presente recurso me permito señalar el artículo 430 del Código General del Proceso que en el aparte que me permito transcribir indica:

“ARTICULO 430. MANDAMIENTO EJECUTIVO.

(...)

Los requisitos formales del titulo ejecutivo solo podrán discutirse mediante recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo...

(...)”

Basado en la norma en comento me permito presentar ante su despacho mi inconformidad frente a la certificación emitida por la señora DORIS GOMEZ POVEDA, quien manifiesta ser la administradora del **LA AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL** y sobre el cual su despacho libro la orden de pago que ahora provoca mi inconformidad, por considerar que este documento no reúne las calidades para ser tenido en cuenta como título ejecutivo, conforme a los planteamiento que me permito exponer.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Sea lo primero indicar que la señora DORIS GOMEZ POVEDA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.848.563, quien manifiesta ser la Representante Legal de la Agrupación de vivienda LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL y en esa condición hace constar una deuda por valor de \$6.603.250,00, a cargo de los señores FANNY MORENO DE HERRERA y JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ, propietarios del inmueble ubicado en la carrera 72 B No.7 A-92 (Dirección Catastral) carrera 73 No. 7 G-26, identificada informalmente como casa 69.

En la CERTIFICACION DE DEUDA, emitida por la señora DORIS GOMEZ POVEDA, hace constar que las sumas a cargo de los señores FANNY MORENO DE HERRERA y JULIO EDUARDO HERRERA GUTIERREZ, corresponden a \$5.607.900 por conceptos de cuotas de administración, causadas desde el 1º. de febrero de 2016, hasta 1º. de julio de 2019; la suma de \$89.350, por concepto de retroactivos de 2016, hasta marzo de 2018; la suma de \$490.000,00 por concepto de pólizas del año 2013 y la suma de \$416.000,00 por concepto de honorarios. Al respecto me permito manifestar:

FALTA DE CAPACIDAD DE LA ADMINISTRADORA PARA EMITIR LA CERTIFICACION DE DEUDA

La señora DORIS GOMEZ POVEDA, identificada con la Cédula de Ciudadanía No. 51.848.563, no era la Representante Legal en ese entonces de la Agrupación de vivienda, no estaba facultada, para emitir dicha certificación, dado que no fue nombrada oficialmente por el órgano encargada de su nombramiento, es decir, no fue nombrada por la Asamblea General de copropietarios de la Agrupación de vivienda LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, sino que tal nombramiento lo hizo el Consejo de Administración el 9 de octubre de 2018, según consta en el certificado emitido por la Alcaldía Local de Kennedy, la cual fue allegada como anexos de la demanda. El organismo responsable de su nombramiento es la Asamblea General de Propietarios, por mandato del artículo 38 de la Ley 675 de 2001, mandato incluido en la reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal de esa agrupación de vivienda, contenido en la Escritura Publica No. 2919 del 2 de diciembre de 2003, en el numeral 1º. del artículo 46, que expresa:

“ARTICULO 46. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta Ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:...

- 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración.”*

Habiendo sido nombrada por el Consejo de Administración no tenía la capacidad para suscribir y certificar deuda alguna a cargo de los causantes mencionados, por el hecho de haber sido designada por un órgano que carece de la facultad para hacerlo ya que no estaba autorizado por la Asamblea General de copropietarios, para hacer tal nombramiento.

LA CERTIFICACION DE DEUDA NO ES EL DOCUMENTO IDONEO PARA EJECUTAR

Como consecuencia de lo anterior, la CERTIFICACION DE DEUDA, emitida por la señora DORIS GOMEZ POVEDA, el día 10 de agosto de 2019, en la cual certifica que el inmueble ubicado en la carrera 72 B No.7 A-92 de propiedad de los causantes FANNY MORENO DE HERRERA y JULIO EDUARDO HERRERRA GUTIERREZ, cuya heredera represento, **NO ES EL DOCUMENTO IDONEO** para ejecutar el cobro de las cuotas de administración, retroactivos, seguros y menos los honorarios, contenidos en ese documento. Este documento no cumple con los requisitos del artículo 422 del Código General del Proceso y tampoco los del 38 de la Ley 675 de 2001. Los de la norma procedimental porque no provienen de los demandados ni de ninguna autoridad generadora de obligaciones y tampoco provienen de la Representante Legal debidamente facultada, por no haber sido nombrada por el órgano competente del Conjunto demandante.

EXISTENCIA DE FALSEDAD IDEOLOGICA DE LA CERTIFICACION DE DEUDAS

Así mismo es importante resaltar que la CERTIFICACION DE DEDUDA, emitida por la persona que dice ser la administradora contiene además de los conceptos de cuotas de administración, otros como retroactivos y saldos de pólizas.

Frente a los retroactivos, me permito manifestar que se estan cobrando suma que no corresponden a ningún concepto, puesto que en esa misma certificación detallan el valor completo de la cuota de administración del mes de enero de 2016 y el mismo procedimiento aplican con los demás conceptos de retroactivos, es decir, están cobrando retoractivos que no corresponden a ningún concepto o saldo de las cuotas de administración.

Ahora frente a pólizas de las zonas comunes que certifican desde los meses de abril a septiembre de 2013, son conceptos que los causantes, ahora mi representada no adeudan dado el hecho de nunca haber pagado este concepto y haber dejado saldos pendientes de pago, habida cuenta que mi poderdante como sus padres, nunca fueron parte de la copropiedad en la época de los años que están certificando, como se entrara a demostrar en el curso del proceso si hay lugar a ello, además de estar certificando una deuda que se encuentra prescrita, dada la fecha que relaciona el concepto.

Asi las cosas, mi poderdante desconoce el documento en todo su contenido, por el motivo de contener sumas que no adeuda, dado que ni son beneficiarios de la Agrupación de vivienda, ni han sido convocados a las Asambleas Generales como propietarios, por mas de 38 años, esto es, desde el inicio de esas reuniones en el año 1996, hasta el año 2017, fecha en la cual fueron convocados por primera vez. De tal forma, que mi poderdante desconoce las decisiones y aprobaciones que le hayan dado a cada una de las propuestas

en cada una de estas reuniones. Tal y como se demostrará en el curso de las excepciones si hay lugar a ellas.

DECLARACIONES EXTRAPETITA EN EL MANDAMIENTO DE PAGO

Es importante resaltar que su Despacho libro mandamiento de pago, por las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración que en lo sucesivo se causen, sin embargo, revisada la certificación que ahora ataco, no fue solicitada. Así se lee en el numeral 43 de las cuotas de administración: *“ 43. Por las cuotas de administración que se causen con posterioridad de la fecha de la presente certificación.”*

De igual forma, libro mandamiento de pago por los intereses de mora de las cuotas ordinarias y extraordinarias que en lo sucesivo se generen, solicitud que tampoco fue incluida en la certificación de deuda.

Por lo anterior, solicito se sirva revocar estas declaraciones contenidas en el mandamiento de pago.

Por los motivos antes expuestos, es que reitero mi petición de revocar el mandamiento de pago proferido por su Despacho, en el cual fue tomado en cuenta la CERTIFICACION DE DEUDA, emitida por la señora DORIS GOMEZ POVEDA, el día 10 de agosto de 2019.

PRUEBAS

Como fundamentos de derecho me permito anexar los siguientes documentos:

Certificación emitida por la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALIES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD HORIZONTAL, la cual obra en el expediente como título ejecutivo.

Acta de asamblea ordinaria realizada el 26 de Febrero de 2018, en la cual nombran el Consejo de Administración sin que se autorice el nombramiento del Administrador de la Agrupación de vivienda que obra como demandante.

Copia de la escritura pública 2919 del 2 de diciembre de 2003, por medio de la cual se reformó el reglamento de propiedad horizontal y se adecuó a la Ley 675 de 2001.

Cordialmente,



ANA YOLEIMA GAMBOA TORRES
C.C.60.295.946 de Cúcuta
T.P.No.49.064 del C.S. de la J

AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR
URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS

NIT: 830.041.271-6

En Bogotá a los 25 días del mes de febrero del 2018, siendo las 9:00 a.m. En el salón social Portal Américas, agrupación G, (Cra. 72 B No. 6D-73). El Sr. Leonel Marín en calidad de representante legal de la **Agrupación de vivienda Los Reales Segundo Sector, Urbanización las Dos Avenidas**, da la bienvenida a los residentes, Haciendo referencia y cumplimiento a lo estipulado a la ley 675 y en los términos del Artículo 15 del reglamento de propiedad horizontal. Con el siguiente orden del día:

ORDEN DEL DIA

1. Registro de asistencia y verificación del quórum.
2. Aprobación del reglamento de la asamblea.
3. Lectura y aprobación del orden del día.
4. Nombramiento del Presidente y Secretario de la asamblea.
5. Nombramiento de la comisión verificadora del acta.
6. Nombramiento de comisión de escrutinios.
7. Presentación y aprobación Estados financieros a diciembre 31 de 2017.
8. Presentación y aprobación del presupuesto para el año 2018.
9. Informes
 - 9.1- Informe Consejo de Administración.
 - 9.2- Informe de administración
10. Elección del Consejo de Administración.
11. Elección del comité de Convivencia.
12. Varios
13. Cierre de Asamblea.

DESARROLLO

1. **Registro de asistencia y verificación del quórum:**
Se inicia orden del día con 53 asistentes, de 69, incluyendo poderes
2. **Aprobación del reglamento de la asamblea:**
Dado que el reglamento establece en el inciso C (Proposiciones y varios) del punto 10 (Comisiones) que se designará una comisión para recibir, ordenar y entregar las proposiciones y varios a la mesa Directiva y ya que como no se reciben, el Sr. Belisario González (casa 44) propone que las opiniones y sugerencias serán tratadas en el punto de varios al final de la Asamblea.
Se somete a votación el reglamento y por unanimidad queda aprobada.

163

EA

3. Lectura y aprobación del orden del día.

Se pone a consideración de los asambleístas el Orden del día. El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48), sugiere que dentro del punto 9, Informes; se incluya el informe de la abogada Carmen Alicia Ramírez, de forma independiente, ya que ella no ha hecho acto de presencia en las últimas asambleas y es importante porque hay muchas inquietudes al respecto.

Toma la palabra el Sr., Carlos Farfán (con poder casa 26), sugiere que los informes se lean primero e incluir lectura del acta de la asamblea anterior, pues en el punto 8º. de la convocatoria dice que los temas que no estén incluidos no entrarán a discusión.

La Sra. Edna Andrade (Casa 39) informa que en el numeral 9.9.1 Informe de consejo de administración será leído el informe que la Abogada Carmen Alicia hizo llegar.

El Sr. Belisario González, propone que se vote por las dos propuestas, la primera incluir la lectura del acta anterior y la segunda independizar el informe de la abogada.

En vista que se presentó polémica por la organización del orden del día el Sr. Leonel Marín (Administrador) aclara que las Actas de Asambleas son puestas en cartelera para que se hagan las objeciones con antelación. El Sr. Pedro Ortega (casa 30), Presidente del Consejo, confirma que el acta fue publicada y no debería volverse a leer.

El Sr. Eduardo Herrera (Casa 69) confirma que en la asamblea anterior se nombraron tres personas como verificadoras del acta, (Belisario González, René Navarro y Edna Andrade). El Sr. Oscar Gutierrez (Casa 48) opina que si nadie se pronunció y no hay informe, no viene al caso volver a leer el acta.

El Sr. Hernando González sugiere que para próximas asambleas la comisión verificadora debe dejar un documento refrendando o informe del acta y que el tema de la abogada debe ser independiente.

El Sr. Leonel Marín (Administrador) Comenta que el acta está firmada por el Sr. Hernando González como presidente y Patricia Rodríguez como secretaria y por la comisión verificadora Edna Andrade, René Navarro; el señor Belisario González no firmó. Sin embargo al firmar la mayoría está toma ejecutoria y esta es plenamente valida. El Sr. Belisario comenta que no firmó por condiciones técnicas y no de fondo; es decir que se discuten muchas cosas al tiempo pero nunca se someten a votación; como fue el caso del aumento de la cuota a partir de enero, pero aclara y agradece que no se haya ejecutado porque no fue llevado a votación por ende no fue aprobado. Corrobora que los temas que contempla el acta se abordaron.

Con esta aclaración, se somete a votación el orden del día:

104

(2)

Ed

El Sr Pedro Ortega (Presidente del Consejo) pregunta si la asamblea está de acuerdo que se incluya la lectura del acta anterior, resultado: Mayoría aprueba que no se debe volver a leer (7 votos en contra). El Sr. Carlos Farfán (Casa 26) dice no estar de acuerdo y deja constancia que lo que no se leyó del acta anterior se pueda traer a colación para debates. Quedando aprobado no leer el acta anterior.

Queda aprobado por mayoría que se incluya de forma independiente el informe de la abogada. Quedando

9. Informes

9.1. Informe de la abogada

9.2 Informe consejo de administración

9.3 Informe de administración.

Con esta aclaración y votación quedó aprobado el orden del día.

4. Nombramiento de Presidente y Secretario de la Asamblea

Son Postulados los Señores Víctor Herrera, casa 13 y el Sr. Hernando González, casa 59 se deja abierto para más postulaciones. Votación: Por el Sr. Hernando González 40 votos y por el Sr. Victor Herrera: 3 votos. Quedando como **Presidente de la Asamblea el Sr. Hernando González.**

Como secretario de la Asamblea: El Señor Belisario Propone al Administrador pero el justifica que está a cargo del computador y desarrollo de la Asamblea, propone sea la secretaria del Consejo Sra. Patricia Rodríguez a lo que responde que no puede por cuestiones de salud. El Sr. Leonel propone a la **Sra. Edna Andrade como Secretaria de la Asamblea**, quien acepta y es aprobado por unanimidad.

5. Nombramiento de la Comisión Verificadora del Acta:

La Sra. Gladys Barrera explica que la ley 675, art. 47 dice no es obligación que se nombre, pero es conveniente para que haya organización y transparencia, aclara también que al publicarla en cartelera la Asamblea también hace parte de la verificación, sino se está de acuerdo debe notificar por escrito a la administración, no se debe cambiar contenido sino redacción.

Se postula el Sr. Oscar Gutiérrez, (Casa 48), al Sr. Víctor Herrera (Casa 13) y al Sr. Eduardo Herrera (Casa 69). Siendo aceptados por la Asamblea.

6. Nombramiento de Comisión de Escrutinios:

Este nombramiento se requiere para que haya más organización, transparencia en el conteo de votos y toma de decisiones.

EDS

105
(3)

Se postulan la Sra. Gladys Barrera (Asistente administración) y la Sra. Diana Palacio (casa 3). Siendo aprobado por la Asamblea.

7. Presentación y Aprobación Estados Financieros a Diciembre 31 de 2017

El presidente de la Asamblea Sr. Hernando Gonzalez, (casa 59) pide orden en este punto igualmente aclara que las inquietudes se harán al final de la presentación de la Sra. Clara López contadora.

La Sra. Clara López comenta en el punto de Revelación a las notas contables que están absolutamente todas las aclaraciones al respecto. También hace entrega de un comparativo 2015, 2016, 2017 por que a partir de esta fecha se tomó las nuevas normas contables (NIIF) y es lo que en años anteriores no le permitieron explicar. Se deja a disposición de ella la metodología, aclarando las notificaciones. (La contadora procede a dar lectura del informe que está explicando las Revelaciones sobre las notas).

El Sr. Hernando González, presidente de la Asamblea, pregunta si se va a hacer la aprobación de los estados financieros 2015, 2016, y 2017 debe estar en el orden del día ya que este no quedó citado.

Belisario Gonzalez (Casa 44) comenta sobre la metodología, ya que todos tienen los estados financieros, que la contadora aclare específicamente inquietud referente a los informes. Y segundo está de acuerdo con Don Hernando González referente a la aprobación de estados financieros no quedó citado, Aclara que 2015 estaba pendiente el tema de la normas NIIF y de cartera; 2016, también NIIF pero principalmente no había soportes de los gastos generados por la anterior Administración, que la asamblea pidió aclaración en una asamblea extraordinaria. Cree que contablemente aprobando 2017 quedarían aprobados "por arrastre" años anteriores, porque son saldos que vienen. Felicita a la Sra. Clara López por que ve que en esta ocasión si hubo mejoras en la presentación.

El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48) comenta que el analizó cuidadosamente los informes y estados financieros, sugiere que la contadora aclare que paso con las dudas de los años anteriores. Al no aprobar 2015 y 2016 seguiríamos en las mismas y esta Asamblea esta para ese propósito. El Sr. Eduardo Herrera (Casa 69), considera que no es necesario modificar el orden del día.

La Sra. Edna Andrade (Casa 39) comenta que para nadie es de desconocimiento que lo que recibió el nuevo consejo, estaba en un desorden total y el trabajo que se hizo durante este periodo fue organizar, aunque todos esperaban trabajos visibles. se hizo un trabajo arduo contablemente, se trabajó depurando toda la información, trabajando cuentas que venían desde el 2008 y que en anteriores estados financieros la misma asamblea dejo pasar, Se podría decir que la información es veraz. Quedaron dudas que quizas son las mismas que puedan tener los asambleístas y por ello se trajeron para aclarar. En cuanto a los estados de cuenta, se viene trabajando, se han enviado comunicados directamente a los afectados,

106

4

EA

se han citado y se ha hablado con las personas que se han acercado a la oficina de administración.

El Presidente de la Asamblea solicita dejar hablar a la contadora, puesto que si ya se hizo una depuración ella es la persona indicada para aclarar todas las dudas.

El Sr. Carlos Farfán (Representando casa 26) aclara y resalta que el punto 7 del orden del día dice "Presentación y Aprobación Estados Financieros A Diciembre 31 de 2017" y comunica que es claro que van hasta diciembre del 2017, que no hay que modificar el orden del día porque es muy claro.

La Sra. Clara López (Contadora) informa que en el año 2015 debíamos tener las normas, se presentaron estados financieros con el decreto anterior porque no habían dineros para la actualización, que la única falla por la que no se aprobó fue porque el Sr. Belisario Gonzalez objetó el no haberse entregado con la normas NIIF, que contablemente no hubo inconveniente. Para el 2016, se hizo la aplicación con las normas NIIF, hubo cambios en cuentas de cobro por intereses y se subió la cartera por esta causación. En algunas cuentas fueron congelados los intereses, esperando llevarse a Asamblea para aprobación de convenios y no fue aprobado. Quedando algunas casas con deuda de solo intereses. Con la casa 22 y 23 no volvió a generar intereses por que el juzgado es el que se encarga de liquidar a la fecha.

En cuanto al informe de la Sra. Dora Myriam Cruz y el Sr. Victor Herrera, sobre revisión de soportes año 2016 ellos sacaron un informe que desafortunadamente para la contabilidad no es "sustento de quitar o de poner", A raíz de estos inconvenientes no fue aprobado el 2016.

Recomienda a los Asistentes dejar todas sus inquietudes en la Asamblea, pues es muy molesto que apenas estén saliendo de esta, ya estén comentando que van a impugnar, que es muy alto, que porque no hicieron, lo mejor es dejar claro todos los temas y sentar un precedente.

El trabajo que se hizo con el consejo fue, revisar el informe que se iba a pasar a la Asamblea, el consejo fue el que propuso que cuenta castigar o depurar, respaldando con un acta, la contadora no puede hacer modificaciones propuestas por cualquier residente. Los cambios se deben hacer con un Auditor Externo profesional, el Consejo o por la Asamblea.

Belisario González (Casa 44), pone a consideración dos puntos, primero aclara el año 2015 discrepo de los Estados Financieros por la no presentación bajo las NIIF y los saldos de cartera no estaban depurados. 2016 aparte de las NIIF fue el mal manejo dado por la administradora anterior Monica Contreras como erogación de dineros sin soportes. Sin embargo dice que en las actas reposa toda esta información.

107
(J)

El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48), corrobora lo que dijo el Sr. González: "cometimos un error al suprimir el revisor fiscal, y es necesario que se piense en nombrarlo nuevamente, que por norma se exige cuando hay más de 31 unidades.

En cuanto a las casas que están en mora, y en cobro jurídico considera los intereses deben estar causados, cuando uno cualquiera de los morosos cancela el total de la deuda o hace algún abono, lo normal es que de estos pagos debe aplicarse primero a intereses, y el excedente se aplica capital; razón por la cual le solicita a la señora contadora que cause siempre los intereses tanto de plazo como de mora, estén o no en cobro jurídico.

Aclara también, que el abogado que este recuperando la cartera morosa de la agrupación, sabe que debe actualizar constantemente el crédito o la mora, máxime cuando ya hay programada fecha de remate.

Por todo lo anterior le solicita a la señora contadora, que debe aplicar los intereses a diciembre 31 de 2017 y mostrar las partidas reales contables.

El SR. Víctor Herrera (Casa 13) Hace la observación que en gastos 2016, hubo una diferencia de \$30.000.000 más o menos, justificados algunos como la póliza, entendería que la diferencia es lo perdido en la administración anterior o lo no justificado, aclara que en el informe que hicieron, ninguno de los soportes tenía una firma ni del administrador o de ningún miembro del consejo, así que considera que la responsabilidad si cae sobre la contadora al registrar, sin los debidos soportes. Considera que se debe justificar el deterioro patrimonial que hubo porque no hay justificación de un rubro cercano a los 20.000.000 en la administración de Mónica, no solo de la administradora sino del consejo en general.

El Sr. Hernando Gonzalez (casa 59), comenta que la contadora trabajó hasta el 31 de diciembre del 2017 y que es importante que todo quede claro con el trabajo presentado respecto a los estados financieros. Retomando el tema de los Estados financieros, aprobación, hay un voto en contra de no incluirlos en el orden del día y el resto que si sea incluido 2.015, 2.016 y 2.017. Proponen aprobar en bloque cada año.

El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48) pregunta porque se subió la cartera y hace lectura de la lista de cada uno de los morosos y sus respectivos valores, según informe a la asamblea. Pide explicación de una provisión de \$5.356.000, incremento \$1.300.000 Acueducto y \$1.300.000 Codensa. Porque la cartera esta tan alta cuando en Asambleas anteriores se ha dicho que a partir de la tercera cuota pasan a recaudo jurídico.

La Sra. Clara responde, ha sido difícil la recuperación de cartera uno porque la gente cuando ve mala administración deja de pagar y en el 2017 se tuvo 3 administradores, Monica, Ramiro y el Sr. Leonel. Y el único que ha empezado a trabajar es el Sr. Leonel.

Otra razón, cuando la Administradora anterior Mónica hizo convenios con algunos residentes, ella sugirió pagar cuota y dejó la expectativa de no pagar intereses y dejarlos

congelados hasta después de la Asamblea del 2 de septiembre del 2016, los cuales no fueron aprobados.

En cuanto a la reserva legal de \$56.744.780 Esto viene desde el 2008, dando un patrimonio muy alto para la copropiedad, aunque ahí está incluido el fondo de imprevistos. El Servicio de energía, incremento por los inconvenientes que hubo por el nuevo contador y los arreglos eléctricos adicionales. En acueducto el aseo es más constante.

La Asamblea solicita a la Sra. contadora Clara López dejar todos los ajustes contables aclarados antes de que se vaya, para lo cual la Sra. Clara se compromete.

La Sra. Clara, comenta que la cuenta con Duke Seguridad Ltda. Es porque ellos no pasaron planilla del pago de seguridad social de los trabajadores, se les dijo que estaba pendiente hasta que presentara las planillas. Y nunca las presentaron, ni pasaron cuenta de cobro. Y con la otra compañía de vigilancia Orvita Ltda. Si hay mora a la fecha.

El Sr. Belisario González (Casa 44), comenta que el administrador no firmó Estados Financieros y solo firma la contadora, pide una explicación al respecto. En Asamblea anterior se aprobó la póliza, pero no se tomó en caso de haber ocurrido un siniestro es un tema muy delicado. Se debe trabajar fuertemente en cartera, el rubro de agua está subiendo considerablemente.

La Sra. Clara informa que el día lunes 26 de febrero a las 4 pm hará la última jornada de aclaración de cuentas y sugiere que se arregle el tema de las casas externas que también hace que este subiendo el monto en cartera.

El Sr. Leonel, comenta que trabajó con la Sra. Clara, que efectivamente no está de acuerdo con algunos datos de los estados financieros como por ejemplo, \$56.744.000 porque automáticamente está dando un superávit como de \$30.000.000. Que no es real y la firma de balances es cierto, no lo hizo porque lo consultó con el Dr. Jorge Orlando León, experto en propiedad horizontal y el dice que "el original se debe firmar y permanecer en la oficina de administración" y que la contadora omitió el aviso de Firmado en original.

Informa que con la Empresa de Vigilancia, también se está trabajando "nos hemos reunido varias veces pidiendo cumplimiento en normas. Nosotros estamos dando un sobre horario a los vigilantes y debemos reglamentarlo según el ministerio". Por ello se sugiere un vigilante mas en horas de la noche. Se dejó la puerta manual para que no se duerman y distraigan.

El Sr. Eduardo Herrera (Casa 69) comenta que sí, se ajustaron 2015 y 2016 en NIIF porque no se incluyeron en el orden del día. Si se van a aprobar que quede en acta, que las personas de las casas externas no están de acuerdo con la cartera. Y pide a los residentes de las casas externas que se pronuncien porque no han participado, ni opinado.

109

(7)

FD7

El Sr. Pedro Ortega (Casa 30), responde sobre la póliza, argumenta los problemas financieros que dejó la anterior administración y tocaba responder cuanto antes, que estaban alrededor de \$15.000.000 (\$11.000.000 empresa vigilancia, \$2.600.000 luz pública, \$1.500.000 que sacó la ex administradora Monica Contreras, para diferentes pagos y no los realizó.)

El Sr. Carlos Farfán, (Poder casa 26) Comenta que hay un valor de cartera por \$31.786.700 de las casas que tienen locales, hace referencia a lo dicho anteriormente en que estas casas no están de acuerdo con estos pagos, sin embargo hay dos casas que están pagando. Es decir no se puede generalizar. Don Carlos cuestiona las funciones del Administrador y pide respuesta a diferentes actividades que deben ser ejecutadas por él, como la gestión de la cartera, el contrato con la empresa de vigilancia y el pago de energía pública.

~~La Sra. Fabia~~ Bernal (Casa 67), comenta que ellos no han visto los registros donde fueron vinculados a la agrupación, que han pasado dos derechos de petición solicitando esta información y no ha habido respuesta. No hubo respuesta para esa pregunta.

La Sra. Clara López informa sobre tres cuentas que considera la Asamblea debe autorizar castigar que vienen desde el año 2008.

Rubros procesos ejecutivos ministerio protección social 2011	\$5.356.000
Codensa	\$1.300.000
Acueducto	\$1.300.000

La Sra. Edna Andrade (casa 39) Explica sobre estos valores así: Procesos Judiciales, fue un caso de una reserva que se había dejado por si se presentaba alguna demanda sobre un vigilante de esa época el Sr. Narváez, el cual trabajó con la agrupación.

El valor del agua y la luz se había tratado en una Asamblea que se iba a legalizar estos servicios, pero alguien notificó a Codensa y al Acueducto que habían servicios ilegales. No hubo tales demandas, sin embargo quedó estas partidas como provisión.

Existen tres valores correspondientes a unas cuentas por pagar de servicio de aseo del año 2016: Soluciones Humanas Canoss S.A \$235.400 y Servicios Colombianos Servicio por \$126.818, se llamó y no dieron razón. La señora Clara Lopez, contadora comenta que este tipo de cuentas se deja por tres años y posteriormente se castigará.

Otra de las cuentas es la de embargos jurídicos por \$2.698.000 en 2009. Este valor es una partida y no se identifica como entraron. Ya pasaron 9 años, la cifra se autoriza que se reverse.

A raíz de las diferentes opiniones contables de parte del Sr. Hernando Gonzalez, Victor Herrera, Belisario Gonzalez y Oscar Gutierrez; La Sra. Clara, comenta que si se pueden

castigar, toda va contra ingresos y gastos y afecta el patrimonio. Se puede porque esta contabilizado y si es aprobado por la Asamblea.

El Sr. Hernando Gonzalez: Somete a votación cada uno de los ítems.

Procesos y Embargos Judiciales: Por comisión verificadora de escrutinios se informa que todos están de acuerdo en castigar esta cuenta, se reversa y se ajusta con el Patrimonio.

Las cuentas por **Servicio de aseo del 2016**, se debe esperar 3 años, no se castiga.

Provisión cartera, La Sra. Clara comenta que como debernos ir de la mano al reglamento a partir del 3er llamado se empieza a provisionar. Deudores con la tercera cuota se hace llamado.

El Sr. Hernando González (Presidente de la Asamblea) sugiere la provisión de cartera no se debe quitar, se debe aumentar de acuerdo con las normas, Ya que de acuerdo a la edad de la cartera va un porcentaje La Sta. Jessica Cristancho aclara 5% 3 a 6 meses, 10% 6 a 1 año, 15% más de un año.

En cuanto a la cuenta de Reserva Fondo Social e Imprevistos por \$51.966.000 la contadora dice que se debe hacer el ajuste pues lo real son 4 millones algo. para que quede limpia y real la contabilidad porque en bancos no hay ese valor. Informa que se puede hacer y reversarse con autorización de la Asamblea.

Se propone hacer un mejor estudio sobre la provisión y aclarar sobre la reserva como se afectan los Estados Financieros, traerlo para la próxima Asamblea muy claro para poder hacer la reversión. El Sr. Oscar Gutierrez (casas 48) se une a la propuesta y confirma que una entidad sin ánimo de lucro como la copropiedad, no debe tener un patrimonio tan alto. Se puso en consideración de la asamblea, el comité de escrutinio confirma que la Asamblea en pleno está de acuerdo que quede como **tarea para la próxima asamblea**.

La Sra. Clara (contadora) pregunta sobre las casas que están pendientes por pago de intereses, queda aprobada la causación de intereses, se confirma que en ninguna Asamblea se ha aprobado el no pago o condonación; también comunica que estos ajustes quedan a corte del 2017.

El Presidente de la Asamblea pregunta si hay alguien que no esté de acuerdo, con este punto, no hubo objeción.

El Sr. Victor Herrera (Casa 13), sugiere que la provisión sobre las cuentas por cobrar se pague no sobre 2017 sino sobre 2018, para que la provisión de la cartera no nos pegue tan duro. Se pregunta si alguien está en desacuerdo con esta propuesta. Según las personas escogidas del escrutinio, no hubo personas en desacuerdo

El Sr. Andres Cárdenas (Casa 69), explica que al aprobar estados financieros, se aprueba **proyección de ingresos**, que está sobre ejecutado. Las cuotas de las casas de afuera

FA

111
(9)

subieron al mismo valor de las casas internas, hay otras casas que pagan una cuota diferenciada, se ha pedido claridad pero nunca se ha tenido, por esta razón no está de acuerdo con aprobación de estos estados financieros.

El Sr. Hernando Gonzalez, como propietario hace una reseña de cómo se ha venido cobrando a las casas externas, donde llegaron a un acuerdo en asamblea anterior, de pagar con base en la adquisición de la póliza, recomienda que se debe hacer un estudio al respecto.

La Contadora explica que Mónica Contreras, nos adeuda una factura de la empresa de Vigilancia Orvita Ltda por \$ 1.559.818 que ella dijo haber pagado y no pagó y \$108.000, dineros cancelados por la casa 15 y no reportó el ingreso. Los otros valores que no están relacionados, se deben certificar y corroborar si la agrupación los debe o no.

En cuanto a la aprobación de Estados Financieros: Queda claro que se aprueban, pero hay que hacer los ajustes correspondientes aprobados por la asamblea.

El Sr. Eduardo Herrera, (casa 69) comenta que habla en representación de las casas externas y no está de acuerdo porque todavía hay muchas inconsistencias, hay situaciones que debieron decirse con anticipación, recomienda que se contrate un Revisor Fiscal.

Se hace la votación y el Comité de Escrutinios reporta que las casas 65, 67, 69, 64, 68, 22 y 23 y 13 no están de acuerdo en aprobar los estados financieros y 42 casas si están de acuerdo.

Quedando así aprobados Estados Financieros 2015, 2016 y 2017 con mayoría de votos.

8. Presentación y Aprobación de Presupuesto para el año 2018

El Sr. Pedro Ortega hace lectura de las 3 propuestas, una con el aumento del 5.9% con cuota de administración de \$155.000, la segunda con el 7% cuota administración de \$156.200 y opción 3 es el 26% y la cuota quedaría en \$184.000.

Don Leonel Marin, Administrador, confirma los datos: Opción 1 con 59 casas con cuota completa y 10 casas de \$34.000; Opción 2 igual a la uno y Opción 3 son las 69 casas. Se incluyen las 69 casas porque todas están en el reglamento de propiedad horizontal.

Aclara el porqué se colocó la opción 3, pues con las otras opciones no tenemos oportunidad de mejorar los servicios, en aseo, vigilancia, etc.

El Sr. Oscar Gutiérrez (Casa 48), comenta que nos quejamos por el presupuesto y preguntamos donde está el problema y sabemos que está en la cartera, sugiere no rebajar un solo peso, ni en intereses y a partir de la tercera cuota empezar a ejecutar. La gente se ha acostumbrado a abonar a capital y no cancelan los intereses, que pasa con los residentes que si siempre pagan puntual.

El Sr. Carlos Farfán (Poder Casa 26), ratifica, que en todas las Asambleas se habla de no condonar intereses, si la anterior administración congeló, fue eso congelar pero no condonar. Sugiere la puntualidad al pago de la cuota.

El Sr. Administrador Leonel comenta que la tercera opción de presupuesto podemos trabajar holgadamente colocando el cercado eléctrico, vigilante en horas de la noche, todero entre otras. Con la opción dos podemos hacer lo esencial, y la opción uno, vamos a trabajar a pérdida, si recuperamos cartera se pueden hacer obras, pero dependemos de que todas las casas paguen cumplidamente.

Nosotros no tenemos Shut de basura, las normas de propiedad horizontal exigen una reglamentación con un sitio adecuado, las condiciones del vigilante no son reglamentarias.

El Sr. Belisario Gonzalez (Casa 44) está de acuerdo con que el conjunto necesita muchas cosas, pero no está de acuerdo con subir más la cuota, pues los que pagan son siempre los mismos. Hay que trabajar la cartera. Considera que algunos rubros se pueden bajar para poder trabajar. El Administrador Leonel objeta el comentario, pues ese fue el trabajo que se hizo con el Consejo, la contadora y el Administrador, tratar de bajar rubros, pero fue imposible.

La Sra. Diana Palacio (Casa 3) propone la opción dos del presupuesto, pero que las 69 casas paguen igual, para que haya un segundo vigilante que haga vuelta a las casas externas y tengan más beneficios.

El Sr. Eduardo Herrera (Casa 69) comenta que tuvo reunión con los miembros del Consejo, hicieron un derecho de petición y no hubo respuesta, quiere hacer saber que no van a pagar cuota de administración, por qué no hubo póliza y ellos no se benefician de ningún servicio. Informa que ya iniciaron un proceso, que los están asesorando, van a iniciar una querrela e iniciar un proceso conciliatorio.

El Sr. Victor Herrera (Casa 13) recuerda que la Agrupación está compuesta por 69 casas y que las casas externas tienen zonas comunes invadidas. El Sr. Oscar Gutierrez, está de acuerdo con el Sr. Víctor Herrera, y comenta que si se organiza un presupuesto por áreas, entraríamos en algo más grave, ya que el conjunto sería mixto y no residencial. Se aclara que todas las unidades hacen parte del conjunto.

El Sr. Hernando Gonzalez (59) comenta que el problema es que se cortó el paso con la toma de áreas comunes. Comenta ellos hacen el pago para tomar la póliza de áreas comunes, no pagan por administración porque no se benefician.

En este momento sabe que el consejo y el administrador están haciendo una función muy buena, sin embargo, solicita que como no hubo póliza se debe abonar, se debe llegar a un acuerdo. Esta solicitud no se llevó a votación por la Asamblea.

Fd"

113 //

Se retoma el tema para votación de que opción del presupuesto quede solicitando el Sr. Víctor Herrera (Casa 13) una votación nominal la cual es aprobada.

Votación por presupuesto:

Casa 1 opción 1	casa 2 opción 1	casa 3 opción 2
Casa 5 opción 1	casa 6 opción 1	casa 7 opción 1
Casa 8 opción 1	casa 11 opción 1	casa 12 opción 1
Casa 13 opción 2	casa 14 opción 1	casa 16 opción 1
Casa 17 opción 1	casa 19 opción 1	casa 20 opción 1
Casa 21 opción 2	<u>casa 22 opción 1</u>	casa 23 opción 1
Casa 24 opción 2	casa 25 opción 1	casa 26 blanco
Casa 27 opción 2	casa 28 opción 1	casa 29 opción 1
Casa 30 opción 2	casa 31 opción 1	casa 34 opción 1
Casa 35 opción 1	casa 36 opción 1	casa 37 opción 1
Casa 38 opción 1	casa 39 opción 2	casa 40 opción 1
Casa 42 opción 1	casa 43 opción 1	casa 44 opción 1
Casa 45 opción 1	casa 48 opción 3	casa 49 opción 3
Casa 50 opción 1	casa 51 opción 1	casa 52 opción 1
Casa 53 opción 1	casa 54 opción 1	casa 56 opción 1
Casa 57 opción 1	casa 58 opción 1	casa 59 opción 3
Casa 60 opción 1	casa 61 opción 1	casa 62 opción 1
Casa 64 blanco	casa 65 blanco	casa 65 blanco
Casa 67 blanco.	Casa 68 blanco	Casa 69 blanco

Opción 1	40
Opción 2	7
Opción 3	3
Blanco	7

Queda aprobada por mayoría la opción de presupuesto Nro. 1, la cual se anexa a la presente Acta.

El Sr Hernando Gonzalez (casa 59) recuerda que el retroactivo va a 1º de enero porque el periodo fiscal va desde 1 de enero.

9. Informes

9.1 Informe Abogada: Se da lectura a la comunicación enviada por la Dra. Carmen Alicia Ramírez, sobre los dos casos que tiene a cargo casas 22 y 23. Se anexa a la presente acta.

En cuanto a los casos de casas externas, el trámite con los abogados no continúa ya que no hubo información exacta sobre la deuda, que Mónica pasó, se hizo una reunión con ellos, igualmente ellos insisten que pasaron un derecho de petición, pero este no fue entregado en la Administración, se pidió a la residente de la casa 67 que

Fin

11A
12

investigaran con la empresa de correo quien dio el recibido de esta correspondencia, pero a la fecha no han dado respuesta.

Con los casos de las casas internas, se viene trabajando, se acercaron algunos residentes para arreglar estado de cuenta, las personas que no se acercaron, se les ha notificado por escrito, se han enviado dos notificaciones, estamos pendiente del tercer y último llamado para enviar a cobro jurídico.

El Sr. Oscar Gutierrez, comenta que no está de acuerdo, que la abogada no haya hecho acto de presencia, la no entrega de un informe mensual. No le parece que haya permitido pasar 9 años en estos procesos y dejarlos dilatar. Propone cambiar de abogado para otros procesos.

Se pone a consideración de la Asamblea, el cual no hay objeción y hay comentarios de estar de acuerdo.

9.2 Informe Consejo de Administración: Por parte de un miembro del Consejo se da lectura al informe, No hubo comentarios al respecto. Este se anexa a la presente acta.

9.3 Informe de Administración: El Administrador Sr. Leonel Marín, confirma su vinculación con la agrupación a partir del 17 de agosto, comenta que algunos temas ya han sido tratados en el transcurso de la Asamblea sin embargo aclara algunos apartes, como es con el Banco, sólo se retira en efectivo los \$200.000 de caja menor, no se reciben dineros en la oficina de administración, los otros pagos se hacen por transferencia.

En cuanto a las comunicaciones por cuenta de cobro, algunos residentes no la reciben, están en espera de confirmar el recibido del derecho de petición.

Comenta se debe hacer contacto con acueducto porque los ductos de fibra óptica están inundados por aguas negras. Entre otros que están incluidos en el informe.

Informa que están los libros contables en la oficina de administración a disposición del interesado.

El señor Oscar Gutiérrez (casa 48), ratifica lo concerniente a las aguas negras, y le solicita al administrador, comunicarse de manera urgente con el acueducto y tratar la solución de manera urgente sobre este tema, toda vez que es todo el conjunto que esta sobre un rio de aguas negras y el olor es muy fétido.

10. Elección del Consejo de Administración :

El Presidente de la Asamblea pregunta si el que está desea continuar, pues están haciendo buen trabajo.

FAB

115

13

El Sr. Victor Herrera (casa 13), propone que haya una persona de las casas externas, el cual es tomado de forma positiva. Proponen al Sr. Fabio Aristizabal y queda aprobado.

La Sra. Rosalba anuncia su retiro como miembro suplente del consejo de administración.

El consejo de Administración quedó integrado por : Edna Andrade (casa 39), Lilliana Gallego (Casa 27), Pedro Ortega (casa 30), Patricia Rodríguez (Casa 24), Fabio Aristizabal (Casa 56) y Martha Murcia (Casa 16).

11. Elección del Comité de Convivencia:

Se postularon para comité de convivencia : Jessica Cristancho (Casa 47), Diana Palacio (casa 3) y Hernando Gonzalez (Casa 59).

TERMINACION

Se dio por abordado el orden del día a toda vez que las personas decidieron ir saliendo del recinto. El Presidente de la Asamblea levanta la sesión, siendo las 2:15 de la tarde del 25 de febrero del 2018.

El Presidente

HERNANDO GONZALEZ

El Secretario

EDNA ANDRADE

COMISION VERIFICADORA DEL ACTA:

OSCAR GUTIERREZ (Casa 43)

EDUARDO HERRERA (Casa 61)

VICTOR HERRERA (Casa 13)

FDM

116
17

291-

AA 14597849

Nº 2919



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO

DOS MIL NOVECIENTOS DIECINUEVE

DE FECHA DICIEMBRE DOS (02) DEL AÑO

DOS MIL TRES (2003)

OTORGADA EN LA NOTARIA NOVENA DE

BOGOTÁ, D.C.

ACTO O CONTRATO: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL

INTERVINIENTES: AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO
SECTOR

INMUEBLE(S) OBJETO DEL CONTRATO: Segundo Sector de la
AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR de la
urbanización Las Dos Avenidas de la ciudad de Bogotá, D.C.,
comprendido por las manzanas veintitres (23), veinticuatro (24) y
veinticinco (25)

MATRICULA(S) INMOBILIARIA(S): 050-0255138 EN MAYOR EXTENSION
En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de
Cundinamarca, República de Colombia, a los dos (02) días del --
mes de Diciembre del año dos mil tres (2003) --
ante el despacho de la Notaria Novena (9), cuyo Notario en --
ejercicio es el doctor --

FERNANDO CARRERA OTERO

Compareció el señor JORGE PERDOMO VARGAS, mayor de edad,
vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía
Número 11.290.962 de Girardot, quien actúa en calidad de
ADMINISTRADOR de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES
SEGUNDO SECTOR, ubicada como se describe mas adelante, lo cual
acredita con copia del acta de la Asamblea de Copropietarios
correspondiente a la reunión del día 17 del mes de Marzo de año
2003, que entrega para su protocolización con este instrumento, y
manifestó:

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE: Segundo Sector de la AGRUPACION DE
VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR de la urbanización Las Dos

Avenidas de la ciudad de Bogotá, D.C., comprendido por las manzanas veintitrés (23), veinticuatro (24) y veinticinco (25), tal como se encuentra descrito en la Cláusula Séptima de la Escritura Pública Número noventa y ocho cero cinco (9805) de fecha 31 de Diciembre de 1977 de la Notaria Novena del Circulo de Bogotá D.C. y de la Escritura Pública Número treinta y dos setenta y siete (3277) cláusula décima sexta (16). -----

TRADICIÓN DEL REGLAMENTO

PRIMERO: Que bajo Escritura Pública Número 6518 de la Notaria Séptima del Circulo De Bogotá de fecha 29 de Octubre de 1974, Matricula Inmobiliaria Número 050-0255138 del 29 de Enero de 1975, compra de Superconstrucciones Ltda. a Constructora Colombiana S.A. e Hipoteca a favor de este ultimo del inmueble denominado LAS DOS AVENIDAS SEGUNDO SECTOR. -----

SEGUNDO: Que bajo Escritura Pública Número 3277 de la Notaria Novena del Circulo de Bogotá de fecha 8 de Junio de 1977, se loteo parcialmente de acuerdo a la Cláusula Décimo Sexta, que a su tenor reza: "CLAUSULA DECIMA SEXTA. Que los inmuebles sobre los cuales constituye hipoteca EL DEUDOR a favor de GRANAHORRAR son: veintiséis (26) lotes de la manzana veintitrés (23); dieciséis (16) lotes de la manzana veinticuatro (24) y veintisiete (27) lotes de la manzana veinticinco (25) de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, ubicada en la ciudad de Bogotá y determinados por su ubicación, nomenclatura urbana y linderos como se dice más adelante, siendo voluntad de SUPECONSTRUCCIONES LTDA., que con esta escritura se produzca un loteo parcial para que en adelante los lotes hipotecados figuren con folio de Matricula inmobiliaria individual en la Oficina de Registro de Bogotá los lotes que se viene haciendo mención son:"; a continuación cita cada uno de los lotes correspondientes al loteo, los cuales fueron registrados en la Oficina de Registro de Bogotá, en los siguientes folios de Matricula Inmobiliaria, así: -----

Nº 29 19

AA 14597850



LOTE MANZANA MATRICULA INMOBILIARIA DIRECCION

1	23	050-0414759	Carrera 72	No. 7G-29
2	23	050-0414760	Carrera 72	No. 7G-25
3	23	050-0414761	Carrera 72	No. 7G-17
4	23	050-0414762	Carrera 72	No. 7G-13
5	23	050-0414763	Carrera 72	No. 7G-03
6	23	050-0414764	Calle 7G	No. 72-58
7	23	050-0414765	Calle 7G	No. 72-68
8	23	050-0414766	Calle 7G	No. 72-72
9	23	050-0414767	Calle 7G	No. 72-80
10	23	050-0414768	Calle 7G	No. 72-84
11	23	050-0414769	Calle 7G	No. 72-90
12	23	050-0414770	Calle 7G	No. 72-96
13	23	050-0414771	Calle 7G	No. 72A-12
14	23	050-0414772	Carrera 73	No. 7G-06
15	23	050-0414773	Carrera 73	No. 7G-12
16	23	050-0414774	Carrera 73	No. 7 G-20
17	23	050-0414775	Carrera 73	No. 7 G-26
18	23	050-0414776	Carrera 73	No. 7 G-32
19	23	050-0414777	Calle 7H	No. 72A-11
20	23	050-0414778	Calle 7H	No. 72-95
21	23	050-0414779	Calle 7H	No. 72-89
22	23	050-0414780	Calle 7H	No. 72-83
23	23	050-0414781	Calle 7H	No. 72-79
24	23	050-0414782	Calle 7H	No. 72-71
25	23	050-0414783	Calle 7H	No. 72-67
26	23	050-0414784	Calle 7H	No. 72-57

1	25	050-0414785	Calle 7F	No. 72-35
2	25	050-0414786	Calle 7F	No. 72-41
3	25	050-0414787	Calle 7F	No. 72-49
4	25	050-0414788	Calle 7F	No. 72-55
5	25	050-0414789	Calle 7F	No. 72-59
6	25	050-0414790	Calle 7F	No. 72-69
7	25	050-0414791	Calle 7F	No. 72-77
8	25	050-0414792	Calle 7F	No. 72-83
9	25	050-0414793	Calle 7F	No. 72-91
10	25	050-0414794	Calle 7F	No. 72-97
11	25	050-0414795	Calle 7F	No. 72-11
12	25	050-0414796	Carrera 73	No. 7D-32
13	25	050-0414797	Carrera 73	No. 7D-26
14	25	050-0414798	Carrera 73	No. 7 D-20
15	25	050-0414799	Carrera 73	No. 7 D-12
16	25	050-0414800	Carrera 73	No. 7 D-06
17	25	050-0414801	Calle 7D	No. 72A-06
18	25	050-0414802	Calle 7D	No. 72-98
19	25	050-0414803	Calle 7D	No. 72-90
20	25	050-0414804	Calle 7D	No. 72-86
21	25	050-0414805	Calle 7D	No. 72-76
22	25	050-0414806	Calle 7D	No. 72-70
23	25	050-0414807	Calle 7D	No. 72-62
24	25	050-0414808	Calle 7D	No. 72-56
25	25	050-0414809	Calle 7D	No. 72-48
26	25	050-0414810	Calle 7D	No. 72-42
27	25	050-0414811	Calle 7D	No. 72-34
1	24	050-0414812	Calle 7G	No. 72-41
2	24	050-0414813	Calle 7F	No. 72-40
3	24	050-0414814	Calle 7F	No. 72-56
4	24	050-0414815	Calle 7G	No. 72-55
5	24	050-0414816	Calle 7G	No. 72-65
6	24	050-0414817	Calle 7F	No. 72-64

Nº 2919

AA 14597851



7	24	050-0414818	Calle 7F	No. 72-78
8	24	050-0414819	Calle 7G	No. 72-77
9	24	050-0414820	Calle 7G	No. 72-87
10	24	050-0414821	Calle 7F	No. 72-86
11	24	050-0414822	Calle 7F	No. 72-96
12	24	050-0414823	Calle 7G	No. 72-97
13	24	050-0414824	Calle 7G	No. 72A-11
14	24	050-0414825	Calle 7F	No. 72A-12
15	24	050-0414826	Calle 7F	No. 72A-22
16	24	050-0414827	Calle 7G	No. 72A-21

TERCERO. SOLICITAR AL REGISTRADOR DE LA OFICINA DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA, D.C.: Que bajo la Escritura Pública Número 9805 de la Notaria Novena del Círculo de Bogotá de fecha 31 de Diciembre de 1977, se procedió a registrar EL REGLAMENTO DE COPROPIEDAD DE LOS BIENES COMUNES DE LA AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES, descrito en la cláusula Décima Quinta, el cual fue inscrito en la Oficina de Registro de Bogotá en el folio de Matricula Inmobiliaria Número 050-0255138.

Por error del constructor no solicito la inscripción para cada uno de los lotes mencionados anteriormente, por lo tanto se solicita al señor Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá, D.C. inscribir este Reglamento en cada una las matriculas ya mencionadas; que corresponden al segundo sector de la Agrupación descrito en la cláusula séptima de la Escritura Pública 9805 ya mencionada. -----

CUARTO. REFORMA REGLAMENTO. Que por el presente instrumento se modifica el reglamento contenido en la Escritura Publica numero

noventa y ocho cero cinco (9805) del treinta y uno (31) de diciembre de 1977 de la Notaria novena del Circulo de Bogotá, con el objeto de ser ajustado a las disposiciones contempladas en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001. -----

QUINTO. REGISTRO REFORMA. Se solicita al señor Registrador de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bogotá la inscripción de la REFORMA tanto en el folio de matricula inmobiliaria matriz número 050-0255138 como en las unidades individuales privadas descritas en el numeral segundo anteriormente mencionado, esta con el fin de dar cumplimiento al articulo cuarto (4) del Capitulo I del Reglamento de Copropiedad vigente y el articulo 5º de la Ley 675 de 2001. -----

SEXTO. Que, en cumplimiento del propósito expresado y de las disposiciones legales que regulan la materia, el conjunto denominado **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS** queda a partir del registro de esta escritura pública sometido a las normas del reglamento de propiedad horizontal cuyo texto es el siguiente: -----

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS Y DE ADMINISTRACIÓN, DIRECCIÓN Y CONTROL DE LA PERSONA JURÍDICA DENOMINADA "AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL".

Principios. Este reglamento de propiedad estará regido por los siguientes principios: -----

1. **Función social y ecológica de la propiedad.** Este reglamento de propiedad horizontal deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente. -----
2. **Convivencia pacífica y solidaridad social.** El reglamento de propiedad horizontal deberá propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social

294

Nº 2919

AA 14597852



entre los copropietarios o tenedores.

3. **Respeto a la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así

como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley. -----

4. **Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el reglamento de propiedad horizontal de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL de uso residencial, así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. -----

5. **Derecho al debido proceso.** Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. -----

Objetivos. Los objetivos del presente reglamento son: -----

1. Establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS, sometido al régimen de propiedad horizontal; -----
2. Identificar los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libres; -----
3. Determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes necesarias requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; constituir los órganos de administración y señalar las

funciones respectivas; y en general someter al régimen particular del conjunto a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, así como, a las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten. -----

Obligatoriedad. Este reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS y, en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten alguno o algunos de los bienes de dominio particular exclusivo, es decir de aquellos inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR, URBANIZACIÓN LAS DOS AVENIDAS o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos. -----

CONTENIDO

CAPÍTULO PRIMERO

DENOMINACIÓN, USO, OBJETO, PERSONA JURÍDICA.

- ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN Y USO.
ARTÍCULO 2. PERSONA JURÍDICA.
ARTÍCULO 3. OBJETO.
ARTÍCULO 4. ALCANCE.
ARTÍCULO 5. CONCURRENCIA DE DERECHOS.

CAPÍTULO SEGUNDO

DETERMINACIÓN DEL CONJUNTO Y CLASES DE BIENES QUE LO INTEGRAN.

- ARTÍCULO 6. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO.

Nº 2919

AA 14597853



ARTÍCULO 7. CLASES DE BIENES.-

CAPÍTULO TERCERO.

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO

PARTICULAR.

ARTÍCULO 8. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 9. MODIFICACIONES EN LOS

BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA.

ARTÍCULO 10. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.

ARTÍCULO 11. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES
PRIVADOSARTÍCULO 12. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN RELACIÓN
CON LOS BIENES PRIVADOS.

CAPÍTULO CUARTO.

DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN.

ARTÍCULO 14. BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES.

ARTÍCULO 15. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES.

ARTÍCULO 16. ÁREAS Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES

ARTÍCULO 17. MUROS DIVISORIOS.

ARTÍCULO 18. FACHADAS:

ARTÍCULO 19. UTILIZACIÓN DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN.

ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE
BIENES COMUNESARTÍCULO 22. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS
BIENES COMUNES.ARTÍCULO 23. MODIFICACIONES DE LOS BIENES COMUNES O A SU
DESTINACIÓN.

ARTÍCULO 24. REPARACIONES EN LOS BIENES DE USO COMÚN.

CAPÍTULO QUINTO.

PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

ARTÍCULO 25. TABLA DE PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD.

No 2919

Pag 11

AA

14597854

296



ARTÍCULO 49. SEGUNDA

CONVOCATORIA.

ARTÍCULO 50. REUNIONES

POR

DERECHO PROPIO.

ARTÍCULO 51. REUNIONES

EXTRAORDINARIAS.

ARTÍCULO 52. REUNIONES NO PRESENCIALES.

ARTÍCULO 53. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.

ARTÍCULO 54. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.

ARTÍCULO 55. QUÓRUM Y TOMA DE DECISIONES.

ARTÍCULO 56. MAYORIA CALIFICADA

ARTÍCULO 57. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.

ARTÍCULO 58. ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA.

ARTÍCULO 59. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO

ARTÍCULO 60. IMPUGNACIÓN DE LAS DECISIONES.

CAPÍTULO DÉCIMO

EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 61. EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 62. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN.

ARTÍCULO 63. SESIONES Y QUÓRUM.

ARTÍCULO 64. ACTAS DE LAS REUNIONES DEL CONSEJO.

ARTÍCULO 65. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

CAPÍTULO DÉCIMO PRIMERO

EL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 66. EL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 67. ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 68. RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 69. TRANSMISIÓN Y CUENTAS DE CARGO DEL ADMINISTRADOR.

CAPÍTULO DÉCIMO SEGUNDO

EL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 70. NOMBRAMIENTO.

ARTÍCULO 71. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.

CAPITULO DÉCIMO TERCERO	
FONDO DE IMPREVISTOS.	
ARTÍCULO 72.	FONDO DE IMPREVISTOS.
ARTÍCULO 73.	FORMACIÓN E INCREMENTO.
ARTICULO 74.	MANEJO E INVERSIÓN.
ARTÍCULO 75.	NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO.
CAPÍTULO DÉCIMO TERCERO	
SOLUCIÓN DE CONFLICTOS	
ARTICULO 76.	COMITÉ DE CONVIVENCIA.
CAPITULO DÉCIMO CUARTO.	
SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO.	
ARTÍCULO 77.	SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS
ARTÍCULO 78.	COMPETENCIA PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.
ARTICULO 79.	PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES.-
ARTÍCULO 80.	IMPUGNACIÓN
ARTÍCULO 81.	INFRACCIONES.
ARTICULO 82.	EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES
CAPITULO DÉCIMO QUINTO.	
CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD	
ARTICULO 83.	CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.
CAPÍTULO DÉCIMO SEXTO.	
DISPOSICIONES VARIAS	
ARTÍCULO 84.	ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS.
ARTÍCULO 85.	INCORPORACIÓN.
ARTICULO 86.	NORMAS QUE MANTIENEN SU VIGENCIA.
ARTICULO 87.	OTROS DOCUMENTOS.
DESARROLLO	
CAPÍTULO PRIMERO	
DENOMINACIÓN, USO, OBJETO, PERSONA JURÍDICA.	



Nº 2919

ARTÍCULO 1. DENOMINACIÓN Y USO: El conjunto que se somete a las normas del reglamento contenido en este instrumento se denomina AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS y este

destinado al uso residencial de acuerdo con la definición contenida en el artículo 3 de la ley 675 del 2.001. -----

PARÁGRAFO. Son propietarios actuales del conjunto AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS quienes aparecen registrados como tales en los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a cada una de las unidades de dominio particular y exclusivo que integran el conjunto, relacionados en el artículo 89 de este reglamento. -----

ARTÍCULO 2. PERSONA JURÍDICA: Por razón del otorgamiento de esta escritura pública y de su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos competente, se constituye la persona jurídica de naturaleza civil, conformada por todos y cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular que conforman el conjunto, domiciliada en Bogotá D.C., sin ánimo de lucro, y se denomina **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL**. Esta persona jurídica tiene por finalidad administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes del conjunto, 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. -----

ARTÍCULO 3. OBJETO: Este reglamento tiene por objeto someter al conjunto AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 del año 2.001, regular los derechos y obligaciones de los propietarios de las unidades privadas del conjunto y las relaciones entre ellos, y establecer las

normas relacionadas con la administración, dirección y control de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, todo ello con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica entre los propietarios, tenedores y usuarios de los inmuebles que integran el conjunto y asegurar la función social de la propiedad. -----

ARTÍCULO 4. ALCANCE: Las disposiciones de este reglamento tienen fuerza obligatoria para la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, para los propietarios de las unidades privadas que integran el conjunto y para todas las personas naturales o jurídicas que, a cualquier título, lleguen a adquirir derechos reales sobre una o más de dichas unidades. También son, en lo pertinente, de obligatoria observancia las normas de este reglamento para todas aquellas personas que por cualquier causa, distinta de la adquisición de un derecho real, usen, gocen o utilicen bienes privados o comunes del conjunto, aún cuando tal uso, goce o utilización sea accidental o transitorio. -----

ARTÍCULO 5. CONCURRENCIA DE DERECHOS: El régimen de propiedad horizontal a que se somete el conjunto regula una forma especial de dominio en la que concurren, en cabeza de un mismo titular: -----

1. El derecho de dominio exclusivo sobre su propio bien privado, ---
2. Una cuota del dominio en común y proindiviso sobre el terreno donde está construido el conjunto y sobre todos los demás bienes comunes, equivalente al porcentaje que a la respectiva unidad privada le corresponda según la tabla de participación de que trata el artículo 25 de este reglamento, y -----
3. Un derecho de participación en la persona jurídica denominada AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL,

Nº 2919

AA 14597856



equivalente al mismo porcentaje a que
se hizo referencia en el numeral 2
mencionado anteriormente.

CAPÍTULO SEGUNDO.

DETERMINACIÓN DEL CONJUNTO Y
CLASES DE BIENES QUE LO INTEGRAN.

ARTÍCULO 6. LOCALIZACIÓN Y DESCRIPCIÓN GENERAL DEL CONJUNTO. Ubicado en el Segundo Sector de la AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES de la urbanización Las Dos Avenidas de la ciudad de Bogotá, D.C., comprendido por las manzanas veintitrés (23), veinticuatro (24) y veinticinco (25), tal como se encuentra descrito en la Cláusula Séptima de la Escritura Pública Número noventa y ocho cero cinco (9805) de fecha 31 de Diciembre de 1977 de la Notaria Novena del Circulo de Bogotá D.C. y de la escritura Pública Número treinta y dos setenta y siete (3277) cláusula décima sexta (16), consta de sesenta y nueve (69) casas de dominio particular o exclusivo y de los bienes y áreas comunes de la agrupación. El conjunto se distingue en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la matrícula inmobiliaria número 050-0255138, y está alinderado tal como aparece en la cláusula séptima de la escritura pública número nueve mil ochocientos cinco (9805) del treinta y uno (31) de Diciembre del año mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgada en la Notaria Novena de Bogotá D.C. el cual se entiende continuar vigente para todos los efectos a que haya lugar y en especial para lo del numeral 3 del artículo 5 de la ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 7. CLASES DE BIENES.- Los bienes que en su totalidad integran el conjunto que se somete a las normas del presente reglamento, son de dos clases: -----

1. Bienes privados o de dominio particular, y -----
2. Bienes comunes, estos últimos se clasifican en esenciales y no esenciales. -----

CAPÍTULO TERCERO.

DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTÍCULO 8. DEFINICIÓN. Son inmuebles privados o de dominio particular en el conjunto las casas, funcionalmente independientes, de propiedad particular y aprovechamiento exclusivo, que aparecen debidamente relacionadas, individualizadas y delimitadas en la cláusula décima sexta de la escritura publica número tres mil doscientos setenta y siete (3277) del ocho (8) de Junio de mil novecientos setenta y siete (1977) de la Notaría Novena del Circulo de Bogotá, D.C., la cual continúa vigente para todos los efectos a que haya lugar y en especial para lo previsto en el numeral 4 del artículo 5 de la ley 675 de 2001. De conformidad con las normas urbanísticas con base en las cuales se expidió en su momento la licencia de construcción que autorizó la construcción del conjunto "(Aprobación del proyecto de construcción mediante la Resolución número cuarenta y cuatro (44) del tres (3) de Agosto de mil novecientos setenta y siete (1977), del Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, y licencia de construcción número tres mil quinientos dieciséis (3516) de Septiembre 15 de mil novecientos setenta y siete (1977)", y para efectos del cumplimiento de lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 5 de la ley 675 de 2.001, los bienes de dominio particular están destinados a las siguientes finalidades específicas: las casas son para uso residencial o de vivienda, exclusivamente. -----

ARTÍCULO 9. MODIFICACIONES EN LOS BIENES DE PROPIEDAD

PRIVADA: Quedan prohibidas las modificaciones físicas en los bienes de propiedad privada a menos que se acredite el cumplimiento previo de los siguientes requisitos: -----

1. Que el proyecto específico cumpla con las normas urbanísticas vigentes y que el propietario interesado obtenga la licencia o la autorización de la autoridad competente, según la naturaleza de la obra. -----
2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez y la seguridad de las casas; que no atente contra la salud ni contra la integridad física y moral de sus residentes; y que no afecte ni altere o

Nº 29 19

AA 14597857



modifique los servicios o zonas comunes, ni altere las fachadas exteriores del conjunto. -----

3. Que la modificación hubiera sido aprobada y autorizada por la Asamblea Copropietarios de acuerdo con lo que

adelante se establece en este reglamento, y que igualmente este órgano hubiera aprobado la reforma al reglamento de propiedad horizontal por razón de la modificación en la descripción de bienes y de los coeficientes de participación a que haya lugar si hubiere lugar a ello. -----

ARTÍCULO 10. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en la unidad inmueble de su propiedad, las reparaciones de los eventuales daños que este pueda sufrir, incluidas las de las redes de servicios públicos localizadas dentro de dicha unidad y que real o potencialmente generen perjuicio o molestia a uno cualquiera de los demás propietarios de unidades de dominio exclusivo. -----

ARTICULO 11. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS. Los propietarios de unidades del dominio exclusivo en el conjunto tienen, entre otros, los siguientes derechos: -----

1. El de dominio sobre la unidad privada, previsto en la Constitución Política de Colombia y regulado por las disposiciones del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagró la Ley 675 del 2.001. ---

2. A disponer, a cualquier título, sin más limitaciones que las que en cada caso impongan las leyes y el presente reglamento, de su unidad de dominio exclusivo. -----

3. A Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento, absteniéndose de ejecutar actos que comprometan la seguridad o solidez del conjunto. -----

ARTICULO 12. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS EN RELACIÓN CON LOS BIENES PRIVADOS. Los propietarios de unidades privadas

tendrán, respecto de esos bienes, entre otras, las siguientes obligaciones especiales: -----

1. Abstenerse de elevar nuevos pisos, realizar nuevas construcciones o cubrir áreas descubiertas, sin que medie la autorización de la asamblea, el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la previa obtención de la respectiva licencia de construcción. -----
2. Abstenerse de adelantar obras tales como muros, excavaciones, sótanos y demás, sin mediar la autorización de la asamblea, el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la previa obtención de la respectiva licencia de construcción. -----
3. Abstenerse de realizar cualquier tipo de obra que amenace, perjudique o ponga en riesgo la solidez de la construcción. -----
4. Abstenerse de destinar su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados en éste reglamento o de permitir a otros que lo hagan o de facilitarlo o promoverlo. -----
5. Abstenerse de destinar su bien de dominio privado a usos contrarios a la ley, a la moral o a las buenas costumbres. -----
6. Abstenerse de colocar y mantener en los muros estructurales, medianeros y en techos o en placas de entepiso, cargas o pesos excesivos que amenacen la estabilidad de estos. -----
7. Abstenerse de introducir o mantener, aunque sea bajo el pretexto de formar parte de la actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que impliquen algún riesgo o representen peligro de cualquier naturaleza para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. -----
8. Abstenerse de utilizar las ventanas, terrazas, balcones y demás espacios que integren las fachadas, para colocar antenas, para colgar ropas, tapetes, etc. y abstenerse de arrojar por los desagües objetos o materiales duros, insolubles o corrosivos, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir las cañerías. -----

Nº 2919

AA 14597858



9. Abstenerse de arrojar al vacío objetos, desperdicios, basuras o cualquier tipo de elemento desde las ventanas, balcones o terrazas. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de ésta norma, el infractor responderá

de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las correspondientes reparaciones. -----

10. Abstenerse de instalar equipos susceptibles de causar daño a las instalaciones generales, molestia a los vecinos o perjuicio al funcionamiento y recepción de las señales de radio y televisión. --

11. Evitar la realización e actos o actividades que perturben la tranquilidad de los ocupantes con escándalos o ruidos estridentes tales como accionar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. -----

12. Colocar avisos o letreros de anuncio de actividades o empresas comerciales en cualquiera de las ventanas o fachadas de las casas, la fijación de avisos solo será permitida en la cartelera del conjunto. -----

CAPÍTULO CUARTO.

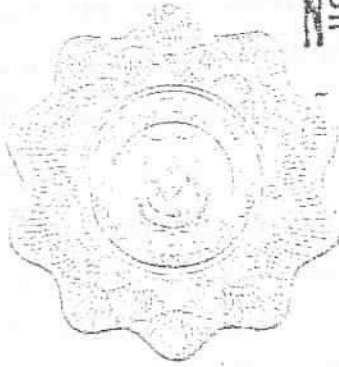
DE LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 13. DEFINICIÓN: Son bienes comunes las dependencias e partes del conjunto pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los mencionados bienes de dominio particular. Estos bienes pueden ser esenciales o no esenciales. -----

Parágrafo Primero. Sin perjuicio de los actos de transferencia de dominio sobre bienes comunes o partes de ellos que eventualmente deba realizarse por enajenación voluntaria o por expropiación a favor de entidades públicas para fines de utilidad pública conforme a

ARTÍCULO 26.	MODIFICACIÓN DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN.
CAPÍTULO SEXTO.	
DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.	
ARTÍCULO 27.	PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS.
ARTÍCULO 28.	INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS.
ARTÍCULO 29.	ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO.
ARTÍCULO 30.	MÉRITO EJECUTIVO.
ARTÍCULO 31.	DÉFICIT PRESUPUESTAL.
ARTÍCULO 32.	CUOTAS EXTRAORDINARIAS.
ARTÍCULO 33.	GARANTÍA DE PAGO DE LAS CUOTAS.
ARTÍCULO 34.	IMPUESTOS Y TASAS.
ARTÍCULO 35.	SEGUROS.
ARTÍCULO 36.	DESTRUCCIÓN DEL INMUEBLE.
CAPÍTULO SÉPTIMO	
DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.	
ARTÍCULO 37.	DERECHOS.
ARTÍCULO 38.	OBLIGACIONES
ARTÍCULO 39.	PROHIBICIONES.
ARTÍCULO 40.	NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES.
ARTÍCULO 41.	SOLIDARIDAD.
CAPÍTULO OCTAVO.	
ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.	
ARTÍCULO 42.	ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.
ARTÍCULO 43.	ORDEN JERÁRQUICO.
CAPÍTULO NOVENO	
LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS	
ARTÍCULO 44.	INTEGRACIÓN.
ARTÍCULO 45.	ALCANCE.
ARTÍCULO 46.	FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA.
ARTÍCULO 47.	REUNIONES ORDINARIAS.
ARTÍCULO 48.	CONVOCATORIA.

Nº 2919



determinadas zonas, constituidos antes de esta reforma, cargas o condiciones adicionales diferentes que aquellas que se establecen en este reglamento salvo si para su imposición se cuenta con la aceptación expresa del beneficiario. -----

Parágrafo Tercero. Si la nueva persona jurídica adquiere bienes inmuebles, y ellos son, por decisión del órgano competente, destinados al uso o servicio común de todos los propietarios de bienes de dominio particular, dichos bienes automáticamente, y sin necesidad de reformas adicionales, quedarán sujetos a la totalidad de las disposiciones que para los bienes comunes se establecen en este reglamento de propiedad horizontal, hasta cuando la Asamblea de Copropietarios decida otra cosa. -----

ARTÍCULO 14. BIENES COMUNES ESENCIALES Y NO ESENCIALES:

Son bienes comunes esenciales los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. -----

Parágrafo Primero. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Pueden existir en el inmueble, bienes comunes de uso exclusivo. Son bienes comunes de uso exclusivo los no esenciales que por su ubicación, características o naturaleza incrementan, en quienes puedan acceder a ellos el disfrute y goce de los bienes de dominio particular y, en general, aquellos cuyo uso indiscriminado por todos los propietarios de las unidades privadas limitaría o desmejoraría el libre goce y disfrute de un bien privado específico. En ningún caso podrán ser objeto de asignación de uso exclusivo los bienes comunes esenciales y, en general, las zonas comunes que por su naturaleza o destino deben ser de uso y goce general de todos los propietarios de unidades privadas. -----

Parágrafo Segundo. RÉGIMEN DE LOS BIENES COMUNES DE USO

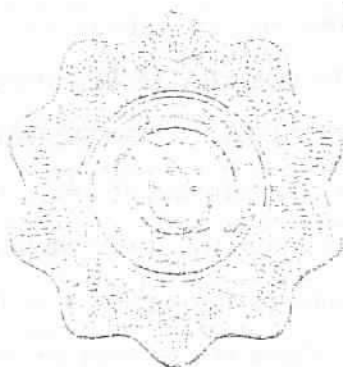
EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que se les hubiera asignado o se les asigne hacia el futuro el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el párrafo anterior, quedarán obligados a: -----

1. Abstenerse de efectuar alteraciones o realizar construcciones o mejoras en el bien; -----
2. Abstenerse de cambiar su destinación; -----
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo por el paso del tiempo y permitir o facilitar las demás reparaciones las cuales estarán a cargo de la copropiedad. -----

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

ARTÍCULO 15. DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. Se entiende continuar vigente para todos los efectos a que haya lugar la escritura número nueve mil ochocientos cinco (9.805) del treinta y uno (31) del mes de Diciembre del año mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgada en la Notaría Novena de Bogotá D.C., en cuanto al señalamiento de los bienes comunes o de uso o servicio común del conjunto y a la reglamentación sobre la propiedad de los mismos. -----

ARTÍCULO 16. ÁREAS Y DISPOSICIÓN DE LOS BIENES COMUNES. Las áreas construidas y libres de los diversos bienes comunes del conjunto son las mismas que aparecen detalladas en el cuadro de áreas, en los planos y en las declaraciones contenidas en la escritura pública número nueve mil ochocientos cinco (9805) varias veces citada, las cuales no sufren modificación alguna por razón del ajuste



a que se refiere el presente instrumento y la Escritura Publica número treinta y dos setenta y siete (3277) varias veces citada. --

ARTÍCULO 17. MUROS DIVISORIOS. Los muros estructurales y los divisorios entre unidades privadas son bienes comunes.

Por ninguna circunstancia se podrán alterar, mover o demoler muros estructurales ni divisorios entre unidades de dominio particular. ----

ARTÍCULO 18. FACHADAS. Todos los muros que conforman las fachadas exteriores se consideran como bienes comunes, aún en los casos en que dichos muros no sean estructurales. A pesar de que las ventanas exteriores y las puertas de acceso a las unidades privadas son de propiedad de los dueños de éstas, cualquier alteración en el diseño y características de las mismas estará sujeta a las normas previstas en este reglamento para la modificación de áreas o bienes comunes. -----

ARTÍCULO 19. UTILIZACIÓN DE LOS BIENES COMUNES. Cada propietario de una o más unidades privadas o de dominio particular en el conjunto podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino natural y ordinario y, al hacerlo, no atente contra la moral, las buenas costumbres y los derechos legítimos de los demás copropietarios o de los terceros. Para los efectos de la determinación de la responsabilidad por daños o perjuicios que pudieran causarse a los demás propietarios o a terceros con motivo de la utilización de los mencionados bienes, el usuario responderá hasta por la culpa leve. -----

ARTÍCULO 20. DESAFECTACIÓN. Previa autorización de la Asamblea de Propietarios con el voto favorable de un número plural de miembros que represente no menos del setenta por ciento (70%) del total de los porcentajes de participación de que trata el artículo 25 de este reglamento y de la obtención de la respectiva licencia expedida por las autoridades municipales o distritales competentes, se podrán desafectar algunos bienes comunes, no esenciales, los

cuales pasarán a tener el carácter de privados, en cabeza de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL. Esta desafectación implicará una reforma al presente reglamento, en la cual se determinarán por su localización, nomenclatura interna, área y linderos los nuevos inmuebles y se le solicitará al registrador de instrumentos Públicos la apertura de los nuevos folios de matrícula inmobiliaria a que haya lugar. -----

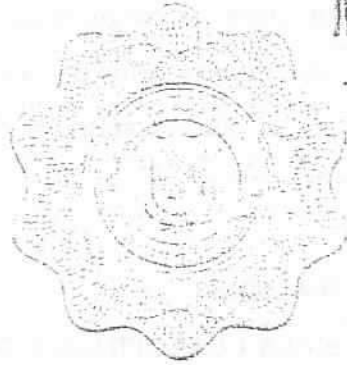
Parágrafo. Los bienes muebles y los bienes inmuebles por destinación no esenciales del conjunto, serán considerados como del uso o servicio común de todos y cada uno de los propietarios de las unidades de dominio particular, pero el dominio o propiedad formal de ellos estará en cabeza de la persona jurídica, quien podrá enajenarlos previa autorización de Consejo de Administración sin que haya lugar a aplicar las normas aquí previstas en relación con la desafectación de los bienes comunes. -----

ARTÍCULO 21. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES. 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 la ley y con el artículo 20 de este reglamento. Dicha reforma deberá incluir la nueva determinación de los porcentajes de participación a que haya lugar, conforme a los criterios para tal efecto establecidos en capítulo VII del Título Primero de la ley 675 del 2.001. La reforma y la consecuente desafectación solo comenzarán a regir a partir del momento de la inscripción de la escritura pública correspondiente en el registro inmobiliario. -----

ARTÍCULO 22. MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES. Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: -----

Nº 2019

A. 14597151



1. Si la Asamblea ya hubiere aprobado la modificación o mejora y existiere la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el administrador podrá ordenar directamente las obras correspondientes.

2. Cuando se trate de mejoras o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea, el administrador someterá el proyecto correspondiente a la consideración y aprobación de ésta, en reunión citada extraordinariamente para tal fin. La aprobación requerirá del voto favorable un número de propietarios que reúnan, por lo menos, el setenta por ciento (70%) de los derechos de participación de que trata el artículo 25 del presente reglamento.

ARTÍCULO 23. MODIFICACIONES DE LOS BIENES COMUNES O A LA DESTINACIÓN DE LOS MISMOS. La Asamblea de Propietarios será el órgano encargado de autorizar modificaciones a los bienes o a las zonas comunes, o a la destinación de los mismos. Las simples modificaciones que no alteren la destinación, es decir que no impliquen la desafectación de "uso común" de dichos bienes, serán aprobadas con base en normas generales sobre quórum decisorio de la Asamblea, previstas en este reglamento. Si, por el contrario, la modificación implica cambio de destinación o la desafectación del bien o área, se seguirá lo dispuesto en el artículo 22 del presente reglamento.

ARTÍCULO 24. REPARACIONES EN LOS BIENES DE USO COMÚN: Es función de la Asamblea de Propietarios autorizar la reparación de los bienes comunes cuando las reparaciones proyectadas no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos o su costo exceda del monto de las reservas disponibles para tal efecto. Si no lo excediere, la determinación sobre las reparaciones y su orden de ejecución será de competencia del Consejo de Administración. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias por inminente peligro

de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano. -----

CAPÍTULO QUINTO.

PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN

ARTICULO 25. TABLA DE PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD: De conformidad con cláusula séptima de la escritura pública número nueve mil ochocientos cinco (9.805) del treinta y uno (31) del mes de Diciembre del año mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgada en la Notaría Novena de Bogotá D.C, los índices o cuotas de participación sobre los bienes comunes y sobre la persona jurídica denominada AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, son iguales para todos los propietarios de bienes privados o de dominio exclusivo. En consecuencia a cada una de las casas en el conjunto le corresponde un porcentaje de participación equivalente a una sesenta y nueve parte es decir, un punto cuarenta y cinco por ciento (1.45%). Estos porcentajes definen además, la participación de los propietarios en la Asamblea General y la proporción con que cada uno deberá contribuir en las expensas comunes. -----

ARTÍCULO 26. MODIFICACIÓN DE PORCENTAJES DE PARTICIPACIÓN. La Asamblea General, podrá autorizar la modificación de los porcentajes de que trata el artículo 25 anterior, 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 edificio o conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: -----

1. Cuando en su cálculo se hubiera incurrido en errores aritméticos o se hubieren desconocido los parámetros o criterios legales para

Nº 2919

AA 14597862



su fijación o cuando sean abiertamente inequitativos. -----

2. Cuando el conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se

anexen al mismo; -----

3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto; y -----

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se había tenido en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad. En todo caso dicha modificación implica una reforma al presente reglamento. -----

CAPÍTULO SEXTO.

DE LA CONTRIBUCIÓN A LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 27. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES

NECESARIAS. Son expensas comunes necesarias las erogaciones causadas por la administración requeridas para la existencia, seguridad y conservación de todas las áreas y bienes definidos como comunes, esenciales o no esenciales, y para la prestación de los servicios comunes necesarios para la conservación, mantenimiento, reparación, reconstrucción, reposición, y vigilancia de dichos bienes, así como para el pago de los servicios públicos relacionados con dichas áreas y bienes. El manejo, administración y la coordinación de la prestación de los servicios comunes estará a cargo de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL.

Para el cumplimiento de tal función dicha persona jurídica destinará los recursos provenientes de los recaudos de las cuotas o contribuciones de administración, que los propietarios de las unidades de dominio particular están obligados a pagar en las mismas proporciones establecidas en la tabla de participación porcentual de que trata el artículo 25 de este reglamento. -----

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

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

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

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

Parágrafo Quinto. En caso de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el nuevo propietario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. -----

ARTÍCULO 28. INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria o por la autoridad competente, sin perjuicio de que la asamblea decida aplicar un interés más bajo con una votación no inferior a la mitad mas uno de los derechos de participación debidamente representados en la respectiva reunión. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse mediante fijación, en una zona de circulación del conjunto, de una copia en lo pertinente del acta de la Asamblea a que se acaba de hacer referencia. El acta de



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

Parágrafo Primero. La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito

constante de visitantes, pero garantizando su debido conocimiento por parte de los demás copropietarios. -----

Parágrafo Segundo. La Asamblea de Copropietarios, o el consejo de Administración por delegación de aquella, podrá establecer descuentos porcentuales sobre el valor de sus cuotas, premios, y otras ventajas, para los copropietarios que paguen el monto total de sus obligaciones antes de las fechas límites previstas para el efecto.

ARTÍCULO 29. ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO:

Para la elaboración y aprobación del presupuesto anual deberá procederse de la siguiente manera: -----

1. El Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de gastos de administración para la vigencia presupuestal respectiva. El proyecto de presupuesto será considerado, estudiado y modificado, si a ello hubiere lugar, por el Consejo de Administración. -----
2. El proyecto de presupuesto, autorizado por el Consejo de Administración si existiere este organismo, será puesto a disposición de los propietarios de unidades privadas quienes podrán consultarlo durante un período no inferior al de los diez (10) días calendario anteriores a la fecha en que se tenga previsto realizar la reunión ordinaria de la Asamblea de Propietarios del respectivo ejercicio. -----
3. La Asamblea de Propietarios, en su reunión ordinaria, aprobará el proyecto de presupuesto sometido a su consideración u ordenará los cambios que estime pertinentes. -----
4. El presupuesto aprobado por la Asamblea de Propietarios tendrá carácter de obligatorio para el periodo anual comprendido entre

el primero (1º) de enero y el treinta y uno (31) de diciembre del año correspondiente. -----

5. El valor del presupuesto de gastos adicionado con el monto de las provisiones que hubiese determinado ordenar la Asamblea, estará integrado por los recursos que de manera obligatoria deberá aportar cada uno de los propietarios de unidades privadas en el conjunto, a prorrata de su participación porcentual de que trata el artículo 25 del presente reglamento. -----

Parágrafo Primero. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias solo podrá aprobarse cuando los recursos del Fondo de Imprevistos de que trata el artículo 72 de este mismo reglamento sean insuficientes para atender las erogaciones a que haya lugar. ----

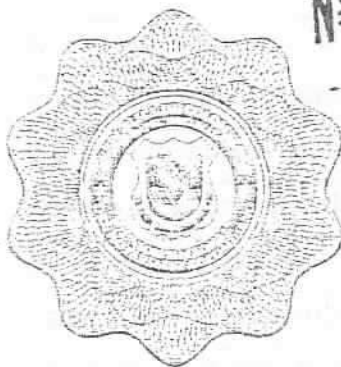
Parágrafo Segundo. El pago de las cuotas o contribuciones mensuales de administración, asignadas en la forma indicada en esta cláusula, deberán ser cubiertas por cada uno de los propietarios a más tardar dentro de los diez (10) primeros días ordinarios de cada mes. -----

ARTÍCULO 30. MERITO EJECUTIVO: Las obligaciones pecuniarias a cargo de los propietarios que se originen en determinaciones tomadas por la Asamblea de Propietarios podrán hacerse exigibles por vía ejecutiva. El título, que siempre se entenderá constituido en favor de la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL, estará integrado por el certificado expedido por el Administrador sobre la existencia y la cuantía de deuda, sobre la circunstancia de estar en mora y sobre los intereses causados, y no requerirá de ninguna condición o procedimiento adicional, conforme a lo expresado por el artículo 48 de la ley 675 del 2.001. -----

ARTÍCULO 31. DÉFICIT PRESUPUESTAL. Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a caja y el fondo de imprevistos no fuere suficiente para cubrir el faltante, el Administrador convocará a la Asamblea de

Nº 29 19 Pag 31

AA 14597864



Propietarios para que, en reunión extraordinaria, considere, y si es del caso apruebe, reajustes en la liquidación de las cuotas a cargo de cada propietario. La Asamblea procederá a decretar tales reajustes indicando la forma y la

oportunidad del pago. -----

ARTÍCULO 32. CUOTAS EXTRAORDINARIAS. Cuando durante la vigencia del presupuesto nazcan gastos imprevistos cuyo monto impida que puedan ser cubiertos con los recursos del Fondo de Imprevistos a que se refiere el artículo 72 de este reglamento, se decretarán cuotas extraordinarias para la financiación del gasto así ocasionado, siguiendo para ello el procedimiento previsto en el artículo anterior. -----

ARTÍCULO 33. GARANTÍA DE PAGO DE LAS CUOTAS. Las cuotas que deben pagar los propietarios para cubrir las expensas comunes, gravarán las respectivas unidades inmuebles de dominio privado y servirán de garantía de pago de aquellas, aún en el evento de que dichas unidades cambien de titular. -----

ARTÍCULO 34. IMPUESTOS Y TASAS. Los impuestos, tasas, o pagos por servicios que afecten las unidades privadas, serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del conjunto se entenderán adeudados por la persona jurídica AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL. Por lo tanto el presupuesto anual deberá contemplar las partidas necesarias para atender tales compromisos. -----

ARTÍCULO 35. SEGUROS. Los propietarios de unidades privadas podrán asegurar sus respectivos inmuebles contra incendio y terremoto. Los bienes y zonas comunes deberán mantenerse siempre asegurados contra esos riesgos conforme a lo previsto en el artículo 15 de la ley 675, por la cuantía que debe fijar anualmente la Asamblea de Propietarios. -----

ARTÍCULO 36. DESTRUCCIÓN DEL CONJUNTO. En caso de que el conjunto se destruya en su totalidad por incendio o por cualquier otra causa natural o artificial, o si sufre deterioro en un porcentaje que supere el setenta y cinco por ciento (75%) del mismo, o se ordena su demolición de conformidad con el artículo 988 del Código Civil, cualquiera de los propietarios podrá pedir la división de los demás bienes de uso común que subsistieren. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los propietarios, estarán obligados a la reconstrucción de sus respectivos inmuebles privados y a contribuir en la reparación de los bienes comunes para completar los gastos en la parte no cubierta por el seguro, en proporción al respectivo porcentaje de participación. En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruya total o parcialmente el conjunto, éstas subsistirán en las condiciones anteriores. -----

CAPÍTULO SÉPTIMO

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.

ARTÍCULO 37. DERECHOS. Los propietarios de unidades de dominio exclusivo tienen, entre otros, los siguientes derechos: -----

1. A servirse de los bienes comunes siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio de uso legítimo por parte de los demás propietarios y usuarios. -----
2. A solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido en este reglamento. -----
3. A intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. -----
4. A ejecutar, por su cuenta, las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del conjunto cuando no lo haga oportunamente la persona jurídica, y a exigir de ésta última el reintegro de las sumas de dinero invertidas para tal efecto, en coordinación con el Administrador. -----

Nº 29 19

14597865



5. A solicitar del Administrador la convocatoria a reuniones extraordinarias de la Asamblea, de conformidad con lo establecido en éste reglamento. -----

ARTICULO 38. OBLIGACIONES. Los

propietarios de unidades de dominio exclusivo en el conjunto tienen, entre otras, las siguientes obligaciones: -----

1. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso común de acuerdo con los porcentajes de participación, en la forma y términos que se establecen en éste reglamento. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le correspondan alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado, o por deficiencia o fallas en la prestación de los servicios de administración del inmueble. -----
2. Comunicar al administrador de manera oportuna, todo caso de enfermedad infecciosa y adoptar las medidas necesarias para desinfectar las áreas y bienes que se encuentren en su poder o bajo su custodia, incluyendo las de su dominio particular y privado. -----
3. Solicitar autorización escrita del Administrador para efectuar los trasteos o mudanzas a que haya lugar, suministrando para tal efecto toda la información que resulte necesaria o conveniente para una adecuada protección de los intereses personales y materiales de los demás propietarios. -----
4. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. -----
5. Suscribir contrato escrito con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio privado y pactar expresamente que el inquilino u ocupante declara conocer y se obliga a respetar y a cumplir éste reglamento. -----

6. Abstenerse de producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes del conjunto o que afecten la salud pública. -----

ARTÍCULO 39. PROHIBICIONES. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el conjunto, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de las casas. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican a continuación, las cuales se entienden establecidas como obligaciones especiales de no hacer: -----

1. Obstaculizar o estorbar el acceso o la entrada al conjunto, rampas, calles y demás áreas de circulación. -----

2. Usar las mismas áreas y zonas como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. -----

3. Impedir o dificultar la conservación, el mantenimiento o la reparación de los bienes comunes. -----

4. Usar los frentes de las casas diferentes a la propia para el estacionamiento de automóviles, motos, bicicletas o triciclos. -----

5. Arrojar basura u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías o espacios públicos. -----

6. Variar en alguna forma las fachadas. -----

7. Instalar cualquier tipo de antena de radio, radioaficionado o radar. -----

8. Realizar cualquier acto de palabra o de obra que tienda a dañar o deteriorar la imagen del conjunto en el público y ejecutar cualquier acto que directa o indirectamente pueda producir una disminución del valor comercial de los bienes de dominio privado en detrimento de los intereses de todos y cada uno de los propietarios de tales bienes. -----

Nº 2919

TAA 14597866



ARTÍCULO 40. NORMAS PARA EL USO DE

LOS GARAJES: La utilización de los Garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los propietarios de tales unidades: -----

1. Ningún propietario podrá estacionar su vehículo en lugar distinto al frente de propiedad o en el espacio o área para el estacionamiento. -----
2. Aún cuando los usuarios de éstas áreas tienen derecho a transitar libremente por las zonas de circulación, ello no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás propietarios o usuarios. -----
3. Queda expresamente prohibido estacionar permanentemente en los parqueaderos o en las vías de circulación vehículos con capacidad superior a una y media (1.5) toneladas, excepto para la realización de trasteos. -----
4. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de cualquier tipo de combustible. -----
5. Queda expresamente prohibido estacionar en los garajes vehículos de servicio público diferentes de automóviles y arrendar o prestar las vías vehiculares. -----
6. Queda prohibido lavar vehículos en las zonas de circulación y dejar en ellas los desperdicios, barro, y en general los residuos resultantes del lavado de vehículos en los garajes propios. -----
7. Las vías de circulación no podrán ser utilizadas para guardar, almacenar materiales o bienes muebles o automotores. -----

ARTÍCULO 41. SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con la persona a quien ceda el uso de dicha unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de éste reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él

convivan o que ocupen la respectiva unidad privada. -----

CAPÍTULO OCTAVO.

ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN.

ARTÍCULO 42. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN. La dirección y administración de la persona jurídica le corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, y al administrador. -----

ARTÍCULO 43. ORDEN JERÁRQUICO. Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en las siguientes disposiciones y, en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este reglamento. La Asamblea de Propietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. -----

CAPÍTULO NOVENO

LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS

ARTÍCULO 44. Integración. La asamblea general esta conformada por todos los propietarios de bienes de dominio exclusivo, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y en el presente reglamento de propiedad en el artículo 55. -----

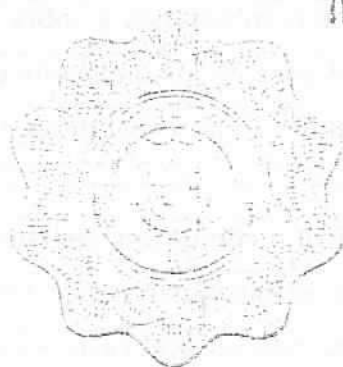
Parágrafo Primero. Cada propietario no podrá designar más de un (1) representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. -----

Parágrafo Segundo. Cuando varias personas lleguen a ser simultáneamente propietarias de una unidad privada, o su dominio estuviere desmembrado de cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de su derecho de participación. -----

Parágrafo Tercero. Los miembros de los organismos de administración y gobierno de la persona jurídica, y los

Nº 2979

AA 14597867



administradores, revisores y empleados de ella, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los propios, mientras estén en el ejercicio de sus cargos. -----

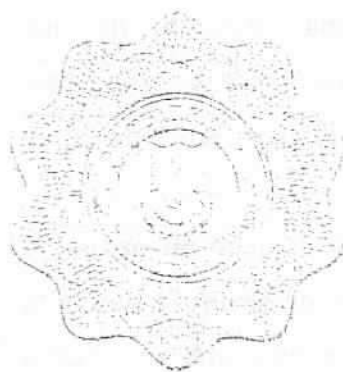
ARTÍCULO 45. ALCANCE. Todos los

propietarios de bienes privados tendrán derecho a participar en las deliberaciones y en las votaciones de la Asamblea General de Propietarios sin limitaciones de carácter legal. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad a que se hizo referencia en el artículo 25 de este reglamento. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Consejo si lo hubiera, para el administrador y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes de inmuebles en el conjunto. -----

ARTICULO 46. FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DE LA ASAMBLEA. La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. -----
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador. -----
3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, en el conjunto. -----
4. Crear para la propiedad horizontal los cargos que estime necesario y señalar sus asignaciones, siendo entendido que en este caso el empleador será AGRUPACIÓN DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL. -----

5. Autorizar la ejecución de mejoras útiles o voluntarias y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes de uso común o de su destinación según lo indicado al respecto en este reglamento. -----
6. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. -----
7. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el presente reglamento tal como se describe el artículo, que en su defecto, será de un año. -----
8. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad. -----
9. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
10. Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2001. -----
11. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. -----
12. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. -----
13. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata el artículo 72 de este reglamento. -----
14. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general del conjunto no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de las casas o la mayor funcionabilidad de los servicios de las mismas, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general. -----



No 2919

15. Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. ---

Parágrafo. La asamblea general podrá delegar en el consejo de administración,

cuando exista, las funciones indicadas en el numeral 3, 4 y 5 del presente artículo. -----

ARTÍCULO 47. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea de Propietarios se reunirá ordinariamente una vez al año a más tardar el último día hábil del mes de marzo, en la fecha y lugar que señale el Consejo de Administración. Las reuniones ordinarias serán aquellas que tengan por objeto examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y considerar y aprobar el presupuesto para el año en curso. -----

ARTÍCULO 48. CONVOCATORIA. El Administrador hará la citación a reuniones ordinarias, por carta circular enviada a cada propietario, avisándoles sobre disponibilidad de los estados financieros de la persona jurídica y del presupuesto para la nueva vigencia o, si así se hubiere decidido por el Consejo, enviándoles copia o extractos de dichos documentos. Esta citación deberá hacerse con una antelación de por lo menos quince (15) días calendario a la fecha prevista para la reunión. La carta de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuesto de gastos, cuentas y demás documentos, a disposición de los propietarios para su examen, en alguna dependencia específica del conjunto a la que tengan libre acceso los copropietarios al menos durante las horas hábiles. También deberá incluir la previsión de que, a falta de quórum, se entenderá realizada la segunda convocatoria de conformidad con lo establecido en el artículo 49 de este reglamento. -----

Parágrafo. La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes, según lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 39 de la ley 675 del 2.001. -----

ARTÍCULO 49. SEGUNDA CONVOCATORIA. Si la reunión ordinaria de la Asamblea General de Propietarios no puede sesionar por falta de quórum, automáticamente se entenderá convocada una nueva reunión para el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, en la hora que previamente se hubiere señalado o, en su defecto, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de participaciones representados en la reunión. -----

ARTÍCULO 50. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si el Administrador o el Consejo de Administración, según el caso, no convocare la Asamblea para su reunión ordinaria en las condiciones del artículo 48 anterior, ella se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.) en el lugar que se señale en la convocatoria. -----

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 del 3 de Agosto de 2001, para efectos de mayorías calificadas. -----

ARTÍCULO 51. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea de Propietarios se reunirá en forma extraordinaria en cualquier tiempo, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del revisor fiscal si lo hubiere, o por un número plural de propietarios que represente por lo menos el veinte por ciento (20%) de los derechos de participación porcentual en la persona jurídica según lo invocado en el artículo 25 de este reglamento. El procedimiento para la convocatoria inicial y para la segunda convocatoria si en la primera no se alcanzare el quórum,

No 29 19

AA 14597879



entregándole al sancionado copia textual del acta o de la parte pertinente en la que aparezca la determinación con su respectiva fundamentación. -----

ARTÍCULO 81. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES. El propietario de bien privado

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

ARTÍCULO 82. INFRACCIONES. Se considera como infracción no pecuniaria, para efectos de la eventual aplicación de las sanciones de que trata este capítulo, el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de hacer o de no hacer, a cargo de los copropietarios individualmente considerados o de sus dependientes, o de los terceros tenedores de unidades de dominio particular a cualquier título, contempladas en la ley o en este reglamento. Las sanciones a que se refieren los numerales 1 y 3 del artículo 77 de este reglamento tendrán un plazo máximo de duración de quince (15) días calendario contados a partir de la fecha en la que hubiera cesado la conducta de incumplimiento por parte del infractor. Las del numeral "2" cesarán tan pronto como haya cesado la conducta constitutiva de incumplimiento. -----

CAPITULO DÉCIMO SEXTO

lo dispuesto por el artículo 10 de la ley 9 de 1989 modificado por el artículo 58 de la ley 388 de 1997, no tendrán validez alguna los actos de disposición mediante los cuales se pretendan enajenar bienes comunes, o cuotas de la propiedad en común y proindiviso sobre ellos, o derechos de participación en la persona jurídica, que no sean accesorios al de enajenación o transferencia de la unidad de dominio particular a la cual accedan o correspondan. Tampoco serán válidos los actos de enajenación de una o más unidades privadas, que no implique la enajenación y la entrega simultánea de su correspondiente derecho en común y proindiviso sobre los bienes comunes del conjunto y de los derechos de participación porcentual en la persona jurídica

**AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES
SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS PROPIEDAD
HORIZONTAL.** -----

Parágrafo Segundo. La Asamblea de Copropietarios podrá adoptar tanto un reglamento de convivencia como reglamentaciones especiales de uso, utilización o de explotación de algunos bienes comunes. En caso de explotación económica, de ser autorizada por la Asamblea directamente o mediante la expedición del reglamento específico a que se refiere este parágrafo, nunca podrá extenderse a actos que impliquen la transferencia del dominio de los mismos. Dicha explotación deberá constituirse a favor de la persona jurídica **AGRUPACION DE VIVIENDA LOS REALES SEGUNDO SECTOR URBANIZACION LAS DOS AVENIDAS - PROPIEDAD HORIZONTAL** y estará destinada a cubrir gastos comunes o inversiones determinadas según lo que sobre el particular hubiere definido la Asamblea de Copropietarios. Las disposiciones de ese reglamento, si se adoptare, tendrán la misma fuerza vinculante que las de las normas de este reglamento de propiedad horizontal. No obstante, si hubiere discrepancia entre unas y otras se entenderá que prevalecen las del reglamento de propiedad horizontal. Se tendrán por no escritas las normas de ese reglamento específico, si lo hubiere, que establezca para el beneficiario de los derechos de uso exclusivo sobre

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD

ARTICULO 83. CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. El conjunto y las unidades privadas que lo conforman, están construidas en un todo conforme a los planos arquitectónicos, estructurales, y al de estudio de suelos respectivos. El conjunto cuenta con todos los bienes, áreas y servicios de uso común y con los servicios públicos requeridos para una adecuada utilización de los inmuebles que lo integran según la naturaleza de los mismos, conforme a los requerimientos técnicos del caso y a los de las empresas de servicios públicos correspondientes. Quedan absolutamente prohibidas las obras que comprometan la solidez y la seguridad del conjunto y de los inmuebles que lo integran y aquellas que atenten contra la salud o contra la integridad física y moral de sus propietarios, ocupantes o visitantes. Será responsabilidad de todos y cada uno de los propietarios u ocupantes a cualquier título, informar al administrador de manera oportuna, todo caso de enfermedad infecciosa y adoptar las medidas necesarias para desinfectar las áreas y bienes que se encuentren en su poder o bajo su custodia, incluyendo las de su dominio particular y privado. Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás propietarios o residentes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de conjunto. Queda igualmente prohibido el almacenamiento de combustibles o explosivos de cualquier naturaleza al interior de las unidades privadas que hagan parte del conjunto. -----

CAPÍTULO DÉCIMO SÉPTIMO.

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 84. ENAJENACIÓN DE BIENES PRIVADOS. Aunque toda el área de bienes de dominio privado está clara y suficientemente determinada por sus linderos, las enajenaciones que de ellas se hagan, se entenderán hechas siempre como sobre cuerpos ciertos. Los organismos de administración no podrán adoptar decisiones

No 2919

AA 14597880



tendientes a impedir la enajenación o el gravamen de los bienes de dominio privado o a limitar o impedir la cesión de los mismos a cualquier título. -----

ARTÍCULO 85. INCORPORACIÓN. Este reglamento se entenderá siempre

incorporado en todos los contratos suscritos en relación con la persona jurídica, con el conjunto, con los inmuebles que lo integran y con la administración de la propiedad horizontal, y obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de su propia naturaleza. -----

ARTICULO 86. NORMAS QUE MANTIENEN SU VIGENCIA. Junto con las disposiciones contenidas en esta escritura, las normas del reglamento inicial objeto de esta modificación, formalizado por instrumento número nueve mil ochocientos cinco (9.805) del treinta y uno(31) de Diciembre de mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgado en la Notaria Novena de Bogotá D.C., que mantienen su vigencia en los mismos términos en que allí quedaron consignadas, son las siguientes: Las que determinan y delimitan el terreno sobre el cual se levanta el conjunto; las que relacionan, individualizan y delimitan las unidades de dominio privado; las que relacionan, señalan o especifican los bienes comunes; las que establecen los porcentajes o índices de participación; las que especifican las condiciones de seguridad y salubridad; las relativas a las especificaciones de construcción del conjunto. -----

ARTICULO 87. OTROS DOCUMENTOS. Continúan haciendo parte del reglamento de propiedad horizontal del conjunto para todos los efectos a que haya lugar, y especialmente para el cumplimiento de lo establecido en el artículo 6 de la ley 675 de 2.001, el proyecto de división, la memoria descriptiva, la licencia de construcción, los planos arquitectónicos y los planos de propiedad horizontal que muestran tanto la localización linderos, nomenclatura interna y área de las unidades de dominio privado como el señalamiento general de

las áreas y bienes comunes o de uso o servicio común y demás documentos protocolizados con la escritura pública nueve mil ochocientos cinco (9.805) del treinta y uno (31) de Diciembre de mil novecientos setenta y siete (1.977), otorgado en la Notaría Novena de Bogotá D.C. -----

NOTA 1: Los interesados deben presentar ésta escritura para su registro en la oficina correspondiente dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento. El incumplimiento causará intereses moratorios sobre la tarifa aplicable. -----

LEÍDO el presente instrumento por el compareciente y advertido del registro dentro del término legal, lo aprobó y firma con el suscrito Notario quien en esta forma lo autoriza. -----

El compareciente hace constar que ha verificado cuidadosamente su nombre completo, estado civil, el número de su documento de identidad, igualmente el número de las matrículas inmobiliarias y los linderos. Declara además que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y, en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce la ley y sabe que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados. -----

Esta escritura se elaboró en las hojas de papel notarial distinguidas con los números AA 14597849, AA 14597850, AA 14597851, AA 14597852, AA 14597853, AA 14597854, AA 14597855, AA 14597856, AA 14597857, AA 14597858, AA 14597859, AA 14597860, AA 14597861, AA 14597862, AA 14597863, AA 14597864, AA 14597865, AA 14597866, AA 14597867, AA 14597868, AA 14597869, AA 14597870, AA 14597871, AA 14597872, AA 14597873, AA 14597874,

J. L. en
Nombre