MEMORIAL REPOSICION PROCESO 2020-281

juridico@oygabogados.com <juridico@oygabogados.com>

Mié 9/09/2020 3:27 PM

Para: Juzgado 05 Civil Municipal Mec - Meta - Villavicencio <cmpl05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

3 archivos adjuntos (23 MB)

REGLAMENTO CAMINO R. I-09092020145149.pdf; CONTRATO CAMINO REAL 1-09092020161956.pdf; 2020-00281 J5CM-09092020162603.pdf;

Buen día

Adjunto envío memorial del proceso del asunto, en atenta solicitud de su tramite.

Gracias

ÁREA JURÍDICA
O&G ABOGADOS ASOCIADOS S.A.S.

Villavicencio, Meta, septiembre nueve (9) de dos mil veinte (2020)

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO.
La ciudad

REFERENCIA: EJECUTIVO
RADICADO: 50001400300520200028100
DEMANDANTE: CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION I.
DEMANDADO: PABLO ENRIQUE RODRIGUEZ VARELA

LUZ MILENA GALLO CORRREAL, mayor de edad, vecina de esta ciudad, abogada en ejercicio, identificada como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderada de la parte demandante en el proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito interponer recurso de **Reposición** dentro de los términos de ley teniendo en cuenta lo siguiente:

1. En auto de fecha de tres (3) de septiembre de 2020, publicado en estado el cuatro (4) de septiembre de 2020, en el numeral 19., el despacho negó librar mandamiento de pago por el concepto del 20% de los honorarios, alegando que es improcedente.

De conformidad a la escritura pública 3.367 de 5 de septiembre de 2005 de la Notaria Tercera de Villavicencio, Meta, por medio de la cual se modifica y adapta el Reglamento de Propiedad Horizontal del CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION 1 y se adecua a la ley 675 de 2001 y sus Decretos reglamentarios, se establece en el artículo 8.*"MERITO EJECUTIVO- El artículo veinticinco del reglamento quedará así: Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones validas de la Asamblea, con las formalidades previstas en este reglamento serán exigibles por vía ejecutiva. El titulo ejecutivo contentivo de la obligación estará constituido solamente por el Certificado expedido por el administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor y copia del certificado de interés expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces, o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. Cuando sea del caso de adelantar ejecución por atraso en los pagos de*

las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un Abogado. Los honorarios del Abogado serán a cargo del propietario. La acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en el reglamento y la ley 675 de 2001.

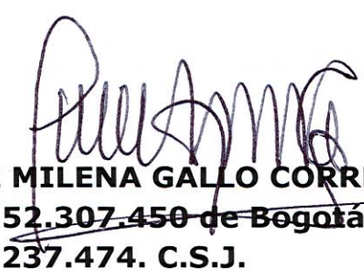
Es así que se evidencia con claridad en el artículo octavo del Reglamento de Propiedad Horizontal, la obligación clara, expresa y exigible del deudor a pagar los honorarios sobre los cuales este despacho debió haber librado mandamiento de pago por el 20% los mismos.

Con lo anterior solicito al Señor Juez, reponer el auto de fecha 3 de Septiembre de 2020, publicado en estado el 4 de Septiembre del mismo año, numeral 19; en el que por improcedente negó librar mandamiento de pago por el 20% de los honorarios y en observancia a que el Reglamento de Propiedad Horizontal señala la obligación del deudor a pagar los honorarios, los cuales fueron relacionados en el titulo ejecutivo.

Aunado a lo anterior solicito se libre mandamiento de pago por el 20% de los honorarios en contra del demandado, de igual manera solicito se corrija el nombre de la persona jurídica a favor de quien se libra mandamiento, toda vez que el demandante es el CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION I., con Nit: 8220017147 y no el relacionado en el auto.

Anexo copia del Reglamento de Propiedad Horizontal y Contrato de Prestación de Servicios Profesionales.

Cordialmente,



LUZ MILENA GALLO CORREAL
CC. 52.307.450 de Bogotá D.C
T.P 237.474. C.S.J.
CORREO: abogadamilenagallo@gmail.com
Elaboró: CAM

CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES

Entre los suscritos a saber: **HUGO ARMANDO ACEVEDO GALINDO** mayor de edad, hábil y capaz vecino(a) de la ciudad de Villavicencio - Meta, identificado con cédula de ciudadanía No. 86.057.130, domiciliado laboralmente en la Carrera 12 No. 37-18 de la ciudad de Villavicencio, teléfono celular 3225870687 / 3124927136 e-mail: armacer78@hotmail.com / caminorealuno1@gmail.com, obrando como representante legal de CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACIÓN I con NIT. 822.001.714-7 y quién para efectos del mismo se denomina EL CLIENTE y **LUZ MILENA GALLO CORREAL**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, abogada en Ejercicio jurídicamente hábil, Identificada como aparece al pie de su firma quien para el presente CONTRATO DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS PROFESIONALES se denomina ABOGADA de una parte, y de la otra hemos celebrado el presente contrato de prestación de servicios profesionales, previas las siguientes consideraciones:

1. Que, **HUGO ARMANDO ACEVEDO GALINDO**, actuando como representante legal del CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACIÓN I, quien se denomina EL CLIENTE, es su deseo y su voluntad, que EL ABOGADO, represente sus intereses dentro del cobro jurídico y pre jurídico de la cartera morosa suscrita en escrito anexo al presente contrato y que hace parte integra del mismo
2. Que para el asunto anteriormente descrito se requiere de un profesional en el área del Derecho, para que ejerza sus funciones como tal, el cual lo proporcionara o si es viable sustanciara los documentos que el Cliente pueda presentar sin necesidad de apoderado.
3. Que, EL ABOGADO ASIGNADO, cuenta con la preparación y experiencia para desarrollar tal actividad.
4. Que, teniendo en cuenta las anteriores consideraciones se procede a la suscripción y perfeccionamiento del presente contrato, el cual se regirá en

especial por las cláusulas que a continuación se expresan y en general por las disposiciones del Código Civil, aplicables a la materia que versa este acuerdo de voluntades:

PRIMERA: OBJETO: EL ABOGADO se obliga para con EL CLIENTE, a prestar sus servicios profesionales, para el asunto indicado en las consideraciones.

SEGUNDA: OBLIGACIONES GENERALES DE EL ABOGADO: Constituyen obligaciones de EL ABOGADO:

a) Cumplir con la prestación del servicio convenido.
b) Para el desarrollo de la gestión EL ABOGADO, actuará en forma independiente y acorde con la disponibilidad que le exija el cumplimiento del contrato.
c) EL ABOGADO, conservando su autonomía e iniciativa en las gestiones profesionales y actividades encomendadas, respetará la Constitución, y demás normas, leyes y reglamentos aplicables al objeto de este contrato.
d) Velará para que en forma eficiente, diligente y responsable atienda todas las actuaciones necesarias y dentro de los términos de Ley.

TERCERA: OBLIGACIONES DE EL CLIENTE:

Serán obligaciones de EL CLIENTE:

a) Informar y actualizar la cartera morosa.

b) Entregar los 5 primeros días del mes los estados de cuenta por cada uno de los inmuebles morosos.

c) Entregar los días 5 y 20 de cada mes copia del archivo plano a fin de aplicar pagos y hacer seguimiento.

d) Entregar a solicitud liquidación de crédito actualizado con intereses.

e) Entregar datos de ubicación de morosos, teléfonos, dirección, correos electrónicos.

f) Entregar a solicitud certificados de libertad y tradición de inmuebles.

g) Entregar a solicitud documentos para gestionar cobro jurídico.

CUARTA: VALOR Y FORMA DEPAGO: El cobro pre jurídico será a cargo del MOROSO el cual cancelara a la abogada el 12% sobre el total de la deuda mas $35.000 por concepto de papelería y envíos, en el evento que el moroso cancele directamente a la cuenta de ahorros DAVIVIENDA No. 096470090737 de la administración de CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION I con el número de la casa como referencia, así mismo pueden cancelar en CONSUERTE a nivel departamental con el Número de casa como referencia, después de la entrega de cartera suscrita en el presente contrato, se emitirá una cuenta de cobro a fin que el condominio cancele los honorarios y facture los correspondientes al copropietario. Estos dineros deberán ser consignados a la cuenta de ahorros Bancolombia 395929045-04 a nombre de LUZ MILENA GALLO CORREAL. En el evento que se realicen cobros Jurídicos, los gastos judiciales serán a cargo del Condominio y los honorarios se pactan en el 20% sobre el valor total recaudado, con el ánimo de poder ejercer la labor y para gastos de papelería y demás estos se acordaran entre las partes según cada caso concreto.

PARAGRAFO: El DEUDOR que cancele directamente al Condominio su deuda, y que su cartera haya sido recibida por el ABOGADO, no será exonerado del pago de los honorarios causados, por cobro pre-jurídico o jurídico.

QUINTA: DURACIÓN: El presente contrato tendrá una duración indefinida en el tiempo, a partir de la fecha de su firma y/o autenticación por y ante Notario Público y hasta que se muestre un resultado de la gestión, es de aclarar que el Abogado presta como herramienta su conocimiento y se obliga en medios y no en resultados.

SEXTA: EXCLUSIÓN DE LA RELACIÓN LABORAL: Este contrato no constituye vinculación laboral alguna de EL CLIENTE con EL ABOGADO.

SÉPTIMA: CLÁUSULA PENAL: En caso de incumplimiento por parte de EL CLIENTE, ello será motivo suficiente para renunciar como apoderado o abogado asistente o gestor, y en consecuencia EL CLIENTE pagará a EL ABOGADO la suma equivalente al veinte por ciento (20%) del valor del contrato; valor entendido que podrá hacerse efectivo mediante juicio ejecutivo judicial.

OCTAVA: TERMINACIÓN ANTICIPADA: La terminación anticipada de este contrato procede:

1. Por mutuo acuerdo.
2. Por incumplimiento de las obligaciones pactadas, por una cualesquiera de las partes contratantes.

NOVENA: PERFECCIONAMIENTO: El presente contrato queda perfeccionado con la firma de este documento. Para constancia se firma en la ciudad de Villavicencio a los veinticinco (25) días del mes de noviembre de dos mil dieciséis (2016).

HUGO ARMANDO ACEVEDO GALINDO
CC. 86.057.130
Representante Legal Condominio CAMINO REAL AGRUPACION I
NIT 822.001.714-7
CONTRATANTE - PODERDANTE
Teléfono: 3225870687

LUZ MILENA GALLO CORREAL
CC 52.307.450 DE BOGOTA
TP. 237.474 C.S.J.
DIRECTORA JURIDICA
O&G SOLUCIONES Y SERVICIOS PROFESIONALES

WK 2215920

NUMERO: (3.367) TRES MIL TRESCIENTOS SESENTA Y SIETE.----------

CLASE DE ACTO : REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. CODIGO 0331 ----------

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: SUSANA GARCIA BARON C.C. NO. 37.228.125 ADMINISTRADORA Y REPRESENTA A LOS COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO ``CAMINO REAL AGRUPACION 1''.----------

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: CONDOMINIO ``CAMINO REAL AGRUPACION 1''- PROPIEDAD HORIZONTAL.- UBICADO EN LA CARRERA 12 NO. 36-36 MUNICIPIO : VILLAVICENCIO. DEPARTAMENTO : META.----------

MATRICULAS INMOBILIARIAS No.230-91770/230-91771/230-91772/230-91773/ Caso # (1) (2) (3) (4)
230-91774/230-91775/230-91776/230-91777/230-91778/230-91779/230-91780/ (5) (6) (7) (8) (9) (10) (11)
230-91781/230-91782/230-91783/230-91784/230-91785/230-91786/230-91787/ (12) (13) (14) (15) (16) (17) (18)
230-91788/230-91789/230-91790/230-91791/230-91792/230-91793/230-91794/ (19) (20) (21) (22) (23) (24) (25)
230-91795/230-91796/230-91797/230-91798/230-91799/230-91800/230-91801/ (26) (27) (28) (29) (30) (31) (32)
230-91802/230-91803/230-91804/230-91805/230-91806/230-91807/230-91808/ (33) (34) (35) (36) (37) (38) (39)
230-91809/230-91810/230-91811/230-91812/230-91813/230-91814/230-91815/ (40) (41) (42) (43) (44) (45) (46)
230-91816/230-91817/230-91818/230-91819/230-91820/230-91821/230-91822/ (47) (48) (49) (50) (51) (52) (53)
230-91823/230-91824/230-91825/230-91826/230-91827/230-91828/230-91829/ (54) (55) (56) (57) (58) (59) (60)
230-96734/230-96735/230-96736/230-96737/230-96738/230-96739/230-96740/ (61) (62) (63) (64) (65) (66) (67)
230-96741/230-96742/230-96743/230-96744/230-96745/230-96746/230-96747/ (68) (69) (70) (71) (72) (73) (74)
230-96748/230-96749/230-96750/230-96751/230-96752/230-96753/230-96754/ (75) (76) (77) (78) (79) (80) (81)
230-96755/230-96756/230-96757/230-96758/230-96759/230-96760/230-96761/ (82) (83) (84) (85) (86) (87) (88)
230-96762/230-96763/230-96764/230-96765/230-96766/230-96767/230-96768/ (89) (90) (91) (92) (93) (94) (95)
230-96769/230-96770/230-96771/230-96772/230-96773/230-96774/230-96775/ (96) (97) (98) (99) (100) (101) (102)
230-96776/230-96777/230-96778/230-96779/230-96780/230-96781/230-96782/ (103) (104) (105) (106) (107) (108) (109)
230-96783/230-96784/230-96785/230-96786/230-96787/230-96788/230-96789/ (110) (111) (112) (113) (114) (115) (116)
230-96790/230-96791/230-96792/230-96793/230-96794/230-96795/230-96796/ (117) (118) (119) (120) (121) (122) (123)
230-96797.- (124)

En la ciudad de Villavicencio, Capital del Departamento del Meta, República de Colombia, a cinco (5) días del mes de Septiembre del año dos mil cinco (2.005, ante mí, CESAR ALFONSO SALCEDO TORRES Notario

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

tercero de este Circulo, compareció SUSANA GARCIA BARON mayor de edad de estado civil casada con sociedad conyugal disuelta y liquidada, domiciliada en la ciudad de Villavicencio, identificada con la cédula de ciudadania No. 37.228.125 expédida en Cucuta (Norte de Sder), quien obra en nombre y representación del condominio ``CAMINO REAL AGRUPACION 1``, según nombramiento hecho por el consejo de administración mediante acta de fecha 17 de Abril de 2004 que se protocoliza con esta escritura y manifestó: PRIMERO: Que en representación de los copropietarios del Condominio Camino Real Agrupación 1, distinguido con la nomenclatura urbana carrera 12 No. 36-36 de Villavicencio, presenta para su protocolización con esta escritura, la modificación y adaptación del reglamento interno sometido al régimen de Propiedad Horizontal mediante la escritura 509 del 29 de enero de 1997 de la Notaría Primera de Villavicencio, al nuevo régimen de propiedad Horizontal de conformidad con lo dispuesto en la ley 675 del 31 de agosto de 2001. SEGUNDO: Que con el fin de someter el reglamento interno existente al régimen de propiedad Horizontal establecido en la ley 675 del 2001, presenta el acta de la asamblea de copropietarios ———, de fecha 1 de Febrero de 2003, en la que se aprobó las modificaciones hechas al reglamento de propiedad horizontal de la escritura 509 de 1997, que en el texto presentado y aprobado quedo así: ARTICULO PRIMERO. OBJETIVO : El objetivo de esta escritura es presentar la modificación de los artículos 3, 4 , 6 , 8, 14 , 22 , 25 , 29 , 32 , 34 , 37 , 40 , 41 , 47 , 48 , 50 , 51 , 52 , 53 , 55 , 56 , 58 , 60 ,61 , 64 , 66 , 70 , 71 , 73, 76, del reglamento de propiedad horizontal protocolizado en la escritura número 509 del 29 de enero de 1997 de la notaria primera de Villavicencio, y la adición de unos artículos nuevos de conformidad con la ley 675 de 2001. PARAGRAFO : Los artículos de la escritura 509 que no son objeto de modificación en este instrumento seguirán vigentes siendo parte integral del reglamento de propiedad horizontal. ARTICULO SEGUNDO.- NORMATIVIDAD. El artículo tercero del reglamento quedará así: Se declaran incorporadas a este reglamento todas las normas vigentes de la ley 675 de 2001 y los decretos reglamentarios. Cuando en el presente

reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado y concreto, se aplicará en su orden : 1- Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas. 2- Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. 3- Las disposiciones de la ley 95 de 1.980 y el capítulo III título 33, libro cuarto del código civil, acerca del régimen de comunidad. 4- Las disposiciones del código civil Colombiano y leyes concordantes o reformatorias del mismo de manera directa o por analogía. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas. ARTICULO TERCERO.- PROPIETARIOS. El artículo cuarto del reglamento quedará así: Los inmuebles que conforman el condominio "Camino Real Agrupación 1", primera y segunda etapa - Propiedad Horizontal, son de propiedad de los copropietarios particulares representados en este acto por el Administrador del conjunto. PARAGRAFO: Existe un lote remanente sobre el que se construirán 28 casas correspondientes a la tercera etapa, de propiedad de CONTRUMAR LTDA. ARTICULO CUARTO.-DETERMINACION DEL INMUEBLE - LOCALIZACION Y LINDEROS. Teniendo en cuenta que están construidas la primera y segunda etapa, el artículo sexto del reglamento quedará así: El condominio Camino Real Agrupación 1 está localizado en la ciudad de Villavicencio; y se distingue con la nomenclatura urbana Carrera 12 No. 36-36. Tiene un área total de 14.108 M2 y su localización y linderos se determinan en la carta catastral de la manzana 679 del sector 3, que hace parte de esta escritura. (Art. 5, Numeral 3, parágrafo 2 , ley 675/01). Parágrafo 1: El lote remanente señalado en la carta Catastral con el No. Catastral 01-03-0679-0064-000 tiene un área de 1.968 M2 y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

está destinado a la construcción de 28 unidades privadas en la tercera etapa del condominio. Parágrafo 2. La construcción de las viviendas de la tercera etapa tendrán las mismas características arquitectónicas de las construidas en la primera y segunda etapa, conservando la estética del conjunto. ARTICULO QUINTO.- BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.- El artículo octavo del reglamento quedará así; DEFINICION : Son bienes de dominio particular o exclusivo, todas aquellas áreas debidamente delimitadas funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal; por lo tanto su uso, goce, y/o usufructo, estará permitido exclusivamente a él o a quienes él transfiera, a cualquier titulo, dichos derechos. ARTICULO SEXTO.- MUROS INTERIORES.-El artículo catorce de reglamento quedará así: Para hacer modificación en los muros interiores deberá contarse con la autorización de la Junta de Copropietarios y la Licencia correspondiente por parte de la autoridad Municipal, si se trata de ampliaciones y reformas internas que incidan en la estructura y funcionamiento de la vivienda. En el Artículo 38 del reglamento se establece el procedimiento para ejecutar modificaciones de los bienes privados. ARTICULO SÉPTIMO.-COEFICIENTE TEMPORAL DE CUOTA DE PARTICIPACION INCORPORACION. El artículo veintidós del reglamento quedará así: FINALIDAD. 1) Determinar temporalmente la contribución proporcional de la participación de los copropietarios en los gastos de CONSERVACION, tales como reparación de muros, fachadas y cubiertas comunes, y de SERVICIOS, tales como administración, porteros, vigilantes, aseadores, seguro social, etc. 2) Permitir establecer temporalmente las mayorías para el quórum en asamblea, para solicitar la convocatoria a asambleas extraordinarias y para lo relativo a decisiones. Tal como lo expresa el enunciado, este

WK 2213668

coeficiente tiene un carácter temporal y se modificará con la incorporación de las futuras etapas; para efectos del cálculo del COEFICIENTE TEMPORAL DE CUOTA DE PARTICIPACION, se ha asignado a las viviendas del ``CONDOMINIO CAMINO REAL 1 - PRIMERA Y SEGUNDA ETAPA un valor convencional equivalente a cien (100). ESTE COEFICIENTE TEMPORAL DE CUOTA DE PARTICIPACION será el resultante de dividir la unidad de vivienda o unidad privada, por el número total de viviendas o unidades privadas que conforman el condominio, actualmente en 124 unidades y posteriormente, cuando se construya la tercera etapa, en el número total de viviendas desarrolladas. Con base en lo expresado en el presente artículo, se asigna a cada unidad privada el mismo coeficiente de copropiedad, igual al 0,806% o a la cientoveinticuatroaba parte (1/124) para la primera y segunda etapa.----------

PARAGRAFO 1.- Desde ahora los propietarios de las unidades privadas, autorizan a ``CONSTRUMAR LTDA'', o a la firma constructora que adquiera el derecho, modificar este reglamento en lo pertinente, para la incorporación de la tercera etapa quedando el reglamento, con las modificaciones hechas en este instrumento como único para todo el condominio. Dicha modificación no deberá alterar el COEFICIENTE DE COPROPIEDAD, salvo aprobación de la Asamblea General.----------

PARAGRAFO 2.- Desde ahora los propietarios de las unidades privadas de la primera y segunda etapa, autorizan a) consejo de administración, modificar automáticamente el COEFICIENTE TEMPORAL DE CUOTA DE PARTICIPACION, por la incorporación de la tercera etapa, cuando esta se desarrolle. ----------

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

PARAGRAFO 3. La cuota de administración deberá ser cancelada por el propietario u ocupante de la vivienda o unidad privada a partir de la firma de la escritura de adquisición y entrega material mediante acta de entrega del inmueble. La empresa CONSTRUMAR LTDA, o la que en el futuro realice la construcción de la tercera etapa está obligada a cancelar la cuota de administración de las unidades privadas que estén terminadas y no hayan escriturado.

ARTICULO OCTAVO.- MÉRITO EJECUTIVO.- El artículo veinticinco del reglamento quedará así: Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en este Reglamento serán exigibles por vía ejecutiva. El título ejecutivo contentivo de la obligación estará constituido solamente por el Certificado expedido por el administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor y copia del certificado de interés expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces, o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un Abogado. Los honorarios del Abogado serán a cargo del propietario. La acción ejecutiva no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en el reglamento y la ley 675 de 2001.----------

ARTICULO NOVENO.- INTERESES DE MORA. El articulo veintinueve del reglamento se modifica quedando así: La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea de Copropietarios, causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y a favor de la copropiedad. La tasa de liquidación de estos intereses será

WK 2213650

equivalente a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea señale un interés inferior; su cobro será reglamentado por el Consejo de Administración.----------

ARTICULO DIEZ.- SEGUROS.- El artículo treinta y dos del reglamento quedará así: El Condominio deberá estar asegurado contra incendio y terremoto garantizando la reconstrucción total, cuantía que fijará anualmente la Asamblea de Copropietarios. Si esta omitiere hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriere también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar el seguro contra incendio y terremoto en cuantía suficiente para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro, y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros contribuirán todos los copropietarios de acuerdo con los índices de copropiedad.--

PARAGRAFO 1. En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes susceptibles de ser asegurados. ----------

PARAGRAFO 2. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto en los casos que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. ----------

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ARTICULO ONCE.- SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO: El artículo treinta y cuatro del reglamento quedará así: En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su Unidad Privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro. ----------

ARTICULO DOCE.- REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.- El artículo treinta y siete del reglamento se modifica en lo relacionado con el tope en salarios mínimos para gastos de reparaciones sin autorización de la Asamblea quedando así: Es función de la Asamblea General, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuestas que habrán de presentarle el Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo excede dos salarios mínimos mensuales, pues en caso contrario no se requiere tal autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes 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 algún otro órgano. ----------

ARTICULO TRECE.- RECONSTRUCCION DEL CONJUNTO.-El artículo cuarenta del reglamento quedará así: En caso de destrucción del conjunto por incendio o cualquier otra causa se procederá a la reconstrucción en los siguientes eventos: 1) Cuando la destrucción o deterioro del conjunto fuere inferior al 75% de su valor comercial.- 2) cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, la Asamblea General

decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.- PARAGRAFO: Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios, salvo acuerdo unánime, estarán obligados a la reconstrucción de acuerdo con las siguientes reglas; a) Si la destrucción o desmejora ocurre en razón de un riesgo asegurado, como incendio o terremoto, se observará lo dispuesto en el Artículo 10 de este instrumento.- b) Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes comunes, para cubrir los gastos no cubiertos por el seguro, con una suma proporcional a su coeficiente de copropiedad.- c) Dichas cuotas, acordadas en la Asamblea serán exigibles por la vía ejecutiva, con arreglo a lo dispuesto por el Artículo 48 de la Ley 675 de 2001 y el administrador estará obligado a cobrarlas, so pena de responder de todo perjuicio.- d) En caso de existir hipotecas, cuando se reconstruye total o parcialmente la edificación, estas subsistirán en las condiciones anteriores.- e) En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 10 de la ley 675 de 2001. ----------

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

ARTICULO CATORCE.- DERECHOS. El artículo cuarenta y uno del reglamento quedará así: Son derechos de los propietarios: 1) Cada propietarios tendrá sobre su Unidad Privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad Horizontal consagró la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios.- 2) De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y éste Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos que faculta el derecho de dominio. 3) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y usuarios. 4) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General. 5) Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y éste Reglamento. 6) Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto. 7) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados. 8) Pedir al Juez competente la imposición de multas que podrán ser hasta de dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento. 9) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en el reglamento y la ley. ----------

ARTICULO QUINCE - MULTAS.- El artículo cuarenta y siete del reglamento quedará así : La infracción de las normas legales relativas a la Propiedad Horizontal, lo mismo que la violación a las disposiciones de las obligaciones y

WK 2213901

prohibiciones del reglamento, dará lugar a que el juez competente a petición del administrador o de cualquier propietario, le imponga al infractor en forma breve y sumaria, una multa que no podrá ser superior a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales, las cuales podrán aplicarse en forma sucesiva mientras persista el incumplimiento, sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. -----

ARTICULO DIECISÉIS-ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION.- El articulo cuarenta y ocho del reglamento quedará asi : Los órganos de administración del inmueble materia del presente Reglamento, son los siguientes: 1) Asamblea de Copropietarios.- 2) Consejo de Administración.- 3) Administrador. ARTICULO DIECISIETE - ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.- CONFORMACION.- El articulo cincuenta del reglamento quedará asi : La Asamblea de Copropietarios está constituida por todos los propietarios de bienes de dominio privado, o sus representantes o delegados, los cuales podrán representar al propietario, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador.- PARAGRAFO 1. Cuando varias personas sean o lleguen a ser codueñas de una Unidad Privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios.----------

PARAGRAFO 2. Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los administradores, revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. ----------

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

PARAGRAFO 3. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto.----------

ARTICULO DIECIOCHO.- REUNIONES ORDINARIAS: El articulo cincuenta y uno del reglamento quedará asi : La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración, haciendo citación por carta circular enviada a cada propietario o por cartel fijado en lugar visible en la entrada del Condominio. Esta citación deberá hacerse con no menos de 15 días de antelación a la fecha señalada para la reunión. Si el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración no convocaren la Asamblea, ella deberá reunirse el primer día hábil del mes de Abril a las 7:00 p.m. en el Conjunto. El aviso de convocatoria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la administración, durante ocho horas hábiles cada día. Además contendrá la relación de los Propietarios morosos en el pago de administración. En su reunión ordinaria anual, la Asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones indicadas en el Articulo 27 de éste instrumento.----------

ARTICULO DIECINUEVE-REUNIONES EXTRAORDINARIAS: El articulo cincuenta y dos del reglamento quedará asi : La Asamblea de

Copropietarios se reunirán extraordinariamente en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Administrador o el Consejo de Administración o por un número plural de copropietarios que represente por lo menos la quinta parte de los Coeficientes de Copropiedad. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el Artículo anterior expresando además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tomar decisiones sobre temas distintos a los indicados en el aviso de convocatoria. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieren presentes la totalidad de los copropietarios, personalmente y / o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos. ----------

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

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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

copropietarios.----------

ARTICULO VEINTIUNO.- DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de ella misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.----------

ARTICULO VEINTIDOS.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos a que se refieren los artículos 20 Y 21 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.----------

ARTICULO VEINTITRÉS. QUORUM DELIBERATORIO: El articulo cincuenta y tres del reglamento quedará así: Para que la asamblea pueda entrar a deliberar y a decidir válidamente será necesaria la concurrencia de propietarios personalmente o representados, que agrupen, por lo menos el 51% de los derechos en que se halla dividido el Condominio, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad previstos en

WK 2213903

el artículo 17 las decisiones se adoptarán por la mayoría de votos.----------

PARAGRAFO 1°: No es indispensable para la validez de la asamblea que a ella asistan el administrador y el consejo de administración. En todo caso los miembros del consejo de administración no pueden representar derechos diferentes a los suyos, o de aquellos cuya representación ejercen por ley.----------

PARAGRAFO 2°.- Si verificada la primera reunión de la asamblea no se obtuviere el quórum indicado, los asistentes, a dicha reunión o el administrador convocarán a una segunda para el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial en la misma forma fijada en éste Reglamento. La nueva reunión sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos. Cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.----------

ARTICULO VEINTICUATRO.-QUORUM DECISORIO: El artículo cincuenta y cinco del reglamento quedará así: Cuando en la Ley 675 de 2001 o en el presente Reglamentó no se indicare otra cosa, las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de los votos presentes en la reunión.----------

ARTICULO VEINTICINCO.- QUORUM DECISORIO ESPECIAL O POR MAYORIA CALIFICADA: El artículo cincuenta y seis del reglamento quedará así: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto: 1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuesta!, supere cuatro (4) veces el valor de las

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

de un bien común.- 8. Decidir la reconstrucción del conjunto, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 de 2001.- 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones prevista en la ley 675 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.- 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica.- 11.- Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la Ley 675 de 2001.- 12. Las demás funciones fijadas en la ley 675, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal.----------

PARAGRAFO: La Asamblea General podrá delegar en el Consejo de Administración, las funciones indicadas en el numeral 3 del presente articulo.----------

ARTICULO VEINTIOCHO.-CONSEJO DE ADMINISTRACION. INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION: El articulo sesenta y uno del reglamento quedará así: Anualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá por votación escrita, por el sistema de cuociente electoral, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por un número impar de 3 ó más propietarios de las unidades privadas respectivas, o sus delegados.----------

PARAGRAFO 1: Si la Asamblea de Copropietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría de los asistentes, aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo, asunto que en todo caso solo podrá ser decidido antes de su integración anual.----------

PARAGRAFO 2: Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al

WK 2213906

bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.----------

PARAGRAFO 3: Quien perteneciendo al consejo perdiere la calidad de copropietario o mandatario, perderá también su calidad de miembro del consejo de administración.----------

ARTICULO VEINTINUEVE.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: El articulo sesenta y cuatro del reglamento quedará así: Al Consejo de Administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus funciones, además de las siguientes 1) Elegir al administrador del conjunto. 2) Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la Asamblea de Copropietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el Administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el Administrador, 3) Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en el Reglamento o cuando lo estime conveniente, 4) Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano, 5) Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la Copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios, 6) Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador deba rendirle, 7) Preparar para la aprobación de la Asamblea, un reglamento para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se consideren

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos, 8) Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes indicadas en el Capitulo V del Reglamento, 9) Vigilar la Administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los copropietarios, 10) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones, 11) Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a un salario mínimo mensual deberán ser aprobados previamente por el Consejo, 12) Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que puede realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo Consejo, 13)Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad, 14) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiere, 15) Velar para que el administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del Régimen de Propiedad Horizontal, 16) Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.----------

ARTICULO TREINTA-ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: El articulo sesenta y seis del reglamento quedará así: Corresponde al Administrador en ejercicio de sus funciones: 1) Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o

extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2) Llevar directamente bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al conjunto. 3) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración. 4) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. 5) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto. 6) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 7) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal. 8) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio o conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna. 9) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. 10) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13) Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14) Las demás funciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios. ----------

PARAGRAFO. Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de conjunto.

ARTICULO TREINTA Y UNO INCOMPATIBILIDAD DEL REVISOR FISCAL.- El artículo setenta del reglamento quedará así: El Revisor no podrá ser socio del Administrador ni de los Miembros del Consejo de Administración ni pariente de éstos

dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado de los negocios del administrador, quien podrá o no, ser copropietario o tenedor del inmueble.- ARTICULO TREINTA Y DOS.- FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.- El artículo setenta y uno del reglamento quedará así: Como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complemente, así como las previstas en la Ley 675 de 2001 y las señaladas aquí.- a) Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el Consejo de Administración.- b) Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración.- c) Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del reglamento; de la Asamblea y del Consejo de Administración.- d) Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración.- e) Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración.- f) Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y el Consejo.----------

ARTICULO TREINTA Y TRES.- FONDO DE RESERVA. FORMACION E INCREMENTO.- El artículo setenta y tres del reglamento quedará así: El fondo de reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos: a) Con un porcentaje de recargo, aprobado por la asamblea, no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes.- b) Los provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en el Reglamento o por la Asamblea de Copropietarios.- c) Los resultantes de superávit de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Copropietarios no dispusiere absolverlos en el presupuesto subsiguiente. d) Los producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo de reserva.- e) Los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto. ----------

PARAGRAFO 1. La asamblea podrá suspender el cobro con destino al fondo cuando el monto disponible alcance al 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

PARAGRAFO 2. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este articulo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.----------

ARTICULO TREINTA Y CUATRO.- COMITE DE CONVIVENCIA.- La asamblea general de copropietarios elegirá el comité de convivencia para un periodo de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o mas personas.

PARAGRAFO- El comité consagrado en el presente articulo, en ningún caso podrá imponer sanciones.----------

ARTICULO TREITA Y CINCO.- ARBITRAMENTO Y SOLUCION DE CONFLICTOS. El articulo setenta y seis del reglamento quedará así: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el Administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a: 1.- Comité de Convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida dentro del conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención del

WK 2213903

comité de convivencia elegido en la asamblea, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad-honorem.- 2. - Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.-- PARAGRAFO.- Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.- ARTICULO TREINTA Y SEIS.- EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causas: 1) La destrucción o el deterioro total de las edificaciones del conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre el conjunto. 3) La orden de autoridad judicial o administrativa. ---------- PARAGRAFO. - En casos de demolición o destrucción total de las edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.----------

ARTICULO TREINA Y SIETE - PAZ Y SALVO PARA TRANSFERENCIA DE DOMINIO. Cuando a cualquier título el propietario transfiera los derechos de dominio del bien, deberá estar a paz y salvo con las contribuciones a las expensas comunes. Este paz y salvo será exigido por el notario donde se protocolice la escritura correspondiente a la transferencia.----------

ARTICULO TREINTA Y OCHO.- CLASIFICACION DE PROHIBICIONES Y OBLIGACIONES: Para efectos de la imposición de multas previstas en el presente Reglamento, las conductas previstas en este Reglamento y en el Manual de Convivencia, se clasifican en faltas leves, graves, o gravísimas.---------

ARTICULO TREINTA Y NUEVE.- FALTAS LEVES: La inobservancia o incumplimiento de las siguientes conductas se clasificarán como falta leve y darán lugar a la imposición de la multa prevista en el presente Reglamento:----------

1.El libre tránsito de vehículos por las zonas de circulación, no faculta a ningún usuario para impedir o estorbar la libre circulación.----------

2.Para el ingreso de vehículos al Conjunto debe tener en cuenta los controles y las observaciones hechas por la administración.----------

3.Todo vehículo debe parquear en posición de salida.-------

4.Está totalmente prohibido realizar reparaciones mecánicas o arreglos de los vehículos en los parqueaderos, fuera de las absolutamente necesarias para movilizarlos, lo cual debe ser autorizado por la administración.----------

5.La administración deberá avisar a los propietarios de los vehículos, sobre el derrame o escape de aceite o gasolina, y éste hacerlo reparar.----------

WK 2213910

6.No se podrá llevar vehículos dentro del Conjunto.----------

7.Está prohibido utilizar las zonas vehiculares como lugares de juegos infantiles o actividades similares.------

8.Las zonas de circulación deberán permanecer libres, especialmente las áreas localizadas frente a la portería de acceso al Conjunto, y frente a la entrada de cada vivienda, por lo anterior está prohibido estacionar vehículos, bicicletas, triciclos, etc., que impidan la libre circulación.----------

9.Deberá comunicarse a la administración la identificación del nuevo residente.----------

10.Deberá informarse a la administración del ingreso o salida de elementos como muebles o electrodomésticos y trasteos de la respectiva vivienda.----------

11. No utilizar al personal de aseo, vigilancia y portería para ejecutar labores distintas a las consagradas en su contrato laboral, tales como hacer mandados o llevar mercados, maletas, muebles o trasteos a las viviendas.-------

ARTICULO CUARENTA.- SON FALTAS GRAVES: La inobservancia o incumplimiento de las siguientes conductas se clasificarán como falta grave y darán lugar a la imposición de la multa prevista en el presente Reglamento:----------

1.No se podrán parquear automotores de carga con capacidad superior a una tonelada.----------

2.Está prohibida la tenencia de animales o mascotas consideradas peligrosos, entendiéndose por ellos aquellas especies o razas que tengan capacidad para causar la muerte o daños a las personas u otros animales o a las casas, de tal forma que también serán considerados peligrosos los que determine la Alcaldía Municipal o La Nación, presumiéndose como tales culebras, alacranes, los perros de las razas

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Rothweiller, Fila, Pitbull, Doverman, Boxer.----------

3.Los animales pequeños diferentes a los enunciados en el numeral 2, deben circular acompañados de una persona mayor de edad, ir provistos de bozal y sujetos de una correa corta, deben poseer carnet o licencia otorgada por la Alcaldía o la autoridad competente, deben portar carnet en donde conste la actualización y vigencia de las vacunas, NO deben andar sueltos por las zonas comunes y por ningún motivo se permitirá que utilicen las zonas comunes para depositar sus desechos fisiológicos.----------

4.El propietario del animal tendrá que asumir los gastos que ocasionare él ataque a terceros o mordeduras o daños a la propiedad, además de la multa impuesta por la copropiedad.----------

5.Exhibir ropas, alfombras, en las ventanas o balcones de las viviendas o sacudir alfombras, ropas o elementos similares, en el mismo lugar.----------

6.Exhibir avisos, carteles en las ventanas de las unidades privadas, salvo autorización expresa de la administración.-

7.Dentro de las conductas de mutuo respeto está prohibido arrojar basuras, colillas, papeles u objetos diversos que puedan ocasionar daños o molestias a los vecinos o jardines.----------

8.En el caso de eventos dentro de las unidades privadas, en particular las fiestas o reuniones sociales, los residentes responsables y sus invitados deberán observar un comportamiento acorde con la convivencia en la comunidad. Esto implica el respeto a los vecinos y demás residentes del conjunto en cuanto al volumen moderado de equipos de sonido y a la prudencia en las celebraciones y expresiones de los involucrados en las reuniones. En cualquier caso, los propietarios o arrendatarios de la unidad privada, serán solidarios en la reparación de los daños que estos o

sus invitados pudieren causar a las viviendas, o a bienes de terceros, además de las sanciones que imponga la copropiedad por incumplimiento o inobservancia de las presente prohibición el administrador podrá acudir a la jurisdicción ordinaria para restablecer el orden.----------

9.Cualquier arreglo, reparación o adecuación de la unidad privada, se hace bajo cuenta y riesgo del respectivo propietario, quien deberá responder por los daños o perjuicios causados a cualquier otro propietario o usuario, y solo se permitirá hacerlo de lunes a viernes de 8.00 a.m. a 5.0o p.m. y sábados de 8.00 a.m a 12, salvo caso fortuito o fuerza mayor.----------

10. En los eventos de remodelación de las unidades privadas, el propietario, residente y/o tenedor a cualquier titulo, será responsable del retiro adecuado de los escombros y otros elementos sobrantes de la misma, de conformidad con las normas legales vigentes. Además debe mantener las zonas comunes en estado de aseo, mientras dure la obra.----------

11.Perturbar la tranquilidad de los demás residentes del conjunto, especialmente con ruidos, olores o equipos electrónicos, alarmas de carros mal calibrados, hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos, paredes comunes, producir ruidos, molestias o actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o que afecten la salud publica.----------

12. Las demás que no estén contempladas como faltas leves y que comprometen la salubridad y la estabilidad de la copropiedad y sus áreas comunes.----------

ARTICULO CUARENTA Y UNO.- SON FALTAS GRAVISIMAS: La

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

inobservancia o incumplimiento de las siguientes conductas se clasificarán como falta gravísimas y darán lugar a la imposición de la multa prevista en el presente Reglamento:-

1.Utilizar cada unidad de dominio privado de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento.----------

2.Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados incluido las redes de servicios públicos internos cuya omisión pueda ocasionar perjuicios o las restantes viviendas o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder o que estén bajo su dependencia.----

3.Informar a la administración cualquier novedad referente a la ocupación de las unidades privadas, indicando la identificación del nuevo residente o tenedor a cualquier título. El incumplimiento de esta obligación además de la imposición de la multa respectiva, exonera a la administración de cualquier posesión que se inicie en la unidad privada.----------

4.Mantener en las unidades privadas o zonas comunes cualquier clase de sustancias húmedas, corrosivas, inflamadas, explosivas o antihigiénicas que representen peligro para la integridad de la construcción o para la salud y seguridad de los ocupantes.----------

5.Ceder el uso de su bien privado a fines distintos de los autorizados o a personas de mala conducta.----------

6.Utilizar el bien privado para usos contrarios a la moral y buenas costumbres.----------

7.Ejecutar actos que pongan en peligro la seguridad, solidez y estabilidad de las viviendas del conjunto.----------

8.Impedir o dificultar la conservación y reparación de zonas comunes.----------

9.Variar en alguna forma la fachada de las viviendas.-------

WK 2213912

10.Cambiar el tipo de ventanería.----------

11.Cambiar el tipo de puerta de acceso a la vivienda.----------

12.Instalar antenas o equipos electrónicos que interfieran las comunicaciones de otras unidades privadas.----------

13.La circulación dentro del conjunto, se hará siempre conservando una velocidad menor a 20 Km/hora.----------

14.La Administración del COJUNTO RESIDENCIAL CAMINO REAL 1- Propiedad horizontal es el único autorizado para operar los equipos y sistemas comunales y es el responsable del cumplimiento de las normas para la óptima operación de los equipos y sistemas comunales, entre otros, los destinados al suministro de agua, y la operación de los equipos hidroneumáticos, bombas, eyectores, medidores; los destinados al suministro de energía eléctrica tales como los tableros de control, subestación eléctrica, transformador; del sistema telefónico y de comunicaciones, tales como los tableros y strip telefónico, la antena comunal y citófono interno; quien a través de personal especializado hará las reparaciones y el mantenimiento conforme a las normas técnicas y catálogos de los fabricantes; cualquier propietario y/o tenedor a cualquier título que maniobre los aparatos relacionados en el presente numeral, además de la multa impuesta será responsable de los daños ocasionados y por ende pagará los mismos.----------

ARTICULO CUARENTA Y DOS.- IMPOSICION DE MULTAS:----------

Copropietario, residente y/o tenedor de la unidad privada a cualquier título está sometido a las siguientes sanciones:-

1.Falta Leve: un día de salario mínimo vigente.----------

2.Falta Grave: un día y medio de salario mínimo legal

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

vigente.

3.Falta Gravísima: una expensa común mensual (cuota de administración que esté asignada a la unidad privada del infractor).

4.A la reincidencia de cualquiera de las conductas que contempla el presente reglamento o manual de convivencia, se le aplicará una multa equivalente al doble de la inicialmente señalada.

5.Si impuestas las multas a los copropietarios y/o tenedores a cualquier titulo, previstas en el reglamento y el manual de convivencia y el infractor es reincidente, la administración podrá acudir a la jurisdicción ordinaria para restablecer el orden de la copropiedad en los asuntos que estén sometidos a la jurisdicción ordinaria.

ARTICULO CUARENTA Y TRES.- PROCEDIMIENTO: Las sanciones previstas en el articulo anterior, serán impuestas por el consejo de administración. Para su imposición se seguirá el siguiente procedimiento 1- Se presentará la presunta violación al Comité de Convivencia para que en ejercicio de sus facultades presente fórmulas de arreglo orientadas a dirimir la controversia que se le presente para su estudio. Las consideraciones de este comité se consignarán en un Acta suscrita por las partes y por sus miembros. El comite de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. 2- Sin acuerdo, se hará requerimiento escrito previo al infractor con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal. 3- En caso de reincidir, nuevamente se le requerirá por escrito, otorgándole ocho (8) días de plazo para que presente descargos. 4- Cumplido lo anterior, el Consejo de Administración evaluará la gravedad de la infracción, el daño causado, reincidencia, la intencionalidad del acto, imprudencia o negligencia y circunstancias atenuantes, para

05 SET, 2005

ACTA DE LA ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE PROPIETARIOS REALIZADA EL DIA 1° DE FEBRERO DE 2003.

En Villavicencio, a 1° de febrero del año 2003, se dio comienzo a la asamblea extraordinaria de copropietarios en el auditorio de Cofrem. Asistieron 53 propietarios personalmente y 32 representados mediante poder, estableciéndose que se cumpla con el setenta por ciento (70%) que se requiere para esta Asamblea. (quórum 82%). Se leyó el siguiente orden del día:

1. Llamado a lista y verificación del quórum (70%).
2. Lectura y aprobación del orden del día.
3. Nombramiento del Presidente para esta Asamblea.
4. Estudio de la adecuación del reglamento de propiedad horizontal a la Ley 675 del 2001. **Primer punto**: Llamado a lista y verificación del quórum: Se estableció que existe el suficiente para deliberar, por cuanto sumados los coeficientes se estableció que existe el 82% de los coeficientes en que se halla dividido el inmueble. **Segundo punto:** Lectura y aprobación del orden del día: El presidente del Consejo señor PABLO RODRÍGUEZ, hizo claridad a la comunidad que esta asambleas de carácter extraordinario y el único punto que vamos a tratar es la aprobación de las adecuaciones del reglamento de propiedad horizontal a la Ley 675/2001. puesto a consideración fue aprobado por unanimidad. **Tercer punto:** Nombramiento del Presidente para esta Asamblea: Los asambleístas por unanimidad nombraron para presidir esta asamblea al Dr. PABLO ENRIQUE RODRÍGUEZ VARELA. Actúa como secretaria la administradora SUSANA GARCIA BARON. **Cuarto punto:** Estudio de la adecuación del reglamento de propiedad horizontal a la Ley 675 del 2001: El presidente de la Asamblea comentó que el reglamento que vamos a aprobar les fue enviado en fotocopia a cada propietario con anticipación , espero lo hayan leído y traigan sus puntos de vista para analizarlos. El mismo contiene la información de los artículos que fueron modificados en razón a la Ley. Se leyó la carta enviada por el señor JOSE WILBER LUNA propietario de la casa 72 del conjunto, donde solicita especialmente se sancione conductas como al entrada de mas de tres invitados a la piscina. La prohibición del juego de los niños en las áreas comunes frente a las casas. Estas iniciativas se leyeron y comentaron por los propietarios y no fueron aprobadas. Se leyó con especial cuidado punto por punto las faltas leves, graves y gravísimas y se aprobaron por unanimidad. Se modificó que la circulación de los vehículos se haga a 20 km/h y no 10 km/h como lo dice la minuta del reglamento. Puesto a consideración las adecuaciones del reglamento de propiedad horizontal se puso a consideración de la asamblea y fue aprobado por

ESPACIO EN BLANCO

WK 2213913

imponer las sanciones previstas en el propietario o la persona designada dentro del mes siguiente, para impugnar la sanción, para lo cual se aplicará el artículo 194 del Código de Comercio o de las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.----------

ASI LA MINUTA PRESENTADA.----------

Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estado civil, los números de cédulas de ciudadanía, número de matricula inmobiliaria, número de cèdula catastral, paz y salvos, direcciones, linderos, precio y forma de pago y en general todas las cláusulas que contiene el presente negocio jurídico. Declaran que toda información es correcta y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conocen la ley y saben que el Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, más no de la veracidad de las declaraciones.----------

LEIDO el presente instrumento por los comparecientes, lo aprueba, aceptan y firman conmigo el Notario que de todo lo expuesto doy fé.----------

NOTA DE ADVERTENCIA: ART. 37 D.L. 960 de 1970. El SUSCRITO NOTARIO TERCERO DE VILLAVICENCIO ADVIERTE A LOS INTERESADOS LA NECESIDAD DE PRESENTAR PARA REGISTRO LA PRESENTE ESCRITURA EN LA OFICINA CORRESPONDIENTE, DENTRO DEL TERMINO PERENTORIO DE DOS (2) MESES CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE OTORGAMIENTO DE ESTE INSTRUMENTO. LA OMISION DEL REGISTRO DENTRO DEL TERMINO SEÑALADO CAUSARA INTERESES MORATORIOS POR MES O FRACCION DE MES DE RETARDO.----------

DERECHOS: $ 35.060= .-- RECAUDOS $5.850.oo.- DECRETO 1681 DE 1996.- IVA: $ 27.242=

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Esta escritura se elaboro en las hojas de papel notarial números 2215920,2215921 ,2213668,2213650,2213651,2213901,2213902, 2213903,2213905,2213906,2213907,2213908,2213909,2213910,2213911,2213912, 2213913

SUSANA GARCIA BARON

ADMINISTRADORA DEL CONDOMINIO CAMINO REAL AGRUPACION I PRIMERA ETAPA

CC. NO. 37.228125 Cúcuta

EL NOTARIO TERCERO,

SJ CESAR ALFONSO SALCEDO TORRES

Primera copia tomada de su original que expido y autorizo en 20 hojas útiles con destino a: Villavicencio.

12 SET. 2005

El Notario

CESAR A. SALCEDO TORRES