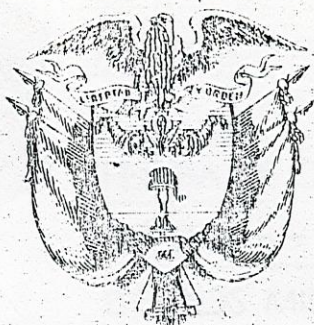


Notaria 28265449
septima. tel



REPÚBLICA DE COLOMBIA

NOTARÍA SÉPTIMA

CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C.

CALLE 11 No. 6 - 16 PBX 342 3273

PRIMERA

Copia de la Escritura Pública No.

1.722

del

2

de

AGOSTO

de

2.007.

Acto:

CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD

HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III

PROPIEDAD HORIZONTAL

FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.

Otorgantes:

GLORIA MERCEDES DUQUE

Notaria

01722¹

AA 30808862



ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 1.722.-

MIL SETECIENTOS VEINTIDOS . - - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: DOS (2) DE

AGOSTO - - - - -

DE DOS MIL SIETE (2007) OTORGADA EN

LA NOTARIA SÉPTIMA (7ª) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO.

FORMATO DE CALIFICACIÓN**UBICACIÓN DEL PREDIO:**

URBANO

x

RURAL-----

DIRECCIÓN DEL INMUEBLE:

SUPERLOTE 10 DE LA URBANIZACION VILLA ALSACIA.
IDENTIFICADO CON LA ACTUAL NOMENCLATURA URBANA DE
BOGOTÁ D.C. CARRERA 71 B BIS # 12 A 40.-----

MATRÍCULA INMOBILIARIA:

Nº 50C-1571557.-----

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE
BOGOTÁ, D.C. - ZONA CENTRO.-----

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA:

NÚMERO DE ESCRITURA 1.722 FECHA 2 DE AGOSTO DEL AÑO 2007.-

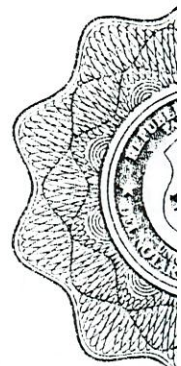
NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO.

CÓDIGO: 317 CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE
PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DA
VINCI III - PROPIEDAD HORIZONTAL-----

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO.

NOHORA PAEZ FORTOUL C.C.No. 41.583.935 EXPEDIDA EN
BOGOTA QUIEN OBRA EN NOMBRE Y REPRESENTACION DE
FIDUCIARIA BOGOTA S.A., con NIT. 800.142.383-7.-----

NOTARIA SÉPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.NOTARIA SÉPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.



En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los DOS (2) - -
días del mes de AGOSTO - - - - - del año dos mil siete (2.007),
ante mí, GLORIA MERCEDES DUQUE - - - - - - - - - -
NOTARIA SÉPTIMA (7ª) - - - - - - DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ,
D.C. - - - - - - - - - -
Compareció NOHORA PAEZ FORTOUL, quien dijo ser ciudadana Colombiana, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.583.935 expedida en Bogotá, obrando en su calidad de Tercer Suplente del Presidente actúa en nombre y representación legal de FIDUCIARIA BOGOTA S.A., con NIT. 800.142.383-7; Sociedad de Servicios Financieros con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., legalmente constituida según consta en la escritura pública número tres mil ciento setenta y ocho (3.178) del treinta (30) de Septiembre de mil novecientos noventa y uno (1.991) otorgada en la Notaría Once (11) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución número tres mil seiscientos quince (3.615) del cuatro (4) de Octubre de mil novecientos noventa y uno (1.991), todo lo cual lo acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se adjunta para su protocolización, que actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo denominado PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO DA VINCI III - FIDUBOGOTA S.A. con NIT. 830.055.897-7, constituido en virtud del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable No.2.2.117 celebrado el treinta (30) de Junio de dos mil seis (2.006). Quien Manifestó: -----

PREAM
y excl
Autón
admin
PROM
desarr
CONJ
HORIZ
URBAN
Bogotá
un área
siete m
El CO
unidades
675 de
ministe
societ
del Co
que m
coefici
Ley 67
asigna
de po
Reside
determ



01722

30808588

CAPITULO PRIMERO.- CONSTITUCION DEL
REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL
DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III
- PROPIEDAD HORIZONTAL - UBICADO EN
LA CIUDAD DE BOGOTA D.C. -----

OBJETO Y ALCANCE

PREAMBULO: Que FIDUCIARIA BOGOTA S.A., que actúa única y exclusivamente en su calidad de Vocera del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO DA VINCI III - FIDUBOGOTA S.A. que administra a nombre de la sociedad fideicomitente PROMOTORA VIVENDUM S.A. NIT. 830126.170-7, está desarrollando el proyecto inmobiliario denominado CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III - PROPIEDAD HORIZONTAL en el SUPERLOTE 10 DEL LOTE SUR DE LA URBANIZACIÓN VILLA ALSACIA en el sector de uso vivienda de Bogotá. El Conjunto Residencial se construye en un lote con un área de siete mil setecientos noventa y uno punto cero siete metros cuadrados (7.791.07 M2).

El CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III se somete con las unidades privadas que la componen, al Régimen de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 el cual será de aplicación por ministerio de Ley mediante el Reglamento constituido por la sociedad propietaria inicial. Los bienes comunes esenciales del Conjunto Residencial pertenecerán a la persona jurídica que mediante el presente instrumento se constituye, y los coeficientes tendrán carácter definitivo de acuerdo con la Ley 675 de Propiedad Horizontal . Los Coeficientes Definitivos asignados para cada unidad privada, establecen el derecho de participación en la persona jurídica del Conjunto Residencial. Con relación a la administración, presupuestos y determinación de cuotas de mantenimiento, mejoras, o de

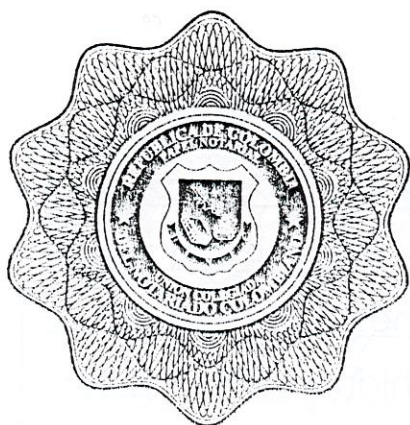
VOYATRIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTEMA
DE BOGOTIA D.C.

de circulación vehicular. LINDEROS VERTICALES: NADIR.- Con zona común que lo separa subsuelo. CENIT.- Con aire a partir de 2.30M. DEPENDENCIAS: Es un espacio descubierto de garaje sencillo. -----

GARAJE 171. Tiene su acceso por la CARRERA 71 B BIS # 12 A 40. Su área Privada es de nueve punto noventa metros cuadrados (9,90M²). Se encuentra ubicado en el uno o primer piso y sus linderos comunes de por medio son: Partiendo del punto 1 al punto 2 en línea recta y en distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50M) colinda con zona libre común de circulación. Del punto 2 al punto 3 en línea recta y en distancia de dos punto veinte metros (2.20M) colinda con zona libre común. Del punto 3 al punto 4 en línea recta y en distancia de cuatro punto cincuenta metros (4.50M) colinda con el Garaje 170. Del punto 4 al punto 1 y cierra en línea recta y en distancia de dos punto veinte metros (2.20M) colinda con zona libre común de circulación vehicular. LINDEROS VERTICALES: NADIR.- Con zona común que lo separa subsuelo. CENIT.- Con aire a partir de 2.30M. DEPENDENCIAS: Es un espacio descubierto de garaje sencillo.-----

ARTICULO DIEZ - DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN - DEFINICION. Como se indica en los planos de Propiedad Horizontal, en línea a 45 grados y se expresa en el Proyecto de División, son los bienes, elementos, y zonas de Propiedad Común que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de propiedad privada; los cuales pertenecen a los propietarios en común y pro indiviso y son indivisibles. Por ser bienes comunes son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados y no son objeto de impuesto alguno.-----



El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley y en este Reglamento. -----

ARTICULO ONCE – DETERMINACION.- Son bienes comunes de la totalidad de los copropietarios, los que a continuación

se relacionan en forma enunciativa y no taxativa: -----

1). El lote de terreno sobre el cual se levanta la edificación, tal como se alinderó en el Artículo Octavo de esta escritura pública y cuyo plano de localización se anexa. -----

2). El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. -----

3). Los Cimientos y fundaciones que inician la estructura de la edificación. -----

4). Los entresijos o placas de concreto, los muros de fachadas, tanto internos como externos, los muros medianeros entre Unidades Privadas y demás elementos que forman la estructura de la edificación. -----

5). Las instalaciones internas de energía existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunal. -----

6). Las instalaciones de acueducto, desde el punto de conexión a las redes de la empresa prestadora del servicio hasta la entrada de cada Unidad Privada. -----

7). Las instalaciones de gas, desde el punto de conexión a las redes de la empresa de gas prestadora del servicio en el Sector hasta la entrada a cada unidad privada. -----

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

8). Las instalaciones y lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes. -----

9). Los buitriones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación. -----

10). Las bajantes de aguas lluvias y negras. -----

11). El Acceso Peatonal, los Accesos Vehiculares, Portería de Acceso -----

12). El techo que sirve de cubierta a la edificación. -----

13). El Conjunto Residencial cuenta con veinticuatro (24) estacionamientos comunes para Visitantes. -----

14). El Conjunto Residencial cuenta con sus respectivos servicios comunales divididos en dos clases: -----

1 Bienes Comunes Esenciales del Conjunto Residencial: Los bienes comunes esenciales del Conjunto y cuyo uso y goce se asigna a todos los copropietarios de unidades construidas en el Conjunto Residencial Da Vinci III – Propiedad Horizontal son los siguientes: Portería de Acceso, Cuarto de Basuras, Tanque de Agua, Cuarto de Bombas. -----

Por Edificio los bienes comunes esenciales son los siguientes: Punto fijo con Foso de Ascensor, Escaleras y Hall por Piso. -----

Zonas Libres: Acceso Peatonal, Acceso Vehicular, veinticuatro (24) estacionamientos comunes para visitantes, cuyo uso y goce es para todos los copropietarios del Conjunto Residencial. -----

Se consideran como bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores(incluido el armario), hasta cada uno de los -----



inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunal.-----

2. Los Bienes Comunes Generales del Conjunto Residencial: Los bienes comunes generales del Conjunto son:

Salón Comunal en Construcción Comunal de dos (2) Pisos, Zonas Verdes, Parque Infantil que serán entregados en propiedad con el 51% de las entregas del Conjunto Residencial. -----

16) Los Parques de Visitantes así como las Circulaciones Vehiculares y Peatonales son bienes comunes de uso y goce de todos los copropietarios del Conjunto residencial. -----

17.) El Salón Comunal será para uso de todos los copropietarios que conforman el Conjunto Residencial, el cual será usado para actividades autorizadas por la copropiedad en la persona del representante legal y cuyo horario no debe pasar las 9:00 PM salvo que la copropiedad en la Asamblea General de Copropietarios modifique este límite. -----

18). En general, todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente su dominio como de propiedad individual. -----

ARTICULO DOCE - BIENES COMUNES . Las áreas de los principales bienes comunes son los siguientes: -----

NIVEL UNO O PRIMER PISO -----

Portería, Cuarto de Basuras, Cuarto de Bombas, Salón Comunal del Conjunto. -----

Zonas Comunes Edificios: Hall de Acceso, Escaleras y Ascensor por Edificio. -----

Muros de Fachada, Muros Medianeros. -----

Zonas Libres: Circulaciones Vehiculares y Peatonales, Parque Infantil, Veinticuatro (24) Estacionamientos Comunes para Visitantes.-----

NIVEL DOS O SEGUNDO PISO-----

Muros de Fachada, Muros Medianeros, Salón Comunal. -----

Zonas Comunes Edificios: Hall de Acceso, Escaleras y Ascensor por Edificio. -----

NIVEL TRES O TERCER PISO-----

Muros de Fachada, Muros Medianeros -----

Zonas Comunes Edificios: Hall de Acceso, Escaleras y Ascensor por Edificio. -----

Terraza del Salón Comunal. -----

NIVEL CUATRO O CUARTO PISO-----

Muros de Fachada, Muros Medianeros -----

Zonas Comunes Edificios: Hall de Acceso, Escaleras y Ascensor por Edificio. -----

NIVEL CINCO O QUINTO PISO-----

Muros de Fachada, Muros Medianeros -----

Zonas Comunes Edificios: Hall de Acceso, Escaleras y Ascensor por Edificio. -----

NIVEL SEIS O SEXTO PISO-----

Muros de Fachada, Muros Medianeros -----

Zonas Comunes Edificios: Hall de Acceso, Escaleras y Ascensor por Edificio. -----

MAQUINAS-----

AREA TOTAL DEL LOTE

7.791.07 M2

AREA TOTAL COMUN CONSTRUIDA

2.334.39 M2

ARTICULO TRECE BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Son aquellos que por definición pertenecen a todos los propietarios de las unidades privadas pero cuyo uso y goce exclusivo se asigna a determinada unidad privada. El mantenimiento y conservación de las zonas comunes de

bienes privados pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada Unidad Privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los copropietarios.-----

Las placas de entresijos y las cubiertas de los últimos pisos también tienen calidad de comunes por consiguiente no es posible intervenir el material de concreto de entresijos, ni cambiar o modificar las tejas del edificio, salvo por autorización de la asamblea general de copropietarios.-----

Las unidades privadas que posean Patios y/o Terrazas en el Conjunto, cualquiera que sea su carácter de propiedad, NO podrán variar el destino ni construir, ni cubrir la zona con obra alguna que la modifique, como tampoco se podrá ceder su goce independientemente de la unidad privada. En el CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III PROPIEDAD HORIZONTAL" Las terrazas y Patios de Primer piso cuyo acceso es por medio del Apartamento cuyo uso y goce se le ha entregado por escritura pública y que hacen parte del Apartamento. -----

En consecuencia, para diseñar o ejecutar cualquier obra que implique variación adicional a la anteriormente descrita o cambio aún el más leve a las Zonas Privadas de Terrazas y/o Patios, cubrirlas o construir dicha área total o parcialmente, debe estar previamente aprobada por la Asamblea de copropietarios y obtener la licencia de la entidad competente. -----

Las zonas de Patios y Terrazas serán entregadas exclusivamente a cada unidad privada en la escritura pública en que se transfiera el derecho de dominio y propiedad de



dichos bienes y de acuerdo con los planos aprobados por la curaduría urbana. El uso así asignado se transferirá junto con la respectiva unidad particular cada vez que se enajene el dominio de la misma. -----

ARTICULO QUINCE - BIENES COMUNES DE LOS PARQUEADEROS

Las puertas de acceso a los Parqueaderos del Conjunto, las zonas comunales de circulación de los mismos y los parqueaderos de comunes de visitantes, se consideran Bienes Comunes esenciales de uso de los propietarios y por consiguiente bienes comunes del Conjunto. Sobre las circulaciones vehiculares se constituye una servidumbre de tránsito a los parqueaderos comunes del Conjunto. Sobre las circulaciones vehiculares se constituye una servidumbre de tránsito a los parqueaderos comunes de todo el Conjunto Residencial. -----

ARTICULO DIECISEIS - DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al área de su respectivo bien de dominio privado, con relación al área total privada del Conjunto.

Conjunto cuenta con sus respectivos servicios determinados como se indicó en el artículo

reglamento, estos bienes comunes se

la copropiedad por tratarse de

los bienes comunes de

cuenta con el 5

Conjunto. -----

En consecuencia,

administración de lo

RESIDENCIAL DA VINCI

determinan los siguientes c

ESTE PAPEL NO TIENE C

RA EL USUARIO

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

ARTICULO
de copropiedad
del al o
es
de la misma
anísticas
una reforma
se realizará por
protocolizará el
general de propietarios
pensables obtener de
siempre que
perturbe el uso
los copropietarios
diligencia y cuidado
perjuicio que por su nec

1.- Se genera una Tabla de Coeficientes Definitiva a la cual se le asigna un valor convencional equivalente a cien por ciento (100.00 %) distribuido entre las unidades privadas que conforman el Conjunto. Esta misma Tabla servirá para el manejo de la administración. Este Coeficiente Definitivo permitirá el cobro de las expensas comunes necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunales esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con al Art. 29 y siguientes de la ley 675 de 2.001. -----

El Coeficiente Definitivo establece un derecho de participación de la propiedad en los bienes comunes del Conjunto Residencial para efectos de la constitución y ejercicio de la Asamblea de Copropietarios y demás órganos de administración-----

La SOCIEDAD PROMOTORA VIVENDUM S.A., podrá emprender la construcción del resto del Conjunto Residencial, cuando lo consideren conveniente y necesario, igualmente podrán modificar el diseño, el tamaño de las unidades, aumentar o disminuir el número de unidades privadas del Conjunto, previa aprobación de la entidad competente y siguiendo los lineamientos de Ley. Así mismo podrá ceder o vender los derechos a terceros si resuelve no continuar la construcción del resto del proyecto, circunstancias éstas que aceptan los copropietarios de todas las unidades privadas por el hecho de adherir a éste Reglamento. -----

ARTICULO DIECISIETE - USO DE LOS BIENES COMUNES.- Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás propietarios. En su uso, los copropietarios estarán obligados a observar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta la culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso puedan ocasionar.

01722



PARAGRAFO.- Los copropietarios de las unidades privadas que gocen de bienes comunes de uso exclusivo deberán contribuir al sostenimiento, conservación y reparación de estos bienes.-----

ARTICULO DIECIOCHO - INDIVISIBILIDAD.

La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación y se ceñirá a las disposiciones de la ley 675 del 3 de Agosto de 2.001 para tal efecto.-----

ARTICULO DIECINUEVE - DESAFECTACION DE BIENES COMUNES.

Para la desafectación de los bienes comunes es necesaria la autorización de la curaduría urbana o de la entidad competente de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, el voto favorable de la asamblea general de propietarios de bienes privados que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto Residencial. Así se podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la presente constitución al régimen de propiedad horizontal.-----

En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables vigentes.-----

La desafectación de bienes comunes 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

C U A T R O S E P T I M A
D E A G O S T O D E 2 0 0 7

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

conformidad con el precedente artículo. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.-----

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Conjunto Residencial. -----

ARTICULO VEINTE. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DE LA CONSTRUCTORA. Con la entrega de las unidades privadas se hace la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un Conjunto Residencial como son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto Residencial, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular a saber: el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, tales como: Las Instalaciones Generales de Servicios Públicos, Las Fachadas y los Techos o Losas que sirven de Cubiertas a cualquier nivel, Parqueos de Visitantes, Accesos, Halles por Piso, Ascensores, Escaleras, Recepción, se efectúa de manera simultanea con la entrega de los bienes privados.-----

Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el Conjunto Residencial, tales como Salón Comunal, Zonas Verdes, Parque Infantil, se entregarán a las personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción, enajenación y entrega material de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes



definitivos de copropiedad de la totalidad del Conjunto Residencial. La entrega incluirá los documentos garantía o de servicio si estas ya hubiesen vencido de las bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores,

así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

ARTICULO VEINTIÚNO - PARTICIPACION EN LA COPROPIEDAD Y EN LAS EXPENSAS COMUNES - INDICES DE COPROPIEDAD. Para los efectos señalados en los artículos 7 y 25 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2.001, administración, manejo y ejercicio del derecho de copropiedad de los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III - PROPIEDAD HORIZONTAL se determinan los siguientes coeficientes: -----

TABLA DE COEFICIENTES DEFINITIVOS: Se genera una Tabla para el calculo de COEFICIENTES DEFINITIVOS a la cual se le asigna un valor convencional equivalente al cien por ciento (100.00%) distribuido entre las unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial. Luego el coeficiente de copropiedad será el resultante de dividir el valor del área privada de cada unidad privada por el valor del área total privada del Conjunto Residencial.-----

Además sirve para el manejo de la administración y para establecer las expensas comunes necesarias a la Administración la proporción con que cada propietario debe contribuir por concepto de gastos de conservación y mejoras de los bienes comunes; el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Conjunto Residencial, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de

administración, así como el pago de las primas obligatorias de los seguros y el sostenimiento del Conjunto Residencial y del Fondo de Imprevistos, el cien por ciento (100%) se ha distribuido proporcionalmente entre las diferentes unidades privadas que lo conforman. El cual para efectos de éste Reglamento será de los ciento sesenta y ocho (168) Apartamentos y ciento setenta y un (171) Garajes que lo conforman. Este Coeficiente Definitivo corresponde también a la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Conjunto Residencial, lo mismo que el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. -----

Con base en lo anterior se asignan a las unidades privadas los siguientes porcentajes de participación o coeficientes de copropiedad -----

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

TABLA No1.

TORRE 1 -----

APARTAMENTO 101	78,41	0,5236
APARTAMENTO 102	80,21	0,5356
APARTAMENTO 103	80,21	0,5356
APARTAMENTO 104	72,60	0,4848

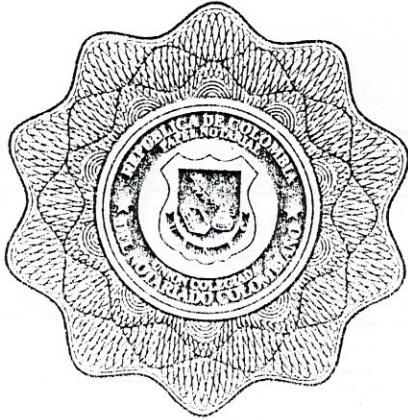
TORRE 2 -----

APARTAMENTO 101	78,41	0,5236
APARTAMENTO 102	80,21	0,5356
APARTAMENTO 103	80,21	0,5356
APARTAMENTO 104	72,60	0,4848

TORRE 3 -----

APARTAMENTO 101	78,41	0,5236
APARTAMENTO 102	80,21	0,5356
APARTAMENTO 103	80,21	0,5356
APARTAMENTO 104	72,60	0,4848

TORRE 4 -----



APARTAMENTO 101	78,41	0,5236
APARTAMENTO 102	80,21	0,5356
APARTAMENTO 103	80,21	0,5356
APARTAMENTO 104	72,60	0,4848
TORRE 5 -----		
APARTAMENTO 101	78,41	0,5236
APARTAMENTO 102	80,21	0,5356
APARTAMENTO 103	80,21	0,5356
APARTAMENTO 104	72,60	0,4848
TORRE 6 -----		
APARTAMENTO 101	78,41	0,5236
APARTAMENTO 102	80,21	0,5356
APARTAMENTO 103	80,21	0,5356
APARTAMENTO 104	72,60	0,4848
TORRE 7 -----		
APARTAMENTO 101	78,41	0,5236
APARTAMENTO 102	80,21	0,5356
APARTAMENTO 103	80,21	0,5356
APARTAMENTO 104	72,60	0,4848
NIVEL DOS O SEGUNDO PISO -----		
TORRE 1 -----		
APARTAMENTO 201	78,41	0,5236
APARTAMENTO 202	80,21	0,5356
APARTAMENTO 203	80,21	0,5356
APARTAMENTO 204	78,41	0,5236
TORRE 2 -----		
APARTAMENTO 201	78,41	0,5236

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

APARTAMENTO 202	80,21	0,5356
APARTAMENTO 203	80,21	0,5356
APARTAMENTO 204	78,41	0,5236
TORRE 3 -----		
APARTAMENTO 201	78,41	0,5236
APARTAMENTO 202	80,21	0,5356
APARTAMENTO 203	80,21	0,5356
APARTAMENTO 204	78,41	0,5236
TORRE 4 -----		
APARTAMENTO 201	78,41	0,5236
APARTAMENTO 202	80,21	0,5356
APARTAMENTO 203	80,21	0,5356
APARTAMENTO 204	78,41	0,5236
TORRE 5 -----		
APARTAMENTO 201	78,41	0,5236
APARTAMENTO 202	80,21	0,5356
APARTAMENTO 203	80,21	0,5356
APARTAMENTO 204	78,41	0,5236
TORRE 6 -----		
APARTAMENTO 201	78,41	0,5236
APARTAMENTO 202	80,21	0,5356
APARTAMENTO 203	80,21	0,5356
APARTAMENTO 204	78,41	0,5236
TORRE 7 -----		
APARTAMENTO 201	78,41	0,5236
APARTAMENTO 202	80,21	0,5356
APARTAMENTO 203	80,21	0,5356
APARTAMENTO 204	78,41	0,5236
NIVEL TRES O TERCER PISO -----		
TORRE 1 -----		
APARTAMENTO 301	78,41	0,5236
APARTAMENTO 302	80,21	0,5356
APARTAMENTO 303	80,21	0,5356



APARTAMENTO 304	78,41	0,5236
TORRE 2		
APARTAMENTO 301	78,41	0,5236
APARTAMENTO 302	80,21	0,5356
APARTAMENTO 303	80,21	0,5356
APARTAMENTO 304	78,41	0,5236
TORRE 3		
APARTAMENTO 301	78,41	0,5236
APARTAMENTO 302	80,21	0,5356
APARTAMENTO 303	80,21	0,5356
APARTAMENTO 304	78,41	0,5236
TORRE 4		
APARTAMENTO 301	78,41	0,5236
APARTAMENTO 302	80,21	0,5356
APARTAMENTO 303	80,21	0,5356
APARTAMENTO 304	78,41	0,5236
TORRE 5		
APARTAMENTO 301	78,41	0,5236
APARTAMENTO 302	80,21	0,5356
APARTAMENTO 303	80,21	0,5356
APARTAMENTO 304	78,41	0,5236
TORRE 6		
APARTAMENTO 301	78,41	0,5236
APARTAMENTO 302	80,21	0,5356
APARTAMENTO 303	80,21	0,5356
APARTAMENTO 304	78,41	0,5236
TORRE 7		

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

APARTAMENTO 301	78,41	0,5236
APARTAMENTO 302	80,21	0,5356
APARTAMENTO 303	80,21	0,5356
APARTAMENTO 304	78,41	0,5236
NIVEL CUATRO O CUARTO PISO -----		
TORRE 1 -----		
APARTAMENTO 401	78,41	0,5236
APARTAMENTO 402	80,21	0,5356
APARTAMENTO 403	80,21	0,5356
APARTAMENTO 404	78,41	0,5236
TORRE 2 -----		
APARTAMENTO 401	78,41	0,5236
APARTAMENTO 402	80,21	0,5356
APARTAMENTO 403	80,21	0,5356
APARTAMENTO 404	78,41	0,5236
TORRE 3 -----		
APARTAMENTO 401	78,41	0,5236
APARTAMENTO 402	80,21	0,5356
APARTAMENTO 403	80,21	0,5356
APARTAMENTO 404	78,41	0,5236
TORRE 4 -----		
APARTAMENTO 401	78,41	0,5236
APARTAMENTO 402	80,21	0,5356
APARTAMENTO 403	80,21	0,5356
APARTAMENTO 404	78,41	0,5236
TORRE 5 -----		
APARTAMENTO 401	78,41	0,5236
APARTAMENTO 402	80,21	0,5356
APARTAMENTO 403	80,21	0,5356
APARTAMENTO 404	78,41	0,5236
TORRE 6 -----		
APARTAMENTO 401	78,41	0,5236
APARTAMENTO 402	80,21	0,5356

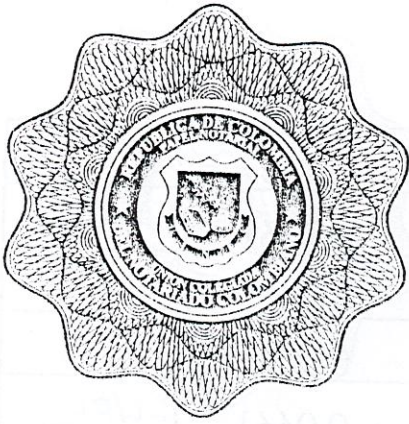


APARTAMENTO 403	80,21	0,5356
APARTAMENTO 404	78,41	0,5236
TORRE 7 -----		
APARTAMENTO 401	78,41	0,5236
APARTAMENTO 402	80,21	0,5356
APARTAMENTO 403	80,21	0,5356
APARTAMENTO 404	78,41	0,5236
NIVEL CINCO O QUINTO PISO -----		
TORRE 1 -----		
APARTAMENTO 501	78,41	0,5236
APARTAMENTO 502	80,21	0,5356
APARTAMENTO 503	80,21	0,5356
APARTAMENTO 504	78,41	0,5236
TORRE 2 -----		
APARTAMENTO 501	78,41	0,5236
APARTAMENTO 502	80,21	0,5356
APARTAMENTO 503	80,21	0,5356
APARTAMENTO 504	78,41	0,5236
TORRE 3 -----		
APARTAMENTO 501	78,41	0,5236
APARTAMENTO 502	80,21	0,5356
APARTAMENTO 503	80,21	0,5356
APARTAMENTO 504	78,41	0,5236
TORRE 4 -----		
APARTAMENTO 501	78,41	0,5236
APARTAMENTO 502	80,21	0,5356
APARTAMENTO 503	80,21	0,5356

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

APARTAMENTO 504	78,41	0,5236
TORRE 5 -----		
APARTAMENTO 501	78,41	0,5236
APARTAMENTO 502	80,21	0,5356
APARTAMENTO 503	80,21	0,5356
APARTAMENTO 504	78,41	0,5236
TORRE 6 -----		
APARTAMENTO 501	78,41	0,5236
APARTAMENTO 502	80,21	0,5356
APARTAMENTO 503	80,21	0,5356
APARTAMENTO 504	78,41	0,5236
TORRE 7 -----		
APARTAMENTO 501	78,41	0,5236
APARTAMENTO 502	80,21	0,5356
APARTAMENTO 503	80,21	0,5356
APARTAMENTO 504	78,41	0,5236
NIVEL SEIS O SEXTO PISO -----		
TORRE 1 -----		
APARTAMENTO 601	78,41	0,5236
APARTAMENTO 602	80,21	0,5356
APARTAMENTO 603	80,21	0,5356
APARTAMENTO 604	78,41	0,5236
TORRE 2 -----		
APARTAMENTO 601	78,41	0,5236
APARTAMENTO 602	80,21	0,5356
APARTAMENTO 603	80,21	0,5356
APARTAMENTO 604	78,41	0,5236
TORRE 3 -----		
APARTAMENTO 601	78,41	0,5236
APARTAMENTO 602	80,21	0,5356
APARTAMENTO 603	80,21	0,5356
APARTAMENTO 604	78,41	0,5236
TORRE 4 -----		



APARTAMENTO 601	78,41	0,5236	
APARTAMENTO 602	80,21	0,5356	
APARTAMENTO 603	80,21	0,5356	
APARTAMENTO 604	78,41	0,5236	
TORRE 5			
APARTAMENTO 601	78,41	0,5236	
APARTAMENTO 602	80,21	0,5356	
APARTAMENTO 603	80,21	0,5356	
APARTAMENTO 604	78,41	0,5236	
TORRE 6			
APARTAMENTO 601	78,41	0,5236	
APARTAMENTO 602	80,21	0,5356	
APARTAMENTO 603	80,21	0,5356	
APARTAMENTO 604	78,41	0,5236	
TORRE 7			
APARTAMENTO 601	78,41	0,5236	
APARTAMENTO 602	80,21	0,5356	
APARTAMENTO 603	80,21	0,5356	
APARTAMENTO 604	78,41	0,5236	
GARAJE 1	9,90	0,0661	1-501
GARAJE 2	9,90	0,0661	1-204
GARAJE 3	9,90	0,0661	1-604
GARAJE 4	9,90	0,0661	1-603
GARAJE 5	9,90	0,0661	1-602
GARAJE 6	9,90	0,0661	1-601
GARAJE 7	9,90	0,0661	1-504
GARAJE 8	9,90	0,0661	1-503

GARAJE 9	9,90	0,0661	1-502
GARAJE 10	9,90	0,0661	1-501
GARAJE 11	9,90	0,0661	1-404
GARAJE 12	9,90	0,0661	1-403
GARAJE 13	9,90	0,0661	1-402
GARAJE 14	9,90	0,0661	1-401
GARAJE 15	9,90	0,0661	1-304
GARAJE 16	9,90	0,0661	1-303
GARAJE 17	9,90	0,0661	1-302
GARAJE 18	9,90	0,0661	
GARAJE 19	9,90	0,0661	
GARAJE 20	9,90	0,0661	
GARAJE 21	9,90	0,0661	
GARAJE 22	9,90	0,0661	
GARAJE 23	9,90	0,0661	
GARAJE 24	9,90	0,0661	
GARAJE 25	9,90	0,0661	
GARAJE 26	9,90	0,0661	
GARAJE 27	9,90	0,0661	2-403
GARAJE 28	9,90	0,0661	
GARAJE 29	9,90	0,0661	
GARAJE 30	9,90	0,0661	
GARAJE 31	9,90	0,0661	
GARAJE 32	9,90	0,0661	
GARAJE 33	9,90	0,0661	
GARAJE 34	9,90	0,0661	
GARAJE 35	9,90	0,0661	
GARAJE 36	9,90	0,0661	
GARAJE 37	9,90	0,0661	
GARAJE 38	9,90	0,0661	
GARAJE 39	9,90	0,0661	
GARAJE 40	9,90	0,0661	
GARAJE 41	9,90	0,0661	



GARAJE 42	9,90	0,0661
GARAJE 43	9,90	0,0661
GARAJE 44	9,90	0,0661
GARAJE 45	9,90	0,0661
GARAJE 46	9,90	0,0661 4-604
GARAJE 47	9,90	0,0661 4-603
GARAJE 48	9,90	0,0661
GARAJE 49	9,90	0,0661
GARAJE 50	9,90	0,0661
GARAJE 51	9,90	0,0661
GARAJE 52	9,90	0,0661
GARAJE 53	9,90	0,0661
GARAJE 54	9,90	0,0661
GARAJE 55	9,90	0,0661 5604
GARAJE 56	9,90	0,0661
GARAJE 57	9,90	0,0661
GARAJE 58	9,90	0,0661
GARAJE 59	9,90	0,0661
GARAJE 60	9,90	0,0661
GARAJE 61	9,90	0,0661
GARAJE 62	9,90	0,0661
GARAJE 63	9,90	0,0661
GARAJE 64	9,90	0,0661
GARAJE 65	9,90	0,0661
GARAJE 66	9,90	0,0661
GARAJE 67	9,90	0,0661
GARAJE 68	9,90	0,0661

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

GARAJE 69	9,90	0,0661
GARAJE 70	9,90	0,0661
GARAJE 71	9,90	0,0661
GARAJE 72	9,90	0,0661
GARAJE 73	9,90	0,0661
GARAJE 74	9,90	0,0661
GARAJE 75	9,90	0,0661
GARAJE 76	9,90	0,0661
GARAJE 77	9,90	0,0661
GARAJE 78	9,90	0,0661
GARAJE 79	9,90	0,0661
GARAJE 80	9,90	0,0661
GARAJE 81	9,90	0,0661
GARAJE 82	9,90	0,0661
GARAJE 83	9,90	0,0661
GARAJE 84	9,90	0,0661
GARAJE 85	9,90	0,0661
GARAJE 86	9,90	0,0661
GARAJE 87	9,90	0,0661
GARAJE 88	9,90	0,0661
GARAJE 89	9,90	0,0661
GARAJE 90	9,90	0,0661
GARAJE 91	9,90	0,0661
GARAJE 92	9,90	0,0661
GARAJE 93	9,90	0,0661
GARAJE 94	9,90	0,0661
GARAJE 95	9,90	0,0661
GARAJE 96	9,90	0,0661 7-201
GARAJE 97	9,90	0,0661 7-201
GARAJE 98	9,90	0,0661
GARAJE 99	9,90	0,0661
GARAJE 100	9,90	0,0661
GARAJE 101	9,90	0,0661



391

01722

AA

30809590

GARAJE 102		
GARAJE 103	9,90	0,0661
GARAJE 104	9,90	0,0661
GARAJE 105	9,90	0,0661
GARAJE 106	9,90	0,0661
GARAJE 107	9,90	0,0661
GARAJE 108	9,90	0,0661
GARAJE 109	9,90	0,0661
GARAJE 110	9,90	0,0661
GARAJE 111	9,90	0,0661
GARAJE 112	9,90	0,0661
GARAJE 113	9,90	0,0661
GARAJE 114	9,90	0,0661
GARAJE 115	9,90	0,0661
GARAJE 116	9,90	0,0661
GARAJE 117	9,90	0,0661
GARAJE 118	9,90	0,0661
GARAJE 119	9,90	0,0661
GARAJE 120	9,90	0,0661
GARAJE 121	9,90	0,0661
GARAJE 122	9,90	0,0661
GARAJE 123	9,90	0,0661
GARAJE 124	9,90	0,0661
GARAJE 125	9,90	0,0661
GARAJE 126	9,90	0,0661
GARAJE 127	9,90	0,0661
GARAJE 128	9,90	0,0661
	9,90	0,0661

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NOTARIA SEPTIMA

DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA SEPTIMA

DE BOGOTÁ D.C.

ir
n
a

GARAJE 129	9,90	0,0660	4.203
GARAJE 130	9,90	0,0660	4.204
GARAJE 131	9,90	0,0660	4.301
GARAJE 132	9,90	0,0660	4.302
GARAJE 133	9,90	0,0660	4.303
GARAJE 134	9,90	0,0660	4.304
GARAJE 135	9,90	0,0660	4.401
GARAJE 136	9,90	0,0660	4.402
GARAJE 137	9,90	0,0660	5.604 ✓
GARAJE 138	9,90	0,0660	4.403
GARAJE 139	9,90	0,0660	4.603 ✓
GARAJE 140	9,90	0,0660	3.101
GARAJE 141	9,90	0,0660	3.102
GARAJE 142	9,90	0,0660	3.103
GARAJE 143	9,90	0,0660	3.104
GARAJE 144	9,90	0,0660	3.201
GARAJE 145	9,90	0,0660	3.202
GARAJE 146	9,90	0,0660	3.203
GARAJE 147	9,90	0,0660	2.101
GARAJE 148	9,90	0,0660	2.102
GARAJE 149	9,90	0,0660	2.103
GARAJE 150	9,90	0,0660	2.104
GARAJE 151	9,90	0,0660	2.201
GARAJE 152	9,90	0,0660	2.202
GARAJE 153	9,90	0,0660	2.203
GARAJE 154	9,90	0,0660	2.204
GARAJE 155	9,90	0,0660	2.301
GARAJE 156	9,90	0,0660	2.302
GARAJE 157	9,90	0,0660	2.303
GARAJE 158	9,90	0,0660	2.304
GARAJE 159	9,90	0,0660	2.401
GARAJE 160	9,90	0,0660	2.402
GARAJE 161	9,90	0,0660	1.203



GARAJE 162	9,90	0,0660	1-202
GARAJE 163	9,90	0,0660 ✓	1-207
GARAJE 164	9,90	0,0660 ✓	1-104
GARAJE 165	9,90	0,0660 ✓	1-103
GARAJE 166	9,90	0,0660 ✓	1-102
GARAJE 167	9,90	0,0660 ✓	1-101
GARAJE 168	9,90	0,0660	7-604
GARAJE 169	9,90	0,0660	7-603
GARAJE 170	9,90	0,0660	7-601
GARAJE 171	9,90	0,0660	7-602
TOTALES	14.976,31	100,0000	—

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

ARTICULO VEINTIDOS - PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES.- Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.-----

Cada propietario o tenedor estará obligado a contribuir con al pago de las expensas causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales, funcionamiento, sostenimiento, reparación y reposición de los bienes comunes y al pago de la prima del seguro de incendio, en proporción al Coeficiente Definitivo de Copropiedad establecido, a partir de la fecha de otorgamiento de la escritura de compraventa. Existirá solidaridad entre el propietario y tenedor o también entre el propietario anterior y el nuevo propietario respecto a

las expensas comunes no pagadas por el primero en el momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

PARAGRAFO PRIMERO: El Notario exigirá el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes en el momento del otorgamiento de la escritura pública de transferencia expedido por el representante legal de la copropiedad.

PARAGRAFO SEGUNDO: Será de cargo de CODENSA S.A. E.S.P., el sostenimiento, reparación, conservación y reposición de la Subestación eléctrica toda vez que es de su propiedad.

ARTICULO VEINTITRES - CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS - ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO. El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así: -----

A). Cada año, antes del 31 de Enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los copropietarios en proporción a los porcentajes indicados en la Tabla de Coeficientes, teniendo en cuenta lo dispuesto en la Tabla de Coeficientes Definitivos y apropiando las partidas correspondientes a las reservas que debe efectuar la administración. -----

B). El Administrador enviará dicho Presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes. -----

C). Copia del Presupuesto aprobado por el Consejo, será enviada a cada uno de los copropietarios, por lo menos con



diez (10) días de antelación a la fecha en que se ha de reunir la Asamblea de Copropietarios en sesión ordinaria.----

D). La Asamblea, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará ó no aprobará como punto preferente este

Presupuesto; aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión. -----

E). El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual fije la misma Asamblea.-----

F). El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1o. de Abril siguiente a la reunión de la Asamblea y hasta el 31 de Marzo inmediatamente posterior. -----

ARTICULO VEINTICUATRO - MERITO EJECUTIVO. 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 estará constituido por el certificado expedido por el Administrador de la copropiedad sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor, acompañado de la copia del certificado de intereses 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. Es obligación de cada propietario pagar la cuota de administración establecida por mandato legal y en razón ha haberse acogido a éste Reglamento de Propiedad Horizontal.-----

NOTARIA SEXTIMA
DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEXTIMA
DE BOGOTA D.C.

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, previo visto bueno del Consejo de Administración.

ARTICULO VEINTICINCO - PRESUPUESTO PROVISIONAL. Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se hubiere reunido y aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración. -----

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

ARTICULO VEINTISIETE - CUOTAS EXTRAORDINARIAS. Si durante la vigencia del Presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el Artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias. -----

ARTICULO VEINTIOCHO - INTERESES DE MORA POR 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, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que



señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Conjunto Residencial . El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se

encuentren en mora.-----

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

ARTICULO VEINTINUEVE - CARACTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO. Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios, afectarán al respectivo bien de dominio privado, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad.-----

ARTICULO TREINTA - IMPUESTOS Y TASAS. Los Impuestos y Tasas que afecten las Unidades Privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. independientemente de que se halla efectuado o no su desglobe. Los que graven los bienes de dominio común, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establece en este Reglamento en los coeficientes de copropiedad.-----

ARTICULO TREINTA Y UNO - SEGUROS.- Las construcciones comunes del Conjunto Residencial deberán estar aseguradas contra incendio y terremoto por la cuantía que fijará anualmente la Asamblea de Copropietarios de forma obligatoria que garanticen la construcción total de los mismos.-----

PARAGRAFO PRIMERO: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del Conjunto Residencial. Si el inmueble no es

NOTARIA
UNIDAD REGISTRAL
BOGOTÁ D.C.

NOTARIA
UNIDAD REGISTRAL
BOGOTÁ D.C.

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.-----

ARTICULO TREINTA Y DOS - SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO. Cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro. -----

ARTICULO TREINTA Y TRES - MODIFICACIONES - MEJORAS Y REPARACIONES - MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.- Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:-----

A). Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobados; el Administrador hará los estudios previos, los cuales deberá presentar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación.-----

B). Cuando se trata de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto anual aprobado por la Asamblea de copropietarios, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de Copropietarios que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. -----

ARTICULO TREINTA Y CUATRO - MODIFICACIONES EN EL GOCE DE LOS BIENES COMUNES.- La Asamblea General será el órgano encargado de autorizar modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del Consejo de Administración, aprobación que requerirá el 70%



de los coeficientes de copropiedad, salvo cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo de un bien común asignado a los copropietarios de unidades privadas, caso en el cual además de la mayoría prevista, se requiere el voto favorable del respectivo copropietario afectado. -----

ARTICULO TREINTA Y CINCO - REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES. Es función de la Asamblea General, la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con propuesta que habrá de presentarle al Consejo de Administración, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda de un salario mínimo mensual vigente, pues en caso contrario no se requerirá 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 ningún otro órgano. -----

ARTICULO TREINTA Y SEIS - MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: -----

Que el Propietario interesado obtenga previa autorización de la entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas distritales lo exigen. -----

INMUEBLES
REGISTRACION
C.O.D. 30809594

NOTARIA
DE BOGOTÁ
C.O.D. 30809594

Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes, ni altere las fachadas exteriores ni interiores.

Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Consejo de Administración quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. -----

ARTICULO TREINTA Y SIETE - REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la Unidad de su propiedad las reparaciones necesarias que eviten que se pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión. ----

ARTICULO TREINTA Y OCHO - RECONSTRUCCION OBLIGATORIA
Se procederá a la reconstrucción del Conjunto Residencial en los siguientes eventos: -----

1.- Cuando la destrucción o deterioro del Conjunto Residencial sea inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. -----

2.- Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto Residencial, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes definitivos de copropiedad.-----

PARAGRAFO PRIMERO. Las expensas que por cuenta de la construcción se generen estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes definitivos de copropiedad -----

PARAGRAFO SEGUNDO. Reconstruido el Conjunto Residencial, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----



ARTICULO TREINTA Y NUEVE -
RECONSTRUCCION PARCIAL DEL
CONJUNTO RESIDENCIAL . Cuando la
destrucción o deterioro afecte una parte
del Conjunto Residencial el porcentaje
de destrucción o deterioro se entenderá

en relación con el Conjunto Residencial . Y corresponderá a
los propietarios de los bienes privados, en proporción a sus
coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para
su reconstrucción. -----

Las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes
comunes de uso y goce de todo el Conjunto Residencial
serán de cargo de la totalidad de los propietarios del mismo,
en proporción a sus coeficientes definitivos de copropiedad.

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

ARTICULO CUARENTA - DERECHOS - OBLIGACIONES Y
PROHIBICIONES; - DERECHOS. -----

Son derechos de los propietarios: -----

1). Cada propietario tendrá sobre su Unidad Privada un
derecho de dominio exclusivo regulado por las normas
generales del Código Civil y leyes complementarias y por las
especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal
consagró la Ley 675 del 3 de Agosto de 2.001. -----

2). De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá
enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder su unidad de
dominio privado a cualquier título, con las limitaciones
impuestas por la ley y por este Reglamento. -----

3). Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga
según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin
perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA E.C.

4). Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.-----

5). Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que esta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento.

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 Conjunto Residencial cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que corresponda a los demás copropietarios en los gastos comprobados. -----

8). Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento. -----

ARTICULO CUARENTA Y UNO - OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS-----

Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes de unidades privadas, las siguientes:-----

1). Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del Conjunto Residencial, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. -----

2). Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Conjunto Residencial o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----



3). El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está

prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. -----

4). Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento.

PARAGRAFO.- Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes salvo los contenidos en el parágrafo del artículo diecinueve o por no estar ocupada su Unidad de dominio privado. -----

5). Permitir la entrada a la Unidad de su propiedad al administrador o al personal autorizado por este, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.

6). Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. -----

7). Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios. -----

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

8). Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.-----

9). Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.-----

10). Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.-----

11). Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su Unidad Privada.-----

12). Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento.-----

ARTICULO CUARENTA Y DOS - PROHIBICIONES. Los copropietarios 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 ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad de la edificación. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer:

A). En relación con las Unidades de dominio Privado, está prohibido:-----

1). Enajenar o conceder el uso de su Unidad Privada para usos o fines distintos a los autorizados por este Reglamento: y celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.-----

2). Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades.-----



3). Sostener en los muros estructurales, medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás.-----

4). Colocar avisos o letreros en las ventanas de la edificación, salvo que se encuentren autorizados por la Asamblea.-----

5). Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas o cualquiera que represente peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente

prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares, sólo en casos excepcionales el Consejo de Administración podrá autorizar el uso de estas estufas, de manera temporal siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio.-----

6). Acometer obras que impliquen modificaciones internas sin el lleno de los requisitos establecidos en este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares.-----

7). Utilizar las ventanas o halles para colgar ropas, tapetes, etc.-----

8). Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de esta norma, el infractor responderá de todo perjuicio que cause y serán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones.-----

9). Tener en su Unidad Privada gatos, perros o cualquier clase de animal que pueda causar daño o molestia a los vecinos, o a los bienes de éstos o los bienes comunes;-----

Se consideran perros potencialmente peligrosos aquellos que presenten una o más de las siguientes características:

a). Perros que pertenecen a una de las siguientes razas o a sus cruces o híbridos: Staffordshire Terrier, American Staffordshire Terrier, Bullmastiff Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa Canario, Rottweiler, Tosa Japonés.-----

b). Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros;-----

c). Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa; -----

Los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de correa y trailla, deberán ser llevados y estar sujetos por su correspondiente correa y trailla, conforme a lo establecido en el artículo 108 B de la Ley 746 de julio 19 de 2002 y las normas que la sustituyan o la modifiquen; -----

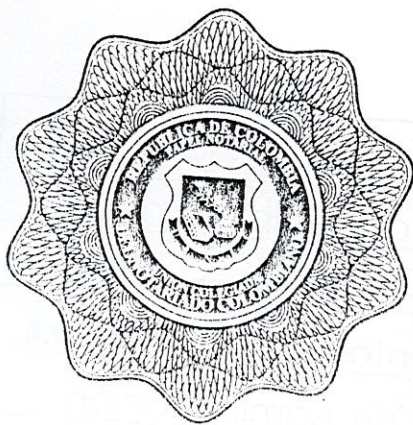
10). Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión.-----

11). Destinar las Unidades Privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes del Conjunto Residencial y aún a los demás ocupantes de la unidad privada.-----

12). Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están -----

407
01722

AA 30809598



especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los Apartamentos. -----

13). Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. -----

B). Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: -----

1). Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, rampas, halles y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. -----

2). Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad, bullicio o que perturbe su uso o destinación. -----

3). Colocar avisos o letreros en las fachadas y/o ventanas de la edificación. -----

4). Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. -----

5). Usar los halles para estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso. -----

6). Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. -----

7). Usar las zonas de estacionamiento y de circulación como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. -----

8). Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos. -----

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

9). Instalar cualquier tipo de antena de radio aficionado o radar, toda vez que estos interfieran las comunicaciones de las Unidades Privadas.-----

10). Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración.

11). Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras.

12.) En la utilización de los Salones es para uso de todos los copropietarios que conforman el Conjunto Residencial, el cual será usado para actividades autorizadas por la copropiedad en la persona del representante legal y cuyo horario no debe pasar de las 9:00 PM salvo disposiciones aprobadas por la copropiedad en la Asamblea General de Copropietarios.-----

ARTICULO CUARENTA Y TRES - 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 usuarios:-----

1). Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área del parqueo.-----

2). Aun cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. -----

3). No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los Garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio.

4). Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada.-----

5). Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. -----

6). Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción



de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados.

7). Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente; el infractor será responsable de todo perjuicio.-----

8). La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero.-----

9). Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito.---

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

ARTICULO CUARENTA Y CUATRO - SOLIDARIDAD. Cada propietario de Unidad de dominio Privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha Unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con el conviven o que ocupan la respectiva Unidad Privada como causahabientes suyos y a cualquier título.-----

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

ARTICULO CUARENTA Y CINCO - EXTENSION DE ESTAS NORMAS
Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las Unidades Privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de sus bienes de dominio particular.-----

ARTICULO CUARENTA Y SEIS - MULTAS Y SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. EI

incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones: -----

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

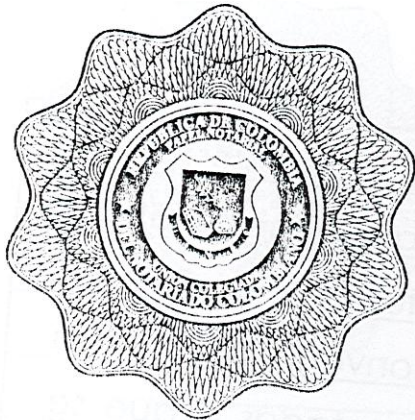
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. -----

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. -----

4. Demanda ante la autoridad jurisdiccional con 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. -----

PARÁGRAFO. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. -----

COMPETENCIA PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES.- Las sanciones previstas en el presente artículo serán impuestas por el Consejo de Administración. Para su imposición se respetará el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Las sanciones se impondrán mediante resolución del Consejo de Administración, debidamente



motivada, y después de haber sido oído el presunto infractor. Al aplicar la sanción, el Consejo de Administración deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y

atenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. Será nula toda sanción que no contenga la motivación. -----

PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICION DE SANCIONES.- El procedimiento previo para que el Consejo de Administración proceda a imponer una de las sanciones antes señaladas a los propietarios de bienes privados, sus tenedores o terceros, dentro de los parámetros generales establecidos en la Ley 675 de 2.001 es:-----

a) Conocida la infracción por informe de algún tenedor de bienes privados, por apreciación directa del Administrador, miembros del Consejo de Administración o a petición de cualquier persona que se considere lesionada en el ejercicio de los derechos derivados del presente Reglamento corresponde al Administrador solicitar por escrito al supuesto infractor las explicaciones sobre el daño o infracción cometida sobre los bienes comunes del Conjunto, sobre bienes privados que lo integran o sobre otro u otros propietarios o tenedores de bienes privados. -----

b) Recibida la comunicación del Administrador, es obligación del supuesto infractor responder por escrito dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes al recibo de la comunicación, aportando las pruebas que considere conveniente. -----

c) La no respuesta del infractor a los cargos formulados sin justificación alguna de su parte, supone la aceptación de los hechos o daños que se le imputan. -----

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA

d) Una vez en poder del Administrador la respuesta del supuesto infractor, le corresponde convocar de inmediato al Consejo de Administración para que estudie y evalúe los documentos recibidos y, si lo estima conveniente, podrá solicitar la ampliación de las pruebas presentadas o que se adicionen nuevas pruebas que permitan la aclaración de los hechos. -----

e) Aclarados los hechos, el Consejo de Administración si considera que hay lugar a ello, procederá a imponer una de las sanciones previstas en este Reglamento, la cual debe dar a conocer el Administrador al o los interesados mediante comunicación que se entregará personalmente. Dicha decisión deberá surtirse por parte del Consejo de Administración dentro de los ocho (8) días hábiles siguientes al recibo de la respuesta del infractor. -----

f) El Administrador deberá comunicar por escrito al infractor sancionado la decisión del Consejo de Administración, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes. -----

g) El infractor sancionado podrá interponer recurso de reposición ante el mismo Consejo de Administración, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la notificación escrita de la resolución que imponga la sanción. El Consejo de Administración deberá resolver la reposición dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la presentación del recurso.

PARAGRAFO: El Comité de Convivencia podrá evaluar los hechos, la intencionalidad del acto y las circunstancias atenuantes y, procederá a recomendar a los miembros del Consejo de Administración las sanciones que considere convenientes pero, en ningún caso podrá imponer sanciones las cuales corresponden únicamente al Consejo de Administración. -----

El Administrador al recibir los descargos convocará de inmediato a los miembros del Comité de Convivencia y sólo



una vez reciba sus recomendaciones, procederá a convocar al Consejo de Administración para que las analice.---

ARTICULO CUARENTA Y SIETE - ORGANOS DE ADMINISTRACION DE LA PERSONA JURÍDICA - ENUMERACION. -----

La dirección y administración de la Persona Jurídica del Conjunto Residencial materia del presente Reglamento, son los siguientes: -----

- 1). Asamblea de Copropietarios.-----
- 2). Consejo de Administración. -----
- 3). Administrador. -----
- 4). La Copropiedad tendrá también un Auditor o Revisor Fiscal si la Asamblea lo elige con las mayorías previstas en este Reglamento.-----

Se elegirá también un Comité de Convivencia para la solución de conflictos -----

ARTICULO CUARENTA Y OCHO - ORDEN JERARQUICO. Cada uno de los órganos de administración de la Persona Jurídica objeto de este Reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, en disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o en lo de su cargo, por el Consejo de Administración. La Asamblea de Copropietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad. El Consejo de Administración tendrá facultades de reglamentar e interpretar las normas de este Reglamento que así lo requieran.-----

ARTICULO CUARENTA Y NUEVE - DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS - CONFORMACION. La Asamblea de Copropietarios está conformada por todos los propietarios de

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

bienes de dominio privado que en la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de Registro de Copropietarios. -----

Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador. --

PARAGRAFO PRIMERO.- La Asamblea General de propietarios estará constituida por los propietarios de las unidades de dominio privado o por sus representantes, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el Quórum y en las condiciones previstas en las leyes, decretos o reglamentos de administración de la Propiedad Horizontal.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar a una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la Asamblea. -----

Así mismo toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural. -----

PARAGRAFO TERCERO.- Los miembros de los órganos de Administración y dirección de la Copropiedad, los Administradores, Revisores y empleados de la Propiedad Horizontal no podrán representar en la reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos. -----

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



PARAGRAFO QUINTO.- 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 Residencial . -----

ARTICULO CINCUENTA - FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. La Asamblea de Copropietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica y tiene las siguientes funciones:-----

- A). Elegir por votación escrita cada año el Consejo de Administración, por el sistema de cuociente electoral, con sujeción a lo previsto al respecto en este Reglamento. -----
- B). Crear los cargos que estime necesarios y, señalar sus asignaciones.-----
- C). Elegir al Auditor o Revisor Fiscal y su suplente y fijarle la asignación, así como señalarle sus funciones, en lo no previsto en este Reglamento.-----
- D). Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente.-----
- E). Conocer y aprobar o no aprobar las cuentas anuales que le rinda el Administrador, oídas previamente las recomendaciones del Consejo de Administración.-----
- F). Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la debida conservación, primas de seguros, reparación, etc. del inmueble, previo conocimiento del informe respectivo que deben presentar el Administrador y el Consejo de Administración. -----
- G). Distribuir las cuotas de gastos entre los copropietarios, con atención a los Coeficientes de Copropiedad establecidos en este Reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada propietario, en la respectiva Acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo.-----

H). Autorizar la cuantía de los Seguros de incendio legalmente obligatorios. -----

I). Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad, cuando sea necesario, reglamentar su pago y señalar intereses en caso de mora en el pago las cuotas.-----

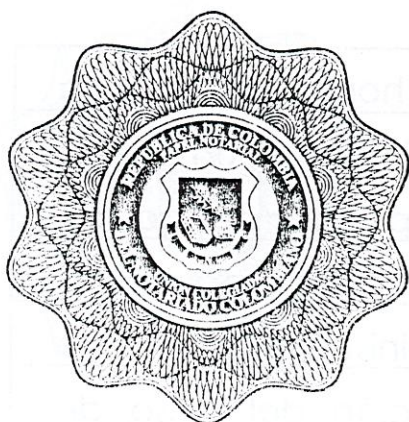
J). Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el inmueble y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes comunes o de su destinación, según lo indicado de este Reglamento.

K). Modificar, adicionar o sustituir el presente Reglamento con el voto favorable del 70% de los Coeficientes de Copropiedad en que se considera dividido el Conjunto Residencial . -----

L). Ordenar la reconstrucción total o parcial del inmueble en los casos en que esta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.-----

M). Conocer y resolver, todo asunto de interés general de la copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la identificación a la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo primar el interés general.-----

N) Delegar las funciones que a bien tenga en el Consejo de administración.-----



Ñ) Adoptar un reglamento interno si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.-----

O) Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las

reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.-----

P) Imponer sanciones y multas como se indica en el presente Reglamento. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. -----

ARTICULO CINCUENTA Y UNO - REUNIONES ORDINARIAS.

Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres (3) 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 de la Edificación. Esta citación deberá hacerse con no menos de quince (15) días hábiles comunes de antelación a la fecha señalada para la reunión. Si el Administrador o en su defecto el Consejo de Administración no convocaren la Asamblea, máximo durante el mes de Marzo, ella deberá reunirse el primer día hábil del mes de Abril a las 7.00 p.m. en el lugar donde usualmente acostumbran a reunirse. El aviso de convocatoria contendrá

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ C.C.

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, presupuesto de gastos, cuenta y demás documentos a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la Administración, durante ocho horas hábiles en los días de fijación del aviso de citación. En su reunión ordinaria anual, la Asamblea se ocupará obligatoriamente, además de los aspectos que desee tratar, de las funciones indicadas en los literales: a), b), d), f), g) y h) del artículo cincuenta de este Reglamento. -----

ARTICULO CINCUENTA Y DOS - REUNIONES EXTRAORDINARIAS

La Asamblea de Copropietarios se reunirá 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, el 10% de los Coeficientes de Copropiedad. Esta citación podrá hacerse con cinco (5) días hábiles de anticipación. 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 tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo por decisión del 70% de los derechos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. 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 CINCUENTA Y TRES - QUORUM DELIBERATORIO. Para que la Asamblea pueda entrar a deliberar y a decidir válidamente será necesaria la concurrencia de los propietarios de sus representantes que agrupen, por lo menos el 51% de los derechos en que se halla dividida la comunidad



de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad de la tabla aplicable.-----

PARAGRAFO PRIMERO.- 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 SEGUNDO.- 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 Asamblea para las 48 horas siguientes, en la misma forma señalada en este Reglamento. La nueva reunión sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios por mayoría de votos, siempre y cuando este representado un mínimo del 10% de los Coeficientes de Copropiedad. -----

ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO - VOTOS. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posea. No será válido el voto fraccionado. Cada propietario de Unidad Privada votará en proporción a su Coeficiente de Copropiedad. El representante de varios propietarios puede votar por separado.-----

ARTICULO CINCUENTA Y CINCO - QUORUM DECISORIO. Cuando en la Ley 675 de 2001 o en el presente reglamento no se indicare otra cosa, las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría absoluta de los votos presentes en la reunión.-----

ARTICULO CINCUENTA Y SEIS - QUORUM DECISORIO ESPECIAL Toda decisión o acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias, que implique una sensible alteración en el goce de los bienes comunes, o que

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

modifique los Coeficientes de Copropiedad, requerirá la aprobación del 70% de los Coeficientes de Copropiedad en que está dividida la Agrupación. -----

ARTICULO CINCUENTA Y SIETE - FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA. El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas:-----

1). Establecido el Quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, actuará como Presidente quien lo sea en la Junta, y como Secretario el Administrador. -----

2). La Asamblea tiene la facultad para aprobar el orden del día, o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias. -----

3). Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignará por escrito. -----

4). El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en reuniones similares. -----

5). Constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los Copropietarios aún para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en el presente Reglamento y en su defecto en la Ley. -----

ARTICULO CINCUENTA Y OCHO - ACTAS DE ASAMBLEA. De todo lo tratado y decidido en cada reunión de la Asamblea se dejará constancia en Acta que será aprobada por una comisión plural designada por los asistentes a dicha Asamblea. Las actas deberán contener especialmente la fecha, hora y lugar de la reunión, la forma como se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes, con la indicación del carácter en que actuó cada uno de ellos y los respectivos



722
Coeficientes de Copropiedad, que representan, los documentos presentados en la reunión, las decisiones aprobadas, las votaciones verificadas, etc. Una vez aprobada el Acta deberá ser insertada en el libro de Actas, en

orden estrictamente cronológico, debiendo ser firmada por el Presidente, el Secretario y la Comisión que la haya aprobado. Dichas Actas hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias debidamente firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea y debidamente reconocido su texto ante Notario prestan mérito ejecutivo para el cobro de las expensas comunes de acuerdo con lo dispuesto en la ley 675 de Propiedad Horizontal, sin necesidad de requerimiento para constituir en mora al deudor, ni de notificación previa de este. Las Actas deberán ser puestas en conocimiento de los copropietarios mediante envío de una copia completa del texto o la fijación del mismo colocado en el acceso del inmueble.-----

ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE - ☒ OBLIGATORIEDAD. Las decisiones de la Asamblea, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este Reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble.-----

ARTICULO SESENTA - DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION - INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION. Anualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá por votación escrita, por el sistema de cuociente electoral, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por lo menos por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios o mandatarios de personas titulares del dominio.-----

PARAGRAFO PRIMERO.- 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 sólo podrá ser decidido antes de su integración anual. -----

PARAGRAFO SEGUNDO.- Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.-----

ARTICULO SESENTA Y UNO - SESIONES Y QUORUM. Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de la mitad más uno de sus miembros, principales o suplentes. -----

El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que ella misma señale, y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia ● a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo; las sesiones serán presididas por el Presidente, designado por la misma Junta y actuará como Secretario el Administrador, quien en tal cargo se ocupará de las citaciones a Consejo. Las decisiones serán tomadas por la mitad más uno de los asistentes, salvo que en este Reglamento se establezca quórum especial para asuntos determinados.-----

ARTICULO SESENTA Y DOS - ACTAS DEL CONSEJO. De todas las reuniones del Consejo se dejará constancia en Actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de Actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación de la fecha y hora de la reunión y lista de los asistentes. Dichas Actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo.-----

ARTICULO SESENTA Y TRES - FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. El Consejo tendrá las siguientes funciones:



A). Nombrar y Remover anualmente al Administrador y su suplente y fijarle su asignación, supervisar sus funciones y removerlo por cualquier causa.-----

B). Informar anualmente, y cuando además los 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.-----

C). Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en este Reglamento o cuando lo estime conveniente.-----

D). Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea, y cuya provisión no corresponda a otro órgano. -----

E). 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. -----

F). Determinar la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador deba rendirle. -----

G). Preparar para la aprobación de la Asamblea, un reglamento para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos.-----

H). Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes indicadas en el este Reglamento. -----

I). 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. ----

J). 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. -----

K). Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por el celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a $\frac{1}{4}$ del Salario mínimo legal mensual vigente deberán ser aprobados previamente por el Consejo. -----

L). Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, o entre estos con el Administrador y decidir si se someten a un Tribunal de Arbitramento.

LL). Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que puede realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo Consejo. -----

M). 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.

N). Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera. -----

O). Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del cumplimiento del Régimen de Propiedad Horizontal. -----

P). Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta. -----

Q) Imponer sanciones y multas como se indica en el Artículo 46 del presente Reglamento. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la



imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la

reincidencia.-----

ARTICULO SESENTA Y CUATRO - DEL ADMINISTRADOR - FACULTADES BASICAS. La Administración inmediata de todos los bienes de propiedad común, así como la supervigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador. El Administrador es el mandatario de todos los copropietarios y representante de la copropiedad. Al efecto, tiene por si solo facultades de ejecución, conservación, de representación y de recaudo, o sea que con sujeción a las leyes y costumbres civiles y mercantiles, reúne en si funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero, susceptibles de ejercicio personal único o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del Consejo de Administración. El Administrador tendrá la representación de la copropiedad, para acreditar la personería bastará con copia auténtica del acta de la reunión de la Asamblea en que se efectúe la designación y de conformidad con el Artículo 30 del Decreto 1365 de 1.986.-----

ARTICULO SESENTA Y CINCO - ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR. Corresponde al Administrador en ejercicio de sus funciones:-----

A). Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, del Consejo de Administración y de las normas legales que establezcan modificaciones al Reglamento o a lo dispuesto por los mencionados órganos de la copropiedad.

B). Convocar la Asamblea a su reunión ordinaria anual, antes de que termine el mes de Marzo y someter a su aprobación el

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

balance general de las cuentas del año anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la conservación, vigilancia, reparación, reposición y administración de los bienes comunes.-----

C). Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reuniones extraordinarias siempre que lo considere necesario o prudente a fin de obtener autorizaciones o decisiones que solo dicho organismo pueda emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento.-----

D). Llevar el libro de Actas de la Asamblea en la forma aquí prevista y hacer conocer de cada propietario las Actas de las reuniones de la Asamblea.-----

E). Llevar o hacer llevar bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad y atender la correspondencia relativa al Conjunto Residencial.-----

F). Contratar, previa autorización del Consejo de Administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad.-----

G). Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización del Consejo de Administración, los servicios a que se refiere el literal anterior, cuando así lo considere el Consejo más conveniente, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la Asamblea.-----

H). Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la copropiedad.-----

I). Representar directamente a la copropiedad en todo acto o relación con terceros, o con cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados.-----



J). Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este Reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros.-----

K). Reglamentar, de acuerdo con los lineamientos que le señale el Consejo de Administración, el uso de los bienes comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común.-----

L). Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del inmueble y sus habitantes.-----

LL). Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea en forma concreta o con su autorización, las de carácter general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización del Consejo de Administración, en caso de que no hubiere autorización de la Asamblea o no existiere partida suficiente en el presupuesto.-----

M). Resolver, en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de Unidades Privadas, con relación a estas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, a la Asamblea o al Consejo de Administración.-----

N). Cobrar directamente, o si hubiere mora, en forma coactiva, por los medios y de la manera que este Reglamento establece, las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General hubiere aprobado. El cobro se hará de -----

acuerdo con los coeficientes determinados en este Reglamento. -----

Ñ). Producir, según lo indicado en este Reglamento el título ejecutivo contra el propietario renuente o moroso al pago de sus cuotas para las expensas comunes. -----

O). Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. -----

P). Organizar, bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del inmueble. -----

Q). Invertir los fondos recaudados por la copropiedad, por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea de Copropietarios, o del Consejo de Administración. -----

R). Cuidar diligentemente que cada propietario u ocupante use su Unidad de dominio privado en la forma prevista en este Reglamento, y aplicar, en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la Asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas de que trata la Ley 675 de 2001. -----

S). Protocolizar las reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiera esta formalidad. -----

T). Ejercer, en fin, con relación al inmueble, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren de este Reglamento. -----

U) El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. -----



ARTICULO SESENTA Y SEIS -
REMUNERACION. Se presume que el
ejercicio de las funciones de
Administrador es remunerado en dinero;
aunque este cargo puede también ser
no remunerado. Esta remuneración será

fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio
presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma
fija o en un porcentaje sobre los recaudos.-----

ARTÍCULO SESENTA Y SIETE - TRANSMISION Y CUENTAS DEL
CARGO DE ADMINISTRADOR. Al cesar en el cargo la persona
natural o jurídica que actúo como Administrador, deberá
hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y
enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa
rendición de cuentas, al efecto, se firmará un Acta por el
Administrador que entrega y el que recibe, documento que
será entregado al Consejo de Administración al cual
corresponderá, en receso de la Asamblea de Copropietarios
dar el finiquito al Administrador saliente.-----

ARTICULO SESENTA Y OCHO - EL REVISOR - NOMBRAMIENTO. La
copropiedad tendrá un Revisor o Auditor de libre
nombramiento y remoción por la Asamblea de Copropietarios
para períodos de un año.-----

ARTICULO SESENTA Y NUEVE - INCOMPATIBILIDAD. El REVISOR O
AUDITOR no podrá ser miembro del Consejo de Administración
ni pariente de estos dentro del cuarto grado de
consanguinidad o segundo de afinidad, ni empleado en los
negocios del Administrador, pero podrá o no, ser
copropietario del inmueble.-----

ARTICULO SETENTA - FUNCIONES. Son funciones del Auditor o
Revisor:-----

*

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

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 la irregularidades que advierta en la Administración. -----

F). Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y el Consejo.-----

ARTICULO SETENTA Y UNO.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto Residencial , o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de esta Ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, de podrá acudir a: -----

COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en Conjunto Residencial s de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con la Ley que rige la propiedad horizontal, 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.-----

MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo

con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.-----

PARAGRAFO 1°. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y esta integrado por un número impar de tres (3) o más personas.-----

PARÁGRAFO 2°. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.-----

PARÁGRAFO 3°. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos, 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.-----

ARTÍCULO SETENTA Y DOS - RECURSOS PATRIMONIALES FONDO DE IMPREVISTOS - CREACION Y FINALIDAD. Los recursos

patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.-----

El Fondo de Imprevistos; La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el

cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.-----

ARTICULO SETENTA Y TRES - MANEJO E INVERSION. Mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el fondo de reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común.-----

PARAGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje especificado, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de imprevistos sean insuficientes para atender el pago. -----

ARTICULO SETENTA Y CUATRO.- EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL - CAUSALES. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

La destrucción o el deterioro total de las edificaciones que conforman el Conjunto Residencial, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto Residencial en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.-----

La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el Conjunto Residencial. -----

La orden de autoridad judicial o administrativa. -----

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total de la edificación, el terreno sobre el cual se encontraba (n) construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo



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

ARTÍCULO SETENTA Y CINCO.-

PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o

parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.-----

ARTÍCULO SETENTA Y SEIS.- DIVISION DE LA COPROPIEDAD.

Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. -----

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

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

ARTÍCULO SETENTA Y SIETE.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica,

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTÁ D.C.

la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. -----

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. -----

ARTICULO SETENTA Y OCHO - DISPOSICIONES VARIAS - EMPLEADOS. Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento. -----

ARTICULO SETENTA Y NUEVE - REMOCION DE ESCOMBROS. Cuando la Asamblea de Copropietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en este Reglamento, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de los escombros.

ARTICULO OCHENTA - ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS. Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están claras y suficientemente determinadas por sus linderos, estas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como de cuerpos ciertos. -----

ARTICULO OCHENTA Y UNO - INCORPORACION. Este Reglamento queda pues incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en el se expresa sino a todas las cosas que emanen precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en el o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal. -----



ARTICULO OCHENTA Y DOS -
 INSTALACION DE REJAS. Los propietarios
 de Unidades Privadas ubicadas en los
 primeros pisos que deseen dotarlas de rejas
 de seguridad, podrán hacerlo, siempre y
 cuando utilicen el diseño uniforme

aprobado por el Consejo de Administración. ARTICULO OCHENTA Y
 TRES - CLAUSULA TRANSITORIA-ADMINISTRACION.- La Sociedad
 PROMOTORA VIVENDUM S.A., actuando como Administradora
 Provisional del inmueble al momento de constituir este Régimen de
 propiedad Horizontal instala la administración provisional e
 igualmente la elaboración del presupuesto de gastos también
 provisional con el objeto de atender las necesidades inmediatas
 de la comunidad mientras se conforma o integran las restantes
 unidades privadas a la copropiedad a fin de que puedan
 funcionar los servicios básicos comunales, la vigilancia y todos
 aquellos que se requieran hasta que la persona jurídica designe el
 Administrador en propiedad. La Administración provisional, tendrá
 vigencia hasta tanto se haga la correspondiente entrega
 mediante Acta del 51% de las unidades privadas que conforman el
 Conjunto Residencial, el vendedor y/o el Administrador Provisional
 podrán citar a la Primera reunión de la Asamblea de
 Copropietarios, con el fin de que esta tome las decisiones necesarias
 para la Administración inicial de la copropiedad, apruebe nuevo
 presupuesto que corresponda para el funcionamiento de la
 copropiedad, haga la designación del Administrador en propiedad y
 reciban las zonas comunes construidas no esenciales del Conjunto
 Residencial ya que los bienes comunes esenciales han sido
 entregados en la medida que se entrega la unidad privada.
 Dentro de los treinta días siguientes a la fecha señalada para
 dicha Asamblea, convocada en la forma prescrita para las
 Asambleas Extraordinarias y aplicando la Tabla Definitiva de
 Coeficientes, la Sociedad PROMOTORA VIVENDUM S.A., actuando

NOTARIA SEPTIMA
 DE BOGOTA D.C.

como Administradora Provisional o administrador provisional entregará la Administración del Conjunto Residencial a la persona designada como tal por los copropietarios si en dicho plazo no se reuniere la Asamblea o no se designare Administrador por los copropietarios, este será nombrado por la Sociedad PROMOTORA VIVENDUM S.A., actuando como Administradora Provisional quien a partir de este nombramiento queda desligada de toda responsabilidad con la Administración del Conjunto Residencial .

PARAGRAFO PRIMERO.- En relación con la administración provisional que la Sociedad PROMOTORA VIVENDUM S.A., actuando como Administradora Provisional y a nombre de la copropiedad contrata, mediante un tercero, se entenderá que los nuevos adquirentes se obligarán a respetar el contrato y que éste tendrá fuerza obligatoria respecto de ellos a partir de la entrega del inmueble. Desde dicha fecha, se entenderá que los nuevos adquirentes integran la parte CONTRATANTE, por lo tanto deberán conocer el contrato, y participar en su vigilancia y ejecución.

PARAGRAFO SEGUNDO.- Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes provisional a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios de las unidades entregadas a sus adquirentes a partir de la fecha en que se les haga la entrega material de sus respectivos inmuebles o de la fecha fijada para dicha entrega en caso de que el propietario sea renuente a recibir.

En consecuencia, mientras se entrega la Administración en propiedad, los gastos causados en la Administración, conservación, vigilancia, seguros y mantenimiento del Conjunto Residencial serán asumidos exclusivamente por cada uno de los copropietarios del mismo y se distribuirá según lo dispuesto en el presente reglamento y no será el total del presupuesto definitivo, sólo será a cargo de los copropietarios de las unidades construidas y entregadas, el que corresponda a atender los gastos de éstas unidades ésta

01722

AA

30809613



determinación igualmente rige para las cuotas extraordinarias las cuales sólo obligan a los propietarios de unidades entregadas y por lo tanto no serán exigibles a la sociedad vendedora quien tiene unidades en construcción.

Entregada la Administración en propiedad se determinará el nuevo presupuesto; pero sobre las unidades no construidas y no entregadas no se causarán expensas o cuotas de administración sino hasta tanto sean entregadas a sus compradores, ni tampoco se causarán con respecto a dichas unidades cuotas extraordinarias que se decreten aún cuando se haga entrega de la administración, estas determinaciones de excluir las unidades privadas no construidas y entregadas a propietarios de cuotas de administración se adopta por todos los copropietarios que acepten el presente reglamento en sus escrituras de compraventa y en consecuencia todos los aceptantes igualmente diputan y facultan mediante el presente instrumento al administrador para contemplar en la determinación del presupuesto esta distribución, en consideración a que tales unidades no serán involucradas a la administración del Conjunto Residencial. -----

ARTICULO OCHENTA Y CUATRO - INVENTARIOS Y BALANCES

El 31 de Diciembre de cada año, el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea ordinaria de copropietarios. -----

ARTICULO OCHENTA Y CINCO - LIQUIDACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Para efectos de liquidación de la Propiedad Horizontal, se acudirá al procedimiento previsto por los Artículos 2.334 a 2.338 y 2.340 del Código Civil, en relación con la terminación de la comunidad. -----

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

ARTICULO OCHENTA Y SEIS - AUTORIZACION DE ADICION. Los copropietarios de las unidades concluidas y entregadas, solamente podrán intervenir en lo que respecta a la administración de sus respectivas zonas terminadas y entregadas; por consiguiente, la actual propietaria del "CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III - PROPIEDAD HORIZONTAL, se reserva sin límite alguno, el derecho a desarrollar libremente la totalidad del Conjunto Residencial. Por lo anterior, los Copropietarios de las unidades ya concluidas y entregadas, no podrán intervenir ni interferir, en ninguna forma en el desarrollo del Conjunto Residencial, ni exigir contraprestación alguna por la utilización de bienes comunes del Conjunto Residencial. Como consecuencia de lo expresado, la actual propietaria aquí compareciente se reserva el derecho de llevar a cabo las modificaciones en los planos y en las construcciones, en el tamaño de las unidades privadas, en la volumetría hacer unidades de un piso o duplex y demás condiciones propias de las construcciones del citado Conjunto Residencial si así lo estiman pertinente; para lo cual deberán sujetarse a las normas urbanísticas vigentes, obtener si es el caso la Licencia de construcción requerida y elevar a Escritura Pública la reforma correspondiente. Si como consecuencia de la reforma que llegue a realizarse variaran los coeficientes de copropiedad que se asignaron a las unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial, tal variación se hará constar en una nueva escritura pública que reforme el reglamento la cual será otorgada exclusivamente por la propietaria inicial, sociedad que queda facultada al efecto de manera irrevocable diputada para este efecto, por el sólo hecho de que los adquirientes acepten el presente reglamento. La totalidad de los gastos que implique la formalización de dichas reformas serán de cargo exclusivo de la sociedad compareciente.-----



01722

AA

30809614

ARTICULO OCHENTA Y SIETE -
DISPOSICION TRANSITORIA. En el evento
de que la Entidad encargada de
otorgar los permisos de venta, exija al
constructor alguna modificación al
Reglamento de Propiedad Horizontal, en

desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para
anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros
copropietarios autorizan al constructor para la modificación
del mismo, previa obtención de la Licencia de Construcción
que apruebe las modificaciones si es del caso. -----

ARTICULO OCHENTA Y OCHO - REFORMAS AL REGLAMENTO

Para introducir reformas al presente Reglamento se requerirá
la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios
con el voto del 70% de los Coeficientes de Copropiedad en
que esta dividido el inmueble, de la reunión correspondiente
se levantará un Acta, cuya copia debidamente suscrita por el
Presidente y Secretario de la respectiva Asamblea, se elevará
a Escritura Pública por el Administrador o por quien la
Asamblea designe para protocolizar y registrar ante la Oficina
de Registro de Instrumentos Públicos la respectiva Reforma.

ARTICULO OCHENTA Y NUEVE - UNIDAD DE VIVIENDA MODELO

Los copropietarios le otorgan a la propietaria inicial el derecho
de utilizar una o varias unidades de vivienda del CONJUNTO
RESIDENCIAL DA VINCI III - PROPIEDAD HORIZONTAL, como
modelo de ventas la (las) cual (les) podrá (n) ser utilizada(s) sin
previa autorización de la copropiedad durante el tiempo que
sea necesario, sujetándose en todo caso al cumplimiento del
presente reglamento. -----

ARTICULO NOVENTA.- Se consideran como bienes comunes
esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica
internas existentes desde el punto de derivación de
acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera

NOTARIA SEPTIMA

NOTARIA SEPTIMA
DE BOGOTA D.C.

para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores(incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunal. -----

ARTÍCULO NOVENTA Y UNO.- PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS:

La infraestructura eléctrica conformada por Las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluida la Subestación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores(excluido el armario)y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. ESP, quien los instaló y/o adquirió de acuerdo con la reglamentación vigente Resolución CREG 070 de 1998. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes y CODENSA S.A. ESP, es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos.

ARTICULO NOVENTA Y DOS.- Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, mencionadas anteriormente en las cláusulas de Propiedad y Bienes Comunes No Esenciales, no están en vía pública, la copropiedad del Conjunto Residencial entrega los dominios y servidumbres constituidas a favor de CODENSA S.A. ESP, según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998 en su numeral 9.4 Venta de Activos. Por lo anterior, CODENSA S.A. ESP tendrá libre acceso a las áreas comunes del Conjunto

01722

AA

30809615



Residencial en dónde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.

Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, quedarán de uso exclusivo de CODENSA S.A. ESP, únicamente con el propósito de instalar los equipos necesarios para la prestación del servicio de energía con carácter de uso general. Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP, es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes del Conjunto Residencial. La servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP sobre estas áreas es a perpetuidad y en forma gratuita." -----

ARTICULO NOVENTA Y TRES - MEMORIA DESCRIPTIVA DEL CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III - PROPIEDAD HORIZONTAL-----

DIRECCION: CARRERA 71 B BIS # 12 A 40-----

UBICACION: El CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III - PROPIEDAD HORIZONTAL, se distingue en la nomenclatura urbana actual de Bogotá D.C., con la dirección arriba indicada.-----

El lote de terreno en que se construye el CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III se denomina SOPERLOTELOTE 10 DE LA URBANIZACION VILLA ALSACIA. Cuenta con un área de siete mil setecientos noventa y uno punto cero siete metros cuadrados (7.791.07 M2). -----

Determinado por los siguientes linderos: Partiendo del mojón 112B localizado en la esquina nororiental del Superlote No.10 se sigue en línea recta y en dirección suroeste en una longitud

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NOTARIA SEPTIMA
REBOGATA

NOTARIA SEPTIMA
REBOGATA S.C.

total de 73,326 MI hasta el mojón 113B, lindando en todo éste tramo con terrenos de Clínica de La Paz. Continuando del mojón 113B se sigue en línea recta y en dirección noroeste en una longitud total de 115,151 MI hasta el mojón 100B, lindando en todo éste tramo con el Superlote No.11. Continuando del mojón 100B se sigue en línea recta y en dirección noreste en una longitud total de 72,00 MI hasta el mojón 101B, lindando en todo éste tramo con la Carrera 1. Continuando del mojón 101B se sigue en línea recta y en dirección sureste en una longitud total de 101,268 MI hasta el mojón 112B punto de partida y encierra éste alinderamiento lindando en todo éste tramo con la zona verde No.4 y servicios comunales.-----

A éste lote le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1571557 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro.-----

CONJUNTO RESIDENCIAL DA VINCI III - PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la ubicado en la CARRERA 71 B BIS # 12 A 40 conformada por ciento sesenta y ocho (168) Apartamentos distribuidos en siete (7) Edificios de seis (6) pisos cada uno con cuatro (4) apartamentos por piso. El Conjunto Residencial cuenta con ciento noventa y cinco (195) estacionamientos de los cuales ciento setenta y uno (171) son privados para residentes y veinticuatro (24) son para Visitantes.

El Conjunto Residencial cuenta con sus respectivos servicios comunales divididos en dos clases: -----

1 Bienes Comunes Esenciales del Conjunto Residencial: Los bienes comunes esenciales del Conjunto y cuyo uso y goce se asigna a todos los copropietarios de unidades construidas en el Conjunto Residencial Da Vinci III – Propiedad Horizontal son los siguientes: Portería de Acceso, Cuarto de Basuras, Tanque de Agua, Cuarto de Bombas. -----

01722

AA

30809616



Por Edificio los bienes comunes esenciales son los siguientes: Punto fijo con Foso de Ascensor, Escaleras y Hall por Piso -----

Zonas Libres: Acceso Peatonal, Acceso Vehicular, veinticuatro (24)

estacionamientos comunes para visitantes, cuyo uso y goce es para todos los copropietarios del Conjunto Residencial.-----

Se consideran como bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores(incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunal.-----

2. Los Bienes Comunes Generales del Conjunto Residencial: Los bienes comunes generales del Conjunto son: Salón Comunal en Construcción Comunal de dos (2) Pisos, Zonas Verdes, Parque Infantil que serán entregados en propiedad con el 51% de las entregas del Conjunto Residencial. -----

Licencia de Construcción de acuerdo con la L.C.07-4-0414 ejecutoriada el treinta y uno (31) de Mayo de 2007 por la Curaduría Urbana No.4 de Bogotá D.C. como consta en el expediente abierto para el trámite bajo el Número de Radicación SLC 07-4-0407 del veintiocho (28) de Febrero de 2007 por la cual se aprueba la Licencia de Construcción y el Sometimiento al Régimen de Propiedad Horizontal con la Ley 675 de 2001.-----

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCION
CIMENTACION .-----

Cimentación corrida según diseño estructural.-----

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

NOTARIA SEPTIMA DE BOGOTA D.C.

ESTRUCTURA.- -----

La estructura se realiza mediante el sistema de Mampostería Estructural, placa de entrepiso maciza, acero de 60.000 PSI y 37.000 PSI y malla electrosoldada según diseño Estructural. --

INSTALACIONES HIDRAULICAS Y SANITARIAS.- -----

En tubería de PVC (Suministro de agua fría y desagües) y CPVC (Agua caliente) según diseños y planos de acuerdo al apartamento modelo. -----

INSTALACIONES ELECTRICAS, TELEFONICAS Y CITOFONIA.-----

Tubería conduit PVC eléctrica y alambre de cobre, aparatos nacionales, según diseños y planos, aprobados por Gas Natural S.A. -----

INSTALACIONES PARA GAS.-----

Tubería galvanizada o de cobre, según diseños y planos. -----

COCINA.- -----

Mesón en granito Verde Ubatuba.-----

Estufa de cuatro (4) puestos a Gas. -----

Horno Eléctrico, Campana Extractora y Calentador de paso a Gas. -----

Muebles Alto y Bajo en madera (Lumina madecor) -----

MAMPOSTERIA.- -----

En bloque hueco de arcilla y tolete trefilado a la vista.-----

PISOS.-En Zona Social y Hall de Alcobas: piso en madera laminada -----

En Zona de Cocina y Baños: cerámica en pisos y alcobas en alfombra-----

ENCHAPES.- -----

Cerámicos para los muros de las duchas de los baños. -----

PINTURA.- -----

Muros en estuco con tres manos de vinilo tipo II, Caraplast en techos -----

CARPINTERIAS.- -----

En aluminio para ventanas. -----