

MODIFICACION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL PRIVADO
EN CUMPLIMIENTO DE LA LEY 675 DE 2001.

UNIDAD RESIDENCIAL P.H.

NUMERO:

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los días del mes de
de dos cinco (2005) ante el Despacho de la Notaría Veinticinco de Medellín, cuyo Notario Titular es el Dr. JORGE IVÁN
CARVAJAL SEPÚLVEDA, compareció , identificada con la cédula de ciudadanía número , y manifestó:

PRIMERO: Que obra en el presente acto en su calidad de Administradora de la Propiedad Horizontal denominada UNIDAD
RESIDENCIAL P.H., calidad que acredita con copia de la parte pertinente del Acta ***** en la que consta su
nombramiento y con el certificado de existencia y representación legal de la Persona Jurídica expedido por *****
documentos que anexa para que sean protocolizados con esta minuta.

SEGUNDO: Que la Propiedad Horizontal denominada UNIDAD RESIDENCIAL P.H., aprobada por Planeación
Metropolitana de Medellín mediante licencia de construcción Nro 747L de mayo 10 de 1.993 fue constituida y sometida al
régimen de propiedad horizontal regulado por la ley 16 de 1.985 por escritura pública número 5.091 de septiembre 16 de
1.994, otorgada en la Notaría Once de Medellín.

TERCERO: Que la Propiedad Horizontal denominada UNIDAD RESIDENCIAL P.H. se encuentra registrada en los folios
de matrícula inmobiliaria números 001- 0637476; y 001-646554 al 001-646713 inclusive.

CUARTO: Que la Asamblea de Propietarios de la Propiedad Horizontal denominada UNIDAD RESIDENCIAL P.H.,
realizada el día *****, según consta en el Acta número ***** decidió MODIFICAR en cumplimiento de lo establecido por
la ley 675 de 2.001 el reglamento de propiedad horizontal que venía rigiendo a la copropiedad, y aprobó como
consecuencia de tal decisión una nueva normatividad reglamentaria que reúne los requisitos exigidos por dicha ley.

QUINTO: Que obrando en su calidad de Administradora y debidamente autorizada y facultada además por la Asamblea de
Propietarios de la Propiedad Horizontal UNIDAD RESIDENCIAL P.H., comparece a protocolizar y elevar a escritura pública
el reglamento de propiedad horizontal como quedó una vez fue aprobada su modificación por la Asamblea de Propietarios.
El reglamento quedó del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL	UNIDAD RESIDENCIAL M
P.H.	CAPITULO I
DEL OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO	ARTICULO 1º.- El presente reglamento tiene por

objeto la individualización de los bienes de dominio privado o particular que integran la Unidad Residencial P.H., la
determinación de los derechos y obligaciones de los PROPIETARIOS ACTUALES o de los futuros adquirientes en cuanto a
uso, goce y destinación de los bienes de dominio privado o particular y de dominio común de la Unidad; la determinación de
los coeficientes de copropiedad sobre los bienes de dominio común y de participación en los gastos de administración y la
prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de la
Unidad; el establecimiento de la naturaleza, facultades y deberes de la PERSONA JURIDICA que por este acto se origina,
que es la administradora de los bienes y servicios comunes y la encargada de cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento
de propiedad horizontal, y la constitución de los Organos de Administración de la Propiedad Horizontal con el señalamiento
de sus funciones y atribuciones. -----ARTICULO 2º.- OBLIGATORIEDAD: Las normas
contenidas en el presente Reglamento tienen fuerza obligatoria no solo para los PROPIETARIOS ACTUALES sino, para
cualquiera futuros adquirientes de dominio exclusivo, así como para las personas que a cualquier título los ocupen, usen o
gocen. En consecuencia en todo acto que implique traspaso o enajenación del dominio de los bienes exclusivos o la mera
cesión a cualquier título del uso y goce de ellos, se entienden incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.-----

Los dependientes y/o visitantes de los propietarios o habitantes de la Unidad, quedan en lo pertinente sometidos a las
normas de convivencia y comportamiento acá establecidos, y los propietarios responderán de sus conductas, así como por
la de los menores de edad que estén bajo su potestad, en los términos establecidos en el Código Civil sobre
responsabilidad extracontractual.-----

ARTICULO 3º.- CASOS NO PREVISTOS: Cuando en este Reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden: -----a) Las normas contenidas en este mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.-----

b) Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad separada esto es, las disposiciones contenidas en la ley 675 de 2001 y las demás normas que con posterioridad regulen esta materia.-----c) Las disposiciones de la Ley 95 de

1.890 y del capítulo III título XXXIII libro IV del Código Civil. -----

d) Las demás disposiciones del Estatuto Civil Colombiano y demás Leyes concordantes o reformativas del mismo, que puedan ser aplicables en forma directa o por analogía. -----

ARTICULO 4º. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES. Las expresiones como "Unidad Residencial", "Coproiedad", "Conjunto Residencial", "CONJUNTO", y otras análogas contenidas en el presente reglamento, se entienden referidas a la Unidad Residencial Magallanes P.H.

CAPITULO II

DE LA DIVISION Y DESTINACION DEL CONJUNTO

ARTICULO 5º.- COMPOSICION Y DIVISION: El Conjunto está construido en el sector de El Poblado de la ciudad de Medellín, distinguido en la nomenclatura urbana con el número 38-59 de la calle 7A Sur, y está conformado por los siguientes bienes inmuebles de dominio particular y exclusivo:

a. Una Torre denominada TORRE ESTE, de la que hacen parte los parqueaderos Nros 1 al 27, 40 al 72 y 85 al 96 y los apartamentos Nros 401 al 1601 y 402 al 1602.

b. Una segunda Torre denominada TORRE OESTE, de la que hacen parte los parqueaderos Nros 28 al 39, 73 al 84 y 97 al 108 y los apartamentos Nros 403 al 1603 y 404 al 1604.

Los apartamentos y los parqueaderos que conforman las Torres son susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario. De las diferentes etapas hacen parte, además, bienes de dominio común que más adelante se determinan y reglamentan, los cuales pertenecen a los propietarios del Conjunto.

CAPITULO III

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR Y EXCLUSIVO

ARTICULO 6º.- DEFINICION: Son bienes de dominio particular y exclusivo los espacios descritos y alinderados susceptibles de apropiación y aprovechamiento privado e independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que están comprendidos dentro de los mencionados linderos y que son del exclusivo servicio de los titulares de este dominio.-----ARTICULO 7º.-

DESTINACION: Los bienes de dominio particular y exclusivo que integran el Conjunto se destinan exclusivamente para vivienda los apartamentos y para garaje los parqueaderos. Esta destinación sólo podrá variarse con la autorización de la Asamblea de Copropietarios, aprobada con el SETENTA por ciento (70%) de los derechos representados en ella.-----

----PARAGRAFO: El uso anterior se entiende de tal manera que en ningún caso se impida, estorbe o perturbe el derecho de los demás copropietarios al uso y disfrute de sus respectivos bienes de dominio particular y exclusivo o de los bienes de dominio común, o se contraríen la moral o las buenas costumbres o constituyan actividades peligrosas, o impliquen la tenencia, así sea ocasional o transitoria, de elementos u objetos que amenacen la seguridad de la COPROPIEDAD o la tranquilidad de sus habitantes conforme a este Reglamento.-----

ARTICULO 8º.- DELIMITACION: Son bienes de dominio particular y exclusivo, y por tanto de libre uso, goce y disposición del respectivo propietario CINCUENTA Y DOS (52) APARTAMENTOS y CIENTO (108) PARQUEADEROS, que fueron debidamente delimitados, alinderados e identificados en el artículo 93º del capítulo XIV del reglamento de propiedad horizontal que consta en la escritura pública número 5.091 de septiembre 16 de 1.994, otorgada en la Notaría Once de Medellín.

Todos los inmuebles anteriores (apartamentos y parqueaderos), se identifican con los folios de matrícula inmobiliaria que ya han sido debidamente citados en las cláusulas anteriores.

EL ARTÍCULO 93º DE LA ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 5.091 DE SEPTIEMBRE 16 DE 1.994, OTORGADA EN LA ONCE DE MEDELLÍN, QUE CONTIENE LA DELIMITACIÓN, ALINDERAMIENTO E IDENTIFICACIÓN DE TODOS LOS INMUEBLES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR DE LA UNIDAD RESIDENCIAL MAGALLANES P.H., CONTINÚA PLENAMENTE VIGENTE.

El dominio particular y exclusivo de cada uno de los apartamentos comprende y se ejerce sobre los siguientes bienes: La superficie encerrada dentro del perímetro señalado por los puntos relacionados para cada uno de ellos, los muros internos, el revestimiento interior de los muros y pisos, las cerraduras, la puerta de acceso y en general, por los bienes y accesorios colocados dentro del volumen formado por la superficie, el techo o losa que los cubre y los muros y ventanería que circundan el perímetro citado. Al calcular el área privada de los apartamentos se excluyeron los buitrones y los muros comunes.

Las áreas construidas que aparecen en cada descripción incluyen las columnas, los buitrones y los muros comunes.

ARTICULO 9º.- Todas las áreas indicadas en la descripción de los bienes de dominio común, privado y exclusivo son aproximadas y fueron tomadas de los planos que se protocolizaron con el Reglamento constituido por escritura pública número 5.091 de septiembre 16 de 1.994, otorgada en la Once de Medellín.

CAPITULO IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

ARTICULO 10º.- DEFINICION: Son bienes de uso o servicio común de propiedad de los propietarios del Conjunto, los necesarios para la existencia, estabilidad, seguridad, funcionamiento, conservación, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles, Y MIENTRAS CONSERVEN SU CARACTER DE BIENES COMUNES, SON INALIENABLES E INEMBARGABLES EN FORMA SEPARADA DE LOS BIENES PRIVADOS, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. En consecuencia, cada propietario puede disponer libremente del derecho que tenga sobre su bien de dominio particular y exclusivo y por tanto, en la transferencia, arrendamiento, demanda, gravamen o embargo de cualquiera de estos, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes y no podrán efectuarse estos mismos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio exclusivo a que acceden o pertenecen. Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario, no perturbe el uso legítimo de los demás y cumpla con las disposiciones del Reglamento y la Ley.-----

ARTICULO 11º.- CLASIFICACION Y DETERMINACION DE LOS BIENES COMUNES: Los bienes de uso común se clasifican en: -----

1. BIENES COMUNES ESENCIALES: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad de cada Edificio o del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, fundaciones y estructura de cada uno de los Edificios, los muros y columnas estructurales, y los muros de fachada (excluyendo los vidrios de las ventanas de los apartamentos que son privados), las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, según se especifica más adelante, las losas de entrepiso o placas de concreto que dividen cada una de las plantas de los Edificios, los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Son bienes comunes esenciales y pertenecen a los propietarios de bienes particulares que hacen parte del Conjunto, además, los siguientes:

1.1. Las instalaciones generales para suministro eléctrico con todos los elementos para su operación y uso adecuado tales como cajas, tableros, cables, desde el punto de conexión a las redes de las Empresas Públicas y hasta los contadores de energía de cada uno de los apartamentos. ---- ---

1.2. Las instalaciones generales de teléfonos, desde el punto de conexión a las redes de las Empresas Públicas y hasta las respectivas cajas de control, de ahí en adelante, son de dominio privado . -----

1.3. Las instalaciones generales de acueducto, tanques de agua y el correspondiente equipo de bombeo, válvulas, contenciones, hidrantes y accesorios requeridos para conducir el agua potable desde la red exterior de EE PP hasta los

tanques de almacenamiento en cada Edificio y desde los tanques de almacenamiento hasta el punto donde ingresa la tubería de acueducto a cada apartamento. -----

1.4. Las redes de alcantarillado de aguas residuales desde el punto donde empalman las redes internas de cada apartamento a los bajantes, incluyendo tuberías y accesorios de PVC, cajas de empalme, cámaras de inspección, tuberías de concreto, cámaras de caída, hasta el punto donde descargan a la red de EE PP.

1.5. Los puntos fijos de cada uno de los Edificios. El sistema de circulación vertical o de escaleras, que consiste esencialmente en los espacios reservados para las escaleras, las escaleras mismas, pasamanos y las instalaciones y accesorios que en dicho espacio se encuentran. -----

1.6. Las instalaciones o redes de conducción de gas, desde el punto de conexión a las redes de las Empresas Públicas y hasta la entrada a cada apartamento, de ahí en adelante son de propiedad de cada una de ellos.-----

1.7. Las zonas comunes, zonas verdes destinadas al uso de todos los propietarios, pisos duros, zonas y rampas de circulación de vehículos y peatones, antejardines, jardines, jardineras exteriores distintas a las de los apartamentos, las terrazas comunes y la plazoleta.-----

2. BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Los demás bienes comunes tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales.

Son bienes comunes no esenciales y pertenecen a los propietarios de bienes particulares que hacen parte del Conjunto, entre otros, los siguientes:

2.1. La consola de citofonía y sus accesorios, desde la portería y hasta la entrada a cada apartamento. -----

2.2. La portería con todas sus instalaciones y accesorios y la salida de emergencia.

2.3. El cerramiento que rodea la Copropiedad.

2.4. Los juegos infantiles. -----

2.5. El sistema de alumbrado de las zonas comunes.-----

2.6. Los parqueaderos de visitantes. -----

2.7. Las instalaciones para recepción, conducción y disposición de aguas lluvias tales como bajantes, canoas, cajas de inspección y de empalme, ruanas, etc., y todos los elementos requeridos para evacuar las aguas lluvias desde los techos, terrazas, muros de contención, pisos de los sótanos y zonas verdes hasta descargarlas a la red de EE PP. -----

2.8. Los buitrones. -----

2.9. El sistema de refuerzo de presión (en caso de requerirse por parte de EE PP de M.).-----

2.10. La red contra incendio y sus accesorios y el pararrayos. -----

2.11. El salón comunal que incluye un salón múltiple, una zona húmeda y un espacio para el gimnasio.

2.12. La oficina de la administración.

2.13. Los cuartos de aseo ubicados en los pisos superiores.

2.14. Los sistemas de recolección de basuras que consisten en los ductos de shutes y los cuartos de basuras.

2.15. Las subestaciones eléctricas y los tableros de control eléctrico y telefónico.

PARAGRAFO 1º.- CRITERIO DE INTERPRETACION: Se consideran en general como bienes de dominio común de propiedad de los propietarios del Conjunto, no sólo todos aquellos elementos, dependencias o instalaciones sobre los cuales ninguno de los propietarios puedan invocar derecho exclusivo, por no haberles sido enajenado de manera expresa con el carácter de bienes de dominio particular o exclusivo, sino todo aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, o en el documento que haga sus veces. PARAGRAFO 2º.- EXPLOTACION DE BIENES COMUNES. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, la Asamblea General de Propietarios podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando esa autorización no de lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos y se de cumplimiento a las prescripciones contempladas en el parágrafo 2º del artículo 14º de la ley 675 de 2.001. ARTICULO 12º. DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las

autoridades competentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de

dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución del presente régimen de propiedad horizontal.

Sobre los bienes comunes no esenciales desafectados a bienes de dominio particular o exclusivo, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra derecho ajeno.

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 en el municipio de Medellín.

Para la desafectación se aplicará el procedimiento contemplado en el artículo 21º de la ley 675 de 2.001

ARTICULO 13º. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Será zona común de uso exclusivo de los apartamentos de primer nivel de cada Edificio, el área delimitada por una línea paralela a 2.50 metros medidos a partir del paramento de las fachadas posteriores.

El Consejo de Administración queda facultado para estudiar y aprobar los diseños del cerramiento de dichas áreas, el cual no puede deteriorar o desentonar con el diseño urbanístico del Conjunto.

Los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del Conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas del municipio de Envigado, ni las distritales en materia de urbanización y construcción.

Los bienes comunes que sean asignados al uso exclusivo quedarán obligados al régimen especial del artículo 23º de la ley 675 de 2.001.

ARTICULO 14º.- MUROS COMUNES ENTRE BIENES DE DOMINIO

PARTICULAR: Los muros comunes entre bienes de dominio particular tendrán la calidad de tales; por tanto, su sostenimiento y reparación cuando fuere necesario, serán por cuenta exclusiva de dichos propietarios, a menos que el daño o deterioro sea imputable a uno de los copropietarios en cuyo caso será éste el responsable de su sostenimiento o reparación.-----

ARTICULO 15.- UNION DE VARIOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR: La unión de varios bienes de dominio particular queda absolutamente prohibida por estar separados dichos bienes por muros estructurales que no pueden ser eliminados. -

CAPITULO V

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTICULO 16º.- DERECHOS PROPORCIONALES: Para efectos de determinar la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Conjunto; el porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios; y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Conjunto, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración, se han establecido siguiendo las orientaciones de la Ley 675 de 2.001, los índices o **COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** que se indican a continuación, los cuales han sido calculados con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del Conjunto. -----

Se estima, para efectos del artículo 26 de la ley 675 de 2.001, que el área privada libre (terrazza) tiene un factor de ponderación o equivalencia con relación al área privada construida de apartamento en una proporción de un cuarenta por ciento (30%), y que el área de parqueadero cubierto tiene un factor de ponderación o equivalencia con relación al área privada construida de apartamento en una proporción de un cuarenta por ciento (40%).

LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD DE CADA PROPIETARIO EN EL CONJUNTO SON:

APTOS A.C. P. A.L.P. A.L.P.P. T.A.C.P. y P. C. DE COPR.

T.E.					
401	174,90	8,73	2,619	177,52	1,679
501	176,59			176,59	1,671
601	176,59			176,59	1,671
701	176,59			176,59	1,671
801	176,59			176,59	1,671
901	176,59			176,59	1,671
1001	176,59			176,59	1,671
1101	176,59			176,59	1,671
1201	176,59			176,59	1,671
1301	176,59			176,59	1,671
1401	176,59			176,59	1,671
1501	176,59			176,59	1,671
1601	336,15	15,53	4,659	340,81	3,224
402	174,90	8,73	2,619	177,52	1,679
502	176,59			176,59	1,671
602	176,59			176,59	1,671
702	176,59			176,59	1,671
802	176,59			176,59	1,671
902	176,59			176,59	1,671
1002	176,59			176,59	1,671
1102	176,59			176,59	1,671
1202	176,59			176,59	1,671
1302	176,59			176,59	1,671
1402	176,59			176,59	1,671
1502	176,59			176,59	1,671
1602	336,15	15,53	4,659	340,81	3,224
T.O.					
403	174,90	8,73	2,619	177,52	1,679
503	176,59			176,59	1,671
603	176,59			176,59	1,671
703	176,59			176,59	1,671
803	176,59			176,59	1,671
903	176,59			176,59	1,671
1003	176,59			176,59	1,671
1103	176,59			176,59	1,671
1203	176,59			176,59	1,671
1303	176,59			176,59	1,671
1403	176,59			176,59	1,671
1503	176,59			176,59	1,671
1603	336,15	15,53	4,659	340,81	3,224
404	174,90	8,73	2,619	177,52	1,679
504	176,59			176,59	1,671
604	176,59			176,59	1,671
704	176,59			176,59	1,671
804	176,59			176,59	1,671
904	176,59			176,59	1,671

1004	176,59			176,59		1,671		
1104	176,59			176,59		1,671		
1204	176,59			176,59		1,671		
1304	176,59			176,59		1,671		
1404	176,59			176,59		1,671		
1504	176,59			176,59		1,671		
1604	336,15	15,53	4,659	340,81		3,225		
PS:								
1	17,50		7,00	7,00		0,066		
2	17,15		6,86	6,86		0,065		
3	17,50		7,00	7,00		0,066		
4	15,17		6,07	6,07		0,057		
5	17,50		7,00	7,00		0,066		
6	17,15		6,86	6,86		0,065		
7	17,15		6,86	6,86		0,065		
8	17,50		7,00	7,00		0,066		
9	15,17		6,07	6,07		0,057		
10	17,50		7,00	7,00		0,066		
11	17,15		6,86	6,86		0,065		
12	17,15		6,86	6,86		0,065		
13	17,50		7,00	7,00		0,066		
14	15,17		6,07	6,07		0,057		
15	17,50		7,00	7,00		0,066		
16	17,15		6,86	6,86		0,065		
17	17,50		7,00	7,00		0,066		
18	16,38		6,55	6,55	0,062	19	15,17	6,07
6,07	0,057							
20	17,50		7,00	7,00		0,066		
21	17,15		6,86	6,86		0,065		
22	17,15		6,86	6,86		0,065		
23	17,15		6,86	6,86		0,065		
24	17,15		6,86	6,86		0,065		
25	17,50		7,00	7,00		0,066		
26	15,17		6,07	6,07		0,057		
27	16,38		6,55	6,55		0,062		
28	15,69		6,28	6,28		0,059		
29	15,17		6,07	6,07		0,057		
30	17,50		7,00	7,00		0,066		
31	17,15		6,86	6,86		0,065		
32	16,38		6,55	6,55		0,062		
33	16,38		6,55	6,55		0,062		
34	17,15		6,86	6,86		0,065		
35	17,50		7,00	7,00		0,066		
36	15,17		6,07	6,07		0,057		
37	17,50		7,00	7,00		0,066		
38	17,15		6,86	6,86		0,065		
39	17,50		7,00	7,00		0,066		

40	17,50	7,00	7,00	0,066
41	17,15	6,86	6,86	0,065
42	17,50	7,00	7,00	0,066
43	17,15	6,86	6,86	0,065
44	17,50	7,00	7,00	0,066
45	15,17	6,07	6,07	0,057
46	17,50	7,00	7,00	0,066
47	17,15	6,86	6,86	0,065
48	17,50	7,00	7,00	0,066
49	17,50	7,00	7,00	0,066
50	17,15	6,86	6,86	0,065
51	17,50	7,00	7,00	0,066
52	15,17	6,07	6,07	0,057
53	17,50	7,00	7,00	0,066
54	17,15	6,86	6,86	0,065
55	17,15	6,86	6,86	0,065
56	17,50	7,00	7,00	0,066
57	15,17	6,07	6,07	0,057
58	17,50	7,00	7,00	0,066
59	17,15	6,86	6,86	0,065
60	17,15	6,86	6,86	0,065
61	17,50	7,00	7,00	0,066
62	15,17	6,07	6,07	0,057
63	17,50	7,00	7,00	0,066
64	17,15	6,86	6,86	0,065
65	17,50	7,00	7,00	0,066
66	17,15	6,86	6,86	0,065
67	17,15	6,86	6,86	0,065
68	17,50	7,00	7,00	0,066
69	15,17	6,07	6,07	0,057
70	17,50	7,00	7,00	0,066
71	17,15	6,86	6,86	0,065
72	17,15	6,86	6,86	0,065
73	15,69	6,28	6,28	0,059
74	15,17	6,07	6,07	0,057
75	17,50	7,00	7,00	0,066
76	17,15	6,86	6,86	0,065
77	17,50	7,00	7,00	0,066
78	16,38	6,55	6,55	0,062
79	17,15	6,86	6,86	0,065
80	17,50	7,00	7,00	0,066
81	15,17	6,07	6,07	0,057
82	17,50	7,00	7,00	0,066
83	17,15	6,86	6,86	0,065
84	16,38	6,55	6,55	0,062
85	17,50	7,00	7,00	0,066
86	17,15	6,86	6,86	0,065

87	17,50	7,00	7,00	0,066
88	15,17	6,07	6,07	0,057
89	17,50	7,00	7,00	0,066
90	17,15	6,86	6,86	0,065
91	16,38	6,55	6,55	0,062
92	16,38	6,55	6,55	0,062
93	17,15	6,86	6,86	0,065
94	17,50	7,00	7,00	0,066
95	15,17	6,07	6,07	0,057
96	15,69	6,28	6,28	0,059
97	15,69	6,28	6,28	0,059
98	15,17	6,07	6,07	0,057
99	17,50	7,00	7,00	0,066
100	17,15	6,86	6,86	0,065
101	16,38	6,55	6,55	0,062
102	16,38	6,55	6,55	0,062
103	17,15	6,86	6,86	0,065
104	17,50	7,00	7,00	0,066
105	15,17	6,07	6,07	0,057
106	17,50	7,00	7,00	0,066
107	17,15	6,86	6,86	0,065
108	17,50	7,00	7,00	0,066

TOTALES: 10.570,26 100,00

PARAGRAFO: Unicamente para los eventos de extinción, división y reconstrucción a que se refieren los capítulos III y IV de la ley 675 de 2.001, de las Torres Este y Oeste del Conjunto, se aplicarán los siguientes COEFICIENTES DE COPROPIEDAD, en cada una de ellas:

T.E.:

401	174,90	8,73	2,619	177,52	3,285
501	176,59			176,59	3,265
601	176,59			176,59	3,265
701	176,59			176,59	3,265
801	176,59			176,59	3,265
901	176,59			176,59	3,265
1001	176,59			176,59	3,265
1101	176,59			176,59	3,265
1201	176,59			176,59	3,265
1301	176,59			176,59	3,265
1401	176,59			176,59	3,265
1501	176,59			176,59	3,265
1601	336,15	15,53	4,659	340,81	6,306
402	174,90	8,73	2,619	177,52	3,285
502	176,59			176,59	3,265
602	176,59			176,59	3,265
702	176,59			176,59	3,265
802	176,59			176,59	3,265
902	176,59			176,59	3,265
1002	176,59			176,59	3,265

1102	176,59			176,59	3,265			
1202	176,59			176,59	3,265			
1302	176,59			176,59	3,265			
1402	176,59			176,59	3,265			
1502	176,59			176,59	3,265			
1602	336,15	15,53	4,659	340,81	6,306			
P.								
1	17,50		7,00	7,00	0,129			
2	17,15		6,86	6,86	0,127			
3	17,50		7,00	7,00	0,129			
4	15,17		6,07	6,07	0,112			
5	17,50		7,00	7,00	0,129			
6	17,15		6,86	6,86	0,127			
7	17,15		6,86	6,86	0,127			
8	17,50		7,00	7,00	0,129			
9	15,17		6,07	6,07	0,112			
10	17,50		7,00	7,00	0,129			
11	17,15		6,86	6,86	0,127			
12	17,15		6,86	6,86	0,127			
13	17,50		7,00	7,00	0,129			
14	15,17		6,07	6,07	0,112			
15	17,50		7,00	7,00	0,129			
16	17,15		6,86	6,86	0,127			
17	17,50		7,00	7,00	0,129			
18	16,38		6,55	6,55	0,121	19	15,17	6,07
6,07	0,112							
20	17,50		7,00	7,00	0,129			
21	17,15		6,86	6,86	0,127			
22	17,15		6,86	6,86	0,127			
23	17,15		6,86	6,86	0,127			
24	17,15		6,86	6,86	0,127			
25	17,50		7,00	7,00	0,129			
26	15,17		6,07	6,07	0,112			
27	16,38		6,55	6,55	0,121			
40	17,50		7,00	7,00	0,129			
41	17,15		6,86	6,86	0,127			
42	17,50		7,00	7,00	0,129			
43	17,15		6,86	6,86	0,127			
44	17,50		7,00	7,00	0,129			
45	15,17		6,07	6,07	0,112			
46	17,50		7,00	7,00	0,129			
47	17,15		6,86	6,86	0,127			
48	17,50		7,00	7,00	0,129			
49	17,50		7,00	7,00	0,129			
50	17,15		6,86	6,86	0,127			
51	17,50		7,00	7,00	0,129			
52	15,17		6,07	6,07	0,112			

53	17,50		7,00	7,00	0,129
54	17,15		6,86	6,86	0,127
55	17,15		6,86	6,86	0,127
56	17,50		7,00	7,00	0,129
57	15,17		6,07	6,07	0,112
58	17,50		7,00	7,00	0,129
59	17,15		6,86	6,86	0,127
60	17,15		6,86	6,86	0,127
61	17,50		7,00	7,00	0,129
62	15,17		6,07	6,07	0,112
63	17,50		7,00	7,00	0,129
64	17,15		6,86	6,86	0,127
65	17,50		7,00	7,00	0,129
66	17,15		6,86	6,86	0,127
67	17,15		6,86	6,86	0,127
68	17,50		7,00	7,00	0,129
69	15,17		6,07	6,07	0,112
70	17,50		7,00	7,00	0,129
71	17,15		6,86	6,86	0,127
72	17,15		6,86	6,86	0,127
85	17,50		7,00	7,00	0,129
86	17,15		6,86	6,86	0,127
87	17,50		7,00	7,00	0,129
88	15,17		6,07	6,07	0,112
89	17,50		7,00	7,00	0,129
90	17,15		6,86	6,86	0,127
91	16,38		6,55	6,55	0,121
92	16,38		6,55	6,55	0,121
93	17,15		6,86	6,86	0,127
94	17,50		7,00	7,00	0,129
95	15,17		6,07	6,07	0,112
96	15,69		6,28	6,28	0,117

TOTALES: 5.408,32 m² 100,00

T.O.:

403	174,90	8,73	2,619	177,52	3,440
503	176,59			176,59	3,422
603	176,59			176,59	3,422
703	176,59			176,59	3,422
803	176,59			176,59	3,422
903	176,59			176,59	3,422
1003	176,59			176,59	3,422
1103	176,59			176,59	3,422
1203	176,59			176,59	3,422
1303	176,59			176,59	3,422
1403	176,59			176,59	3,422
1503	176,59			176,59	3,422
1603	336,15	15,53	4,659	340,81	6,603

404	174,90	8,73	2,619	177,52	3,440
504	176,59			176,59	3,422
604	176,59			176,59	3,422
704	176,59			176,59	3,422
804	176,59			176,59	3,422
904	176,59			176,59	3,422
1004	176,59			176,59	3,422
1104	176,59			176,59	3,422
1204	176,59			176,59	3,422
1304	176,59			176,59	3,422
1404	176,59			176,59	3,422
1504	176,59			176,59	3,422
1604	336,15	15,53	4,659	340,81	6,603

P.

28	15,69		6,28	6,28	0,121
29	15,17		6,07	6,07	0,117
30	17,50		7,00	7,00	0,135
31	17,15		6,86	6,86	0,132
32	16,38		6,55	6,55	0,126
33	16,38		6,55	6,55	0,126
34	17,15		6,86	6,86	0,132
35	17,50		7,00	7,00	0,135
36	15,17		6,07	6,07	0,117
37	17,50		7,00	7,00	0,135
38	17,15		6,86	6,86	0,132
39	17,50		7,00	7,00	0,135
73	15,69		6,28	6,28	0,121
74	15,17		6,07	6,07	0,117
75	17,50		7,00	7,00	0,135
76	17,15		6,86	6,86	0,132
77	17,50		7,00	7,00	0,135
78	16,38		6,55	6,55	0,126
79	17,15		6,86	6,86	0,132
80	17,50		7,00	7,00	0,135
81	15,17		6,07	6,07	0,117
82	17,50		7,00	7,00	0,135
83	17,15		6,86	6,86	0,132
84	16,38		6,55	6,55	0,126
97	15,69		6,28	6,28	0,121
98	15,17		6,07	6,07	0,117
99	17,50		7,00	7,00	0,135
100	17,15		6,86	6,86	0,132
101	16,38		6,55	6,55	0,126
102	16,38		6,55	6,55	0,126
103	17,15		6,86	6,86	0,132
104	17,50		7,00	7,00	0,135
105	15,17		6,07	6,07	0,118

106	17,50	7,00	7,00	0,135
107	17,15	6,86	6,86	0,132
108	17,50	7,00	7,00	0,135

TOTALES: 5.161,94 m² 100,00000

CAPITULO VI

DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 17º.- **NORMAS SOBRE PRESUPUESTO:** La elaboración presupuestal general de ingresos y gastos que fueren necesarios para la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, la harán los propietarios de conformidad con los coeficientes de copropiedad establecidos en el artículo diez y seis (16º) del presente Reglamento, teniendo en cuenta el superávit o déficit del presupuesto anterior y la continuación o incremento de las reservas que consideren necesarias o convenientes.-----

ARTICULO 18º.- **PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES:** Las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea de Propietarios del Conjunto tendrán el carácter de reales, es decir que el bien de dominio exclusivo respectivo estará afectado al pago de las cuotas.

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

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

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

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

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

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

ARTICULO 19º.- **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. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

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

ARTICULO 20º. **PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.** En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere la ley 675 de 2.001, para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley 675 de 2.001..

ARTICULO 21º. REPARACIONES: Las reparaciones de cada bien de dominio exclusivo será por cuenta del respectivo dueño incluyendo el revestimiento interior de los muros de dominio común en la parte correspondiente al bien de dominio exclusivo. La reposición de los vidrios de fachada que dan sobre áreas comunes será asumida como gastos generales a cargo de todos los copropietarios del Conjunto, según el caso, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo de personal de la Copropiedad, o por trabajos ordenados por la Administración. Será de cargo de cada propietario la reposición de los vidrios de su respectivo inmueble, ocasionada por cualquier otra causa. El vidrio repuesto deberá ser en todo igual a los existentes para no romper la armonía de la fachada. Si por no realizarse oportunamente la reparación se deteriorare el valor del Conjunto o se causaren graves molestias a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

ARTICULO 22º.- SEGUROS CONTRA INCENDIO Y TERREMOTO.

El Conjunto podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total del mismo.

Cada propietario está obligado además a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio sobre su inmueble por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

PARAGRAFO PRIMERO: En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la ley 675 de 2.001 y este reglamento, susceptibles de ser asegurados. -----

PARAGRAFO SEGUNDO: INDEMNIZACIONES PROVENIENTES DEL SEGURO: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la parte afectada, en los casos en que ésta sea precedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. -----

ARTICULO 23º.- NORMAS SOBRE PRESUPUESTO: La elaboración

presupuestal general de ingresos y gastos deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos: -----

-----1) El administrador y la Junta de Administración de la Copropiedad deberán elaborar un presupuesto general de ingresos y de los gastos que fueren necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes de dominio común y harán la distribución en cuotas entre los copropietarios de conformidad con los coeficientes de copropiedad establecidos en el artículo diez y seis (16º) del presente Reglamento, teniendo en cuenta el superávit o déficit del presupuesto anterior y la continuación o incremento de las reservas que consideren necesarias o convenientes. Copia de este presupuesto deberá estar a disposición de los propietarios durante el término de convocatoria de la Asamblea Ordinaria.-----

2) El administrador de la Copropiedad deberá presentar el presupuesto en la Asamblea Ordinaria que sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Si la reunión es de segunda convocatoria, la Asamblea sesionará y decidirá validamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

3) Si transcurrido el término fijado en el Reglamento para la reunión ordinaria o para la reunión de segunda convocatoria éstas no se hubieren celebrado o si celebradas no se aprueba presupuesto alguno, regirá provisionalmente el presentado por la administración. En todo caso los copropietarios estarán obligados al pago de sus cuotas dentro de los plazos previstos por la Junta de Administración. -----

4) Corresponderá a la Junta de Administración establecer los períodos en los cuales se distribuirán las cuotas correspondientes a los propietarios. -----

5) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero (1º) de enero y hasta el treinta y uno (31) de diciembre del mismo año de cada período presupuestal.-----

6) Si los ingresos presupuestados resultaren insuficientes, el Administrador convocará a la asamblea general de propietarios a reunión extraordinaria a fin de proponer los reajustes presupuestales y la distribución de ellos entre los propietarios. -----

Decretados los reajustes, la Junta de Administración determinará la forma de pago.

ARTICULO 24°. El procedimiento indicado en este capítulo se seguirá para la fijación y liquidación de cuotas extraordinarias y de las demás sumas que fueren necesarias para cubrir situaciones imprevistas.-

ARTICULO 25°.- IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES: Los impuestos, tasas y contribuciones correspondientes a cada bien de dominio exclusivo, serán de cargo del respectivo propietario.- -----

CAPITULO VII

DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA

ARTICULO 26°. OBJETO DE LA PERSONA JURIDICA. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal.

ARTICULO 27°. NATURALEZA Y CARACTERISTICAS. La persona jurídica originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del Conjunto, y su domicilio será el municipio de Medellín, y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1.986.

ARTICULO 28°. RECURSOS PATRIMONIALES: 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, especialmente los bienes comunes no esenciales que se lleguen a desafectar de conformidad con lo establecido en el artículo 12° de este reglamento.

ARTICULO 29°. 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.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso.

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

ARTICULO 30°. ORGANOS DE DIRECCION Y ADMINISTRACION DE LA PERSONA JURIDICA. La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la asamblea general de propietarios, al consejo de administración, y al administrador del Conjunto.

CAPITULO VIII

DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTICULO 31°.- INTEGRACION Y ALCANCE DE SUS DECISIONES. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley 675 de 2.001 y en este reglamento. ---

Todos los propietarios de bienes privados que integran el Conjunto 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. Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Conjunto.

ARTICULO 32º.- NATURALEZA Y FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS: La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de esta ley, y tendrá como funciones básicas las siguientes:

1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador.
2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año.
3. Aprobar el presupuesto anual del Conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso.
4. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al Revisor Fiscal y su suplente.
5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
7. Decidir la reconstrucción del Conjunto, de conformidad con lo previsto en la ley 675 de 2.001.
8. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 de 2.001 y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el reglamento de propiedad horizontal.
9. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica..
10. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata el artículo 29º de este reglamento.
11. Examinar, aprobar o improbar las cuentas que debe rendir el Administrador, después de finalizado cada período presupuestal y oído previamente el concepto del consejo de Administración.-----
12. Distribuir las cuotas de expensas ordinarias y extraordinarias entre los propietarios de bienes privados con sujeción a los coeficientes de copropiedad y a las normas establecidas en este reglamento, sobre la base del presupuesto aprobado, indicando la fecha de vencimiento de cada cuota.
13. Las demás funciones fijadas en la ley, en los decretos reglamentarios de la misma, en este reglamento y en la Asamblea General de Copropietarios. -----

ARTICULO 33º.- La asamblea general, se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en su domicilio, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria la efectuará el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Se reunirá en forma extraordinaria, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria para las reuniones extraordinarias se hará por lo menos con tres (3) días hábiles de antelación. Para el cómputo de estos lapsos, se descontará el día de la convocatoria y se tomará en cuenta el de la sesión.-----

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

PARAGRAFO SEGUNDO: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTICULO 34º. REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada, la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, a las 8.00 p.m. en el domicilio de la persona jurídica.. -----

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la ley 675 del 2.001 para efectos de mayorías calificadas.

ARTICULO 35º.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.- Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará a la hora siguiente, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

ARTICULO 36º.- QUORUM Y MAYORIAS.- Con excepción de los casos en que la ley o el reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 35º, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Conjunto. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

ARTICULO 37º.- Todo propietario podrá hacerse representar en las reuniones de la asamblea general, mediante poder otorgado por escrito, en el cual se indique el nombre del apoderado y la fecha de la reunión para la cual se confiere.

ARTICULO 38º. Cuando por cualquier causa legal o convencional un bien de dominio exclusivo pertenezca a varias personas éstas deberán designar un representante común que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario en la reunión. A falta de acuerdo, el Juez designará el representante de tales propietarios, a petición de cualquier interesado.-----

ARTICULO 39º.- Salvo los casos de representación legal, los miembros del consejo de administración, el administrador y en general, los empleados de la persona jurídica, no podrán representar, en las reuniones de la asamblea, coeficientes de copropiedad distintos de los propios, mientras estén en ejercicio de sus cargos, ni sustituir los poderes que se les confieren.-----

ARTICULO 40º.- Ninguna persona podrá representar en la asamblea más del veinte por ciento (20%) de coeficientes de copropiedad del total que corresponde a los propietarios del Conjunto. La persona que representa más de un propietario, podrá votar separadamente, siguiendo las instrucciones de cada mandante, pero sin fraccionar los coeficientes de copropiedad de cada propietario representado. -----

ARTÍCULO 41º.- Iniciada la reunión ninguno de los asistentes podrá retirarse sin constituir apoderado especial que lo represente durante el resto de la misma. Si de hecho se ausentare sin llenar este requisito, se considerará que continúa presente para no desarticular el quórum y que su voto en todas las cuestiones tratadas se emitió en el mismo sentido del voto de la mayoría que decidió en cada asunto específico.-----

ARTICULO 42º. REUNIONES NO PRESENCIALES. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA Y EN REUNIONES NO PRESENCIALES. Se podrán celebrar asambleas generales no presenciales y tomar decisiones por comunicación escrita y en reuniones no presenciales siempre y cuando se de cumplimiento a las prescripciones contempladas por los artículos 42º, 43º y 44º de la ley 675 de 2.001.

ARTICULO 43º.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%), de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto:

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

8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.

9. Adquisición de inmuebles para el Conjunto.

10. Liquidación y disolución.

PARAGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en éste último caso la asamblea general sesione con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tome las decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

ARTICULO 44º.- Siempre que se trate de elegir a dos o más personas (2) para integrar el consejo, una misma junta, comisión o cuerpo colegiado, se aplicará el sistema de cuociente electoral. En caso de empate en los residuos decidirá la suerte. -----

ARTICULO 45º.- DESARROLLO DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA: Establecido el quórum la asamblea de copropietarios quedará instalada y designará un presidente y un secretario, lo cual puede hacerse por el sistema de aclamación o por aprobación de una proposición presentada al respecto. Si no se hicieren tales asignaciones, actuará como presidente, quien lo sea del consejo de administración y como secretario el administrador. La asamblea de copropietarios tiene arbitrio para aprobar un orden del día, o para seguir el que se haya elaborado previamente por la administración en cumplimiento de las previsiones de este reglamento al respecto. Toda proposición o constancia de los miembros de la asamblea se consignará por escrito. El trámite de las discusiones será el acostumbrado en las reuniones similares de la asamblea de sociedades. -----

ARTICULO 46º.- ACTAS DE LAS REUNIONES DE LA ASAMBLEA: ---

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

En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

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

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

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

ARTICULO 47º.- IMPUGNACION DE DECISIONES. El administrador, el revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

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

PARAGRAFO: Exceptuándose de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 de 2.001.

CAPITULO IX DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

ARTICULO 48º.- INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION: Anualmente la asamblea de propietarios elegirá por votación escrita sujeta al sistema de cociente electoral, el consejo de administración integrada por cinco (5) miembros principales.- El cociente se determinará dividiendo el porcentaje o número total de votos emitidos válidamente por el de personas que hayan de elegirse. El escrutinio se comenzará por la lista que hubiere obtenido el mayor número de votos y así en orden descendente. De cada lista se elegirán tantos nombres cuantas veces quepa el cociente en el número de votos emitidos por la misma y si quedaren puestos por proveer, éstos corresponderán a los residuos más altos, escrutándolos en el mismo orden descendente. En caso de empate de residuos decidirá la suerte. Por cada principal la asamblea elegirá igualmente un suplente personal quien lo reemplazará en sus faltas absolutas o temporales. No obstante el período anual establecido los miembros del consejo podrán ser removidos en cualquier momento o reelegidos indefinidamente y no cesarán en sus funciones hasta tanto no sean válidamente reemplazados. -----ARTICULO 49º.- REUNIONES: El consejo se reunirá ordinariamente una vez al mes, por lo menos, en el lugar, fecha y hora que se indique en la convocatoria, se reunirá extraordinariamente cuando sea citada por el administrador, por tres (3) de sus miembros principales o por el Revisor Fiscal si lo hubiere. -----

ARTICULO 50º.- Cada uno de los miembros del consejo tendrá derecho a un (1) voto; la Junta deliberará y decidirá con la presencia de tres (3) de sus miembros. El administrador y el Revisor fiscal, si lo hubiere, tendrán voz pero no voto. Las reuniones serán presididas por la persona que el mismo consejo señale libremente y actuará como secretario el administrador o en su defecto uno de los miembros.----

ARTICULO 51º.- ACTAS: Las deliberaciones y decisiones del consejo se harán constar en actas que deberán ser firmadas por los asistentes a cada reunión y organizadas cronológicamente en un libro de actas de consejo de administración, de lo cual será responsable el administrador. Las copias de las actas serán certificadas por el administrador y harán prueba de las decisiones del consejo mientras no se demuestre su falsedad. -----

ARTICULO 52º.- REMUNERACION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: Mientras la asamblea de propietarios no lo decreta expresamente, los servicios del consejo de Administración no tendrán remuneración económica y los miembros de éste actuarán con un mandato tendiente al bien común en el cual deberán inspirarse todos sus actos.-----

ARTICULO 53º.- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: Al consejo de administración le corresponde como función principal, la de tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en este reglamento..

Además, le corresponde cumplir las siguientes funciones: -----

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Informar anualmente a la asamblea de propietarios y cuando además lo juzgue conveniente, sobre la gestión del administrador, sobre las cuentas que éste debe rendir y sobre el proyecto del presupuesto de ingresos y gastos y distribución entre los propietarios que este debe elabora---r.-----3. Ejercitar ampliamente el control de la gestión del administrador, examinando por sí o por medio de comisionado los libros y demás documentos de la Propiedad Horizontal y exigiendo al administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él ejecutados en uso de sus atribuciones.-----
4. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los informes que debe rendir el Administrador.-----
5. Certificar a quien lo solicite, sobre el nombre y facultades del administrador.---
6. Hacer las restricciones o ampliaciones que se considere necesarias en la ejecución del presupuesto anual.-----
7. Autorizar al administrador para contratar la ejecución de reformas o reparaciones materiales de carácter urgente para la seguridad, solidez o higiene de la propiedad horizontal cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto del ejercicio anual correspondiente, o bien ordenar directamente estas reparaciones.-----
8. Crear los empleos que considere necesarios para atender a la prestación de los servicios generales y a la conservación y sostenimiento de los bienes comunes, fijando la remuneración de los mismos.-----

9. Convocar a la asamblea de propietarios a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hiciera oportunamente y a reuniones extraordinarias en los casos previos en este reglamento y cuando lo considere necesario o conveniente.
10. Reglamentar en detalle el uso de los bienes de dominio común para permitir sus utilización adecuada por todos los propietarios y evitar el surgimiento de conflictos.-----
11. Dirimir en primera instancia los conflictos surgidos entre los propietarios u ocupantes en razón del uso de los bienes de dominio común o en cuanto a supuestos abusos en el uso y goce de los bienes de dominio exclusivo. Igualmente dirimir en primera instancia los conflictos surgidos entre los propietarios y ocupantes con el administrador. -----

12. Ejercer todas las demás funciones previstas en este reglamento y las que le delegue la asamblea general de propietarios.-----

CAPITULO X DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 54º.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR: La representación legal de la persona jurídica y la administración del Conjunto corresponderán a un administrador designado por el consejo de administración por un período igual al período presupuestal de cada ejercicio fiscal o del tiempo que falte para terminarse éste, cuando haya lugar. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de a persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

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

PARAGRAFO PRIMERO: Para suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración.

PARAGRAFO SEGUNDO: Quien ejerza la administración directamente, o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

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

ARTICULO 55º.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: El administrador tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: -----

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

8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale el reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del Conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.
14. Realizar operaciones financieras y ejecutar actos y contratos en el cumplimiento de sus funciones de manera autónoma, hasta por SIETE SALARIOS M.M.L.V.; después de SIETE SALARIOS M.M.L.V, requerirá autorización del consejo de administración hasta QUINCE SALARIOS M.M.LV. y DE ALLÍ EN ADELANTE, REQUERIRÁ AUTORIZACIÓN DE LA ASAMBLEA GENERAL.
15. Las demás funciones previstas en la ley, en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. PARAGRAFO: Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Conjunto.

ARTICULO 56. ADMINISTRACION PROVISIONAL. Mientras el órgano competente no elija al administrador del Conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá

Informarlo por escrito a todos los propietarios del conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

ARTICULO 57º.- CESACION EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR: El nombramiento del Administrador es esencialmente revocable, aunque la elección haya sido hecha para un período determinado. Además de cualquier otra causa legal, el Administrador cesa en su cargo:-----

1. Por revocatoria expresa del nombramiento que la asamblea de propietarios podrá hacer en cualquier circunstancia.-----
2. Por vencimiento del período.-----
3. Por disolución, concordato preventivo o liquidación forzosa si se trata de una sociedad.-----
4. Por haber llegado a estado de incapacidad legal o estatutaria.-----
5. Por abandono evidente del cargo dictaminado por la asamblea.-----
6. Por renuncia escrita suya, cuando quede aceptada.-----

CAPITULO X

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS

PROPIETARIOS.

ARTICULO 58º.- Cada propietario actual y sus sucesores a cualquier título en el dominio podrán enajenar, limitar o gravar libremente sus bienes de dominio exclusivo. El uso y goce de los mismos estará limitado por las disposiciones legales que rijan sobre propiedad horizontal y por lo establecido en el presente reglamento. A estas limitaciones quedan sometidos

también los ocupantes y tenedores a cualquier título, de los bienes de dominio exclusivo. ----- ARTICULO 59º.-

DERECHOS: Además de los ya mencionados, los

propietarios de bienes de dominio particular tendrán entre otros los siguientes derechos: -----

a) Participar con voz y voto en la asamblea de propietarios.-----

b) Elegir o ser elegido como miembro de los órganos de dirección y administración. -----

-----c) Solicitar al administrador de la propiedad horizontal que adopte las providencias necesarias para hacer cesar cualquier acto o hecho que perturbe el ejercicio legítimo de sus derechos. -----

-----ARTICULO 60º.- OBLIGACIONES: Cada propietario de un bien de dominio exclusivo está obligado a:-----

a) Dar a los bienes de dominio exclusivo la destinación específica señalada para cada uno de ellos en este reglamento. La destinación inicial de los bienes de dominio exclusivo sólo podrá ser cambiada con la aprobación de la asamblea de propietarios.-----

b) Hacer las reparaciones necesarias para la adecuada utilización, conservación y funcionamiento de su unidad de dominio exclusivo. Si no las hiciere en absoluto o no las hiciere oportunamente, será responsable de perjuicios conforme a la Ley, al presente Reglamento y a los actos jurídicos que lo obliguen.-----c) Poner el máximo cuidado y diligencia en

cuanto a la integridad y conservación de los bienes de dominio común, respondiendo hasta de la culpa leve.-----

d) Obtener permiso del consejo de administración para introducir a su propiedad de dominio exclusivo, cualquier REFORMA no contemplada en los planos ORIGINALES especialmente de las fachadas o de áreas comunes en cuanto a materiales, alturas, etc. A su solicitud acompañará la licencia o permiso de la Curaduría respectiva, si la reforma la requiere, y los planos con los sellos respectivos firmados por un arquitecto con matrícula profesional y el Paz y Salvo para con la copropiedad. El consejo otorgará autorización siempre y cuando la modificación proyectada no afecte la seguridad, solidez, armonía y sanidad del inmueble y además no implique una reforma del reglamento, caso éste en el cual se dará traslado a la asamblea de propietarios, organismo que tomará la decisión. Si el consejo negare la solicitud el interesado podrá apelar ante la asamblea.-----Las reformas internas en los inmuebles privados que no incidan en la estructura y funcionamiento de la unidad inmobiliaria no requerirán de autorización previa por parte de los órganos administradores.

e) Mantener informada a la administración sobre su dirección y sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad de dominio exclusivo indicando según el caso el nombre del sucesor en el dominio o del ocupante o tenedor a cualquier título. El nuevo propietario de un inmueble en el Conjunto está obligado a informar a la administración dentro de los diez (10) días siguientes a la adquisición del inmueble sobre su calidad de propietario adjuntando la información sobre el título de adquisición, fecha y Notaría donde fue otorgada la escritura pública correspondiente. -----

-----f) Permitir la entrada a su unidad de dominio exclusivo al administrador o al personal designado por él para proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común. Cuando sea necesaria la colaboración de un propietario para la realización de las obras, actos o gestiones que otro requiera en relación con el ejercicio de sus derechos, si esta no se obtiene directamente deberá pedirse por intermedio de la administración y el respectivo propietario deberá otorgarla, bajo su supervisión.. -----

g) Responder solidariamente ante la propiedad horizontal por los daños y perjuicios que le ocasionen los tenedores, usuarios o usufructuarios de su propiedad exclusiva.-----

h) Mantener su propiedad exclusiva en debido estado de aseo e higiene y en normales condiciones de seguridad. Para este último efecto, mantendrá un extintor de incendio en perfectas condiciones de funcionamiento.-----

i) Ejercitar su derecho de dominio dentro de un cívico y funcional concepto de las relaciones vecinales y de convivencia, aceptando las restricciones que impone, expresa y tácitamente el régimen de propiedad horizontal. ---

j). Mantener asegurado su apartamento contra los riesgos de incendio y terremoto, por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro.

k). Comunicar a la administración de manera oportuna sobre cualquier caso de enfermedad contagiosa que se presente en la familia del propietario si esta habita el Conjunto. Si el inmueble es ocupado por un tercero a cualquier título y se presenta un caso de enfermedad contagiosa en la familia de éste que habita en el Conjunto, el tercero está obligado igualmente a comunicarlo de manera oportuna.

l). Solicitar autorización por escrito a la administración para realizar trasteos o mudanzas, los cuales en todo caso no se podrán efectuar en horas de la noche. En la solicitud deberá indicar la hora y la fecha. Sólo se autorizará trasteos o mudanzas, para ingresar o salir del Conjunto, a quienes se encuentren a paz y salvo con la administración por todo concepto.

ll). **PROTEGER EL MEDIO AMBIENTE.** La propiedad horizontal y cada uno de los copropietarios tienen derecho a gozar de un ambiente sano pero tienen al mismo tiempo la obligación de preservar ese ambiente sano, conservando la flora existente en la propiedad horizontal, restaurándola o sustituyéndola cuando se requiera; previniendo y controlando el deterioro ambiental, para lo cual darán adecuado aseo y mantenimiento permanente a las zonas verdes, a las vías de circulación, evitarán las quemaduras y mantendrán limpias las tuberías de desagües. La violación de esta norma deberá ser sancionada por los organismos competentes de la propiedad horizontal sin perjuicio de la aplicación de las sanciones legales pertinentes.-----

m). En cuanto al uso de los parqueaderos, los residentes están obligados a:

- 1). Dejar los vehículos debidamente cerrados.
- 2). Dejar el vehículo debidamente estacionado dentro de las líneas que demarcan el espacio del respectivo parqueadero.
- 3). Retirar el vehículo del Conjunto en caso de que tenga un escape de gasolina o aceite.

ARTICULO 61º.- PROHIBICIONES: Quedan expresamente prohibidas como contrarios a la destinación de los bienes y al ejercicio de los derechos de los demás, los siguientes actos ejecutados con relación a los bienes de dominio común y a los bienes de dominio exclusivo:-----

1. Obstruir las zonas comunes de manera que se dificulte el cómodo acceso de personas y vehículos. -----

2. Usar los mismos servicios como lugar de reuniones o destinarlos a cualquier otro fin que los haga incómodos o bulliciosos.-----

3. Usarlos para instalar en ellos ventas, negocios o lugar de almacenamiento de cosas. Se prohíbe expresamente la instalación de puestos, promoción o venta de chance, licores o rifas, etcétera, por parte de los usuarios, cualquiera de sus dependientes o por otras personas dentro de las instalaciones de la propiedad horizontal.-

4. Sostener en las paredes de dominio común, cargas, pesos excesivos, avisos de propaganda o negocios; introducir maderas o hacer huecos o cavidades en los mismos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez y seguridad de estos elementos o afecte su presentación.-----

5. Dar a su unidad de dominio exclusivo una destinación distinta a la prevista en el reglamento contraria a la Ley o a normas o reglamentos expedidos legítimamente por las autoridades.-----

6. Celebrar contrato alguno que implique la tenencia y ocupación de dichos bienes a personas de notoria mala conducta, que traiga como consecuencia inseguridad o perturbe la tranquilidad y comodidad de los demás propietarios.

Corresponderá al consejo de administración calificar y sancionar actuaciones como las descritas. --

7. Almacenar o conservar en los bienes de dominio exclusivo sustancias húmedas, infectadas, insolubles, corrosivas o sustancias explosivas o inflamables que signifiquen peligro para la seguridad de la construcción y de los propietarios. En consecuencia ni el dueño de los bienes de dominio exclusivo ni las personas a quienes éste conceda el uso y goce de ellos podrán destinarlos a usos fabriles o industriales que causen perjuicio o molestias a los demás propietarios.-----

8. Instalar cualquier maquinaria ó equipo susceptible de causar daño a las instalaciones generales o perjuicios a los vecinos.---

9. Hacer uso inmoderado de aparatos que hagan ruidos como radios, equipos de sonido, etcétera.-----

10. Arrojar basuras a los bienes de los demás o a los bienes comunes, a las vías públicas o acumularlas perjudicialmente. Las basuras o desperdicios sólo podrán ser colocadas en las zonas comunes señaladas para tal fin para efecto de su recolección y en las horas señaladas por la administración. -----

11. Realizar en los bienes de dominio exclusivo obras que comprometan la solidez, seguridad y salubridad de las edificaciones o que disminuyan la iluminación o ventilación de otras áreas de dominio exclusivo o comunes o que contraríen normas municipales vigentes o las generalmente reconocidas, establecidas o estatuidas.---

12. Establecer sustanciales modificaciones de calidad, forma, color, etcétera, en su propiedad, sin consentimiento previo y escrito del consejo de administración.-----13. Queda absolutamente prohibido dividir físicamente cada bien de dominio exclusivo en dos o más unidades salvo autorización expresa y previa para cada caso por la asamblea de propietarios por mayoría absoluta de votos.-----

14. Está prohibido colocar o extender ropas, tapetes y otros objetos similares en las ventanas o balcones de los apartamentos.-----

15. A los propietarios de los apartamentos en último piso les está prohibido levantar los techos de los Edificios para elevar su apartamento con nuevas construcciones por ser los techos un bien de dominio o servicio común. Los propietarios de los pisos bajos no podrán hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de los edificios, tales como excavaciones o sótanos.-----

16. Alterar las fachadas de los edificios, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores. Por consiguiente las fachadas no pueden ser pintadas o decoradas con tonalidades o materiales de acabado que no concuerden con los que se han entregado por parte de la firma constructora o que hayan sido aprobados por la asamblea de propietarios.

17. Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico.

18. Sacudir alfombras, tapetes, cortinas, etc., en las ventanas de los apartamentos, y puntos fijos del Edificio. Escurrir agua o arrojar cualquier elemento por las ventanas.

19. Colocar materas o macetas en las ventanas de los apartamentos sin la debida protección. El elemento de protección no deberá afectar la estética del Conjunto.

20. Instalar rejas de seguridad en las ventanas o en las puertas diferentes al diseño uniforme que deberá aprobar el consejo de administración.

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

22. Usar los parqueaderos como lugares de juegos infantiles, o para actividades similares.

23. Utilizar los halls o puntos fijos para colocar bicicletas, triciclos, o cualquiera otros bienes, de manera que se afecte la estética del Conjunto o se impida el libre tránsito por estos sitios.

24. Utilizar los halls de los Edificios y puntos fijos para realizar juegos infantiles o actividades similares.

25. Se prohíbe a los niños montar en motos o vehículos de motor dentro del Conjunto. Sólo podrán hacerlo para salir o ingresar del Conjunto.

26. El lavado de vehículos con manguera dentro del Conjunto será reglamentado por el consejo de administración.

27. Circular en vehículo a una velocidad de más de 10 Kms por hora.

En cuanto al uso de los parqueaderos, a los residentes se les prohíbe:

a. Hacer reparaciones dentro de los sitios de parqueo o en las zonas comunes, fuera de los absolutamente indispensables para llevar el vehículo a un taller.

b. Estacionar busetas, camiones, volquetas y en general vehículos con capacidad superior a una tonelada.

c. Perturbar la circulación de otros vehículos en las zonas destinadas a la circulación.

d. Almacenar en los parqueaderos combustibles u otros materiales inflamables.

e. Almacenar muebles u otros objeto dentro del parqueadero que no hagan parte del equipo o dotación del vehículo.

e. Hacerles cerramiento en muros en adobe o cualquier otro material, así se trate de cerramiento parcial. Los parqueaderos descubiertos no podrán cubrirse en forma alguna.

f. Dar su uso, goce o disposición a terceras personas que habitan o residen fuera del Conjunto.

28. En general está prohibido incumplir las normas y obligaciones que le impone la Ley y el presente Reglamento; las órdenes de la Administración o la Asamblea y desarrollar actividades contrarias a la tranquilidad, sosiego, comodidad y buen nombre de la Copropiedad.-- -----

PARAGRAFO: Los animales domésticos que moren en la copropiedad deberán satisfacer las medidas higiénicas y sanitarias exigidas por las autoridades oficiales en la materia, de sus actos serán responsables sus propietarios y su

presencia en la propiedad horizontal será reglamentada por iniciativa del consejo de administración con la aprobación por parte de la asamblea de propietarios. -----

ARTICULO 62º.- En cuanto a las restricciones impuestas al dominio o a su ejercicio, por razones de vecindad o convivencia de que no tratare este reglamento se atenderá a lo dispuesto por el Código Civil, las Leyes que lo adicionan o reforman así como las normas de policía.-----

CAPITULO XI

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

ARTICULO 63º. CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la 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 del 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.

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

ARTICULO 64º. Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el consejo de administración. 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 65. CONDUCTAS OBJETO DE APLICACIÓN DE SANCIONES. El incumplimiento de un propietario, tenedor o tercero por los que estos deban responder en los términos de la ley, de las obligaciones o la violación de las prohibiciones consagradas en los artículos 60º y 61º de este reglamento, o de las demás que establezcan la asamblea general o el consejo de administración, o la ley, dará lugar a la aplicación de las sanciones consagradas en el artículo 63º de este reglamento.

Corresponderá al consejo de administración graduar la sanción a las conductas consagradas en el artículo 63º. Las sanciones establecidas en dicho artículo en el numeral primero (1º) no podrán ser superiores a un (1) mes la primera vez y por más de dos (2) meses en caso de reincidencia; y las establecidas en el numeral segundo (2º) del mismo artículo no podrán exceder de lo estipulado en el mismo. La duración de las sanciones establecidas en el numeral tercero (3º) del mismo artículo, será determinada por el consejo de administración en cada caso teniendo siempre en cuenta los principios a que se hizo mención en el artículo 64º del presente reglamento.

ARTICULO 66º. PROCEDIMIENTO PARA IMPOSICION DE SANCIONES. Cuando el administrador tenga conocimiento de que algún propietario, tenedor o tercero por los que estos deban responder en los términos de la ley, ha incurrido en alguna de las conductas a que se refiere el artículo precedente lo requerirá por escrito en los términos del artículo 63º de este reglamento. Presentados por escrito los descargos por el presunto infractor, el administrador dará traslado de copia del requerimiento y de los descargos al consejo de administración para que este decida sobre si hay lugar o no a la aplicación de alguna sanción. De no haberla, se archiva el caso, pero de haberla procederá a aplicarla de conformidad con lo establecido en el artículo 63º de este reglamento y la notificará mediante carta enviada a la dirección del infractor. El consejo antes de tomar cualquier decisión escuchará los descargos del presunto infractor. Una vez notificado, éste dispone de cinco (5) días hábiles para solicitar la reposición de la sanción ante el mismo consejo. El consejo confirmará o revocará la decisión.

Corresponderá a la asamblea de propietarios definir cuales sanciones podrán ser objeto de apelación ante ella.

ARTICULO 67º. EJECUCION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

En el evento que algún propietario de bienes particulares o privados ejecute acto o actos que comprometan la seguridad o solidez de un Edificio o del Conjunto, produzca ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los propietarios.

ARTICULO 68º. IMPUGNACION DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

CAPITULO XII

DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES.

ARTICULO 69º. SOLUCION DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la ley 675 de 2.001 o en las normas que la modifiquen, adicionen o subroguen, el cual intentará presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

2. MECANISMOS ALTERNOS DE 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 PRIMERO. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas.

PARAGRAFO SEGUNDO. El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

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

CAPITULO XIII

DEL REVISOR FISCAL

ARTICULO 70º.- La propiedad horizontal podrá tener por decisión de la asamblea de propietarios un Revisor Fiscal elegido con su respectivo suplente para períodos de un año. Podrá ser elegido como Revisor Fiscal un propietario de bienes de dominio particular o privado o un tenedor de bienes privado en el Conjunto., pero no podrá tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, primero civil o segundo de afinidad, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración. -----

ARTICULO 71º.- FUNCIONES. Corresponderá al Revisor Fiscal, como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, ejercer las funciones previstas en la ley 43 de 1.990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley 675 o en las que igualmente la modifiquen, adicionen o complementen :-

ARTICULO 72º.- Ninguna persona que preste sus servicios a la propiedad horizontal, cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarla, salvo lo que en contrario disponga quien haga el nombramiento.-----

CAPITULO XIV

DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 73º. CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

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

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

ARTICULO 74º. 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.

ARTICULO 75º. 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, 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.

ARTICULO 76º. LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA. 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, 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.

CAPITULO XV

DE LA RECONSTRUCCION DEL CONJUNTO

ARTICULO 77º. RECONSTRUCCION OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del Conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del Conjunto fuere 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, la asamblea general decide reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

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

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

ARTICULO 78º. RECONSTRUCCION PARCIAL DEL CONJUNTO. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un Conjunto el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2º del artículo anterior.

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

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 74º de este reglamento.

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.

CAPITULO XVI

DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 79º.- Aunque las áreas de los bienes de dominio exclusivo y de los bienes comunes, están suficientemente determinadas, se declara que ellas son aproximadas y que las enajenaciones que se hagan se entenderán hechas respecto de inmuebles como de cuerpo cierto. -----ARTICULO 80º.- INCORPORACION: Por entenderse incorporado el presente Reglamento, en todos los actos o contratos por medio de los cuales se transfiera el dominio, se confiera tenencia, el uso o el goce de los bienes que integran el Conjunto, el incumplimiento de sus disposiciones, configura incumplimiento de los respectivos contratos y acarrea las consiguientes consecuencias legales y estatutarias. Igualmente por la incorporación mencionada, el presente reglamento debe ejecutarse de buena fe y obliga no sólo a lo que él expresa sino a todas las cosas que emanan de la naturaleza de los derechos y obligaciones en él contenidas o que por ley pertenecen a ella, tanto para los propietarios, como para la asamblea, el consejo, el administrador y demás personas vinculadas a la administración y para los que a cualquier título detenten, usen y gocen de los inmuebles que integran el Conjunto.-----

ARTICULO 81º ADHESION DE LOS COPROPIETARIOS. Por el hecho de adquirir a cualquier título la propiedad u otro derecho real sobre cualquiera de los bienes de dominio privado del Conjunto o de usarlos a título de tenencia, el adquirente o habitante ADHIERE a la presente reglamentación y se obliga a cumplir las normas en ella estipuladas, las que declara conocer íntegramente.-----

ARTICULO 82º ADICIONES O ACLARACIONES A LA PRESENTE REFORMA AL REGLAMENTO. Cuando se trate sólo de adiciones o aclaraciones a la parte descriptiva de los inmuebles, o debidas a razones o factores de orden técnico, a omisiones o errores en indicación de áreas, linderos, nomenclatura, matriculas inmobiliarias y similares, los propietarios actuales o sus sucesores o cesionarios, podrán llevar a efecto el acto jurídico que se haga necesario, mediante escritura pública debidamente registrada, sin necesidad de la aprobación de la asamblea general de propietarios, ni del administrador. -----

ARTICULO 83º VIGENCIA DE LA REFORMA DEL REGLAMENTO. La presente Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial MAGALLANES P.H., deja vigente el artículo 93º del reglamento constituido por escritura pública número 5.091 de septiembre 16 de 1.994, otorgada en la Notaría Once de Medellín, la memoria descriptiva, el proyecto de división, las especificaciones de construcción, la seguridad y salubridad contenidos en dicha escritura pública, y rige a partir de la fecha de su registro. Esta reforma deberá ser inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria números 001-0637476; y 001-646554 al 001-646713 inclusive. -----,-----

Leída por la compareciente y hallándola correcta, la firma por ante mí, quien doy fe. Se advirtió del registro.

JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA
NOTARIO VEINTICINCO DE MEDELLÍN