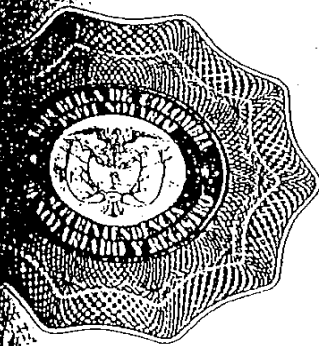
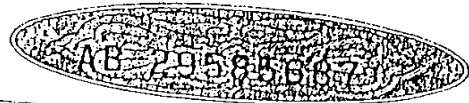




304



(131)

119

102

VIENE DE LA HOJA AB 29585686 CORRESPON-
DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806
DE OCTUBRE 26 DE 1992. *****

MODICON LTDA; Norte = 1'028.699,88 m. Este = 1'017.355,64 m).

EL NORTE: Colinda con las manzanas 5,6,7,8,9 y 10 en una
longitud de 150,99 m. con rumbo N 60° 20' W. *****

EL ESTE: Colinda con la manzana 11, carrera 2 Norte y man-
zana 16, en una longitud de 49,74 m. con rumbo S 29° 40' W.

EL SUR, colinda con las manzanas 18, 19 20, 21 y 22, en
una longitud de 150,99 m. con rumbo N 60° 20' W. *****

EL OESTE: Colinda con la manzana 23, carrera 2 Norte y man-
zana 4, en una longitud de 49,74 m. y rumbo N 29° 40' E. ****

ALINDERAMIENTO ZONA DE LOCALES COMERCIALES. *****
SUPERFICIE: 262,50 m. *****

PUNTO DE REFERENCIA: Esquina Norte-Oeste con coordenadas pla-
nas cartesianas del levantamiento topográfico realizado por

MODICON LTDA. Norte : 1'028.624,74 m. Este : 1'017.453,04 m.

EL NORTE: Colinda con zona de parqueadero en una longitud
de 15 m. y rumbo S 60° 20' E. *****

EL ESTE: Colinda con parqueadero en una longitud de 17,50
m. y rumbo S 29 40' W. *****

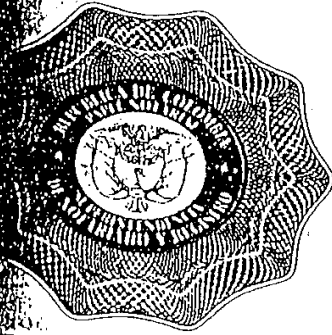
EL SUR: Colinda con parqueadero en una longitud de 15,00 m.
y rumbo N 60 20' W. *****

EL OESTE: Colinda con zona de plazoleta en áreas comunes,
en una longitud de 17,50 m. y rumbo N 29° 40' E. *****

Los anteriores alinderamientos han sido calculados con base en
plano fechado 10-92 y Planta 2. Recreativa. Esc. 1/200. *****

Que es voluntad de la Sociedad someter al régimen de
propiedad a la Urbanización y/o conjunto residencial VILLA
DEL ROBLE, compuesto por 507 edificaciones destinadas para vi-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



AB 29585687

132

120

109

VIENE DE LA HOJA AB 29585687 CORRESPON.
DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806
DE OCTUBRE 26 DE 1992. *****

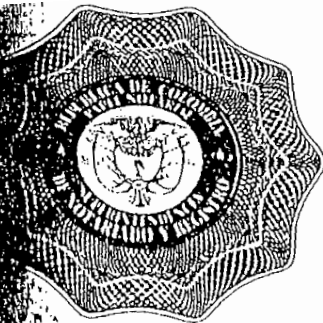
BENES DE LA URBANIZACION, CLASIFICACION Y DESTINACION.- ****

ARTICULO 4o. : La Urbanización " VILLA DEL ROBLE " Se divide
en bienes privados y bienes comunes. En los planos Anexo A y B
de la Urbanización, los bienes privados corresponden a
unidades privadas; están delimitados por líneas, los be-
nes comunes corresponden a bienes de propiedad común que se
delimitan con líneas. *****

ARTICULO 5o. : Son bienes comunes del dominio inalienable e
indivisible de todos los dueños de los inmuebles que conforman
el conjunto residencial VILLA DEL ROBLE, los necesarios para
la existencia, seguridad y conservación de la urbanización y
los que permitan a todos y a cada uno de los propietarios el
uso y goce de su propiedad privada, tales como: El terreno o
suelo (los cimientos) de todas las áreas sociales y su estruc-
tura, los muros comunes, la entrada, las vías peatonales y/o
de acceso a las unidades privadas, los garajes, las zonas ver-
des y de recreación, las instalaciones generales para alcanta-
rillado, acueducto, energía eléctrica, (teléfono) las pisci-
nas, la cancha de juegos múltiple, el servicio de citofonía,
circuitos cerrados de betamax etc. El Administrador hará el in-
ventario de los accesorios y cosas muebles de propiedad común
y lo someterá a la aprobación de la Asamblea. El derecho de
cada propietario sobre los bienes comunes tienen un valor iqu-
ivalente al valor inicial de su propiedad o unidad privada, es inse-
parable del dominio, uso y goce de este y siempre se entenderá
comprendido en toda su transferencia, gravamen, demanda o arren-
damiento del mismo, actos que no podrán efectuarse en -

con tales bienes separadamente de la unidad privada al cual
acceden las áreas comunes en metros cuadrados, son estas:
SUPERFICIE: 7.247,50 m². (Descontados 262,50 m². corres-
dientes a zona de locales comerciales.) *****
PUNTO DE REFERENCIA: Esquina NW con coordenadas cartesianas
planas referidas al levantamiento topográfico realizado por
(TODICON LTDA; Norte: 1'028.699,88 m. Este : 1'017.355,64 m.)
POR EL NORTE, Colinda con las manzanas 5,6,7,8,9 y 10 en una
longitud de 150,99 m. con rumbo N 60 20' W. *****
POR EL ESTE, Colinda con la manzana 11, carrera 2 Norte y man-
zana 16, en una longitud de 49,74 m. con rumbo S 29° 40' W.
POR EL SUR, Colinda con las manzanas 18,19,20,21 y 22, en una
longitud de 150,99 m. con rumbo N 60 20' W. *****
POR EL OESTE, Colinda con la manzana 23, carrera 2 Norte y man-
zana 4, en una longitud de 49,74 m. y rumbo N 29 40' E. ***
El alindamiento de la zona de locales comerciales son estas:
SUPERFICIE: 262,50 m. *****
PUNTO DE REFERENCIA: Esquina Norte-Oeste con coordenadas pla-
nas cartesianas del levantamiento topográfico realizado por
TODICON LTDA. Norte : 1'028.624,74 m. Este : 1'017.453,04 m.
POR EL NORTE, Colinda con zona de parqueadero en una longitud
de 15 m. y rumbo S 60 20' E. *****
POR EL ESTE, Colinda con parqueadero en una longitud de 17,50
m y rumbo S 29 40' W. *****
POR EL SUR, Colinda con parqueadero en una longitud de 15,00
m y rumbo N 60 20' W. *****
POR EL OESTE, Colinda con zona de plazoleta en áreas comunes
en una longitud de 17,50 m. y rumbo N 29 40' E. *****
ARTICULO 6o.- Son bienes de propiedad privada o exclusiva los
espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovecha-
miento independiente, con los elementos arquitectónicos e ins-
talaciones de toda clase, aparentes o no que están comprendi-
dos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propie-

AB 29585689



301
VIENE DE LA HOJA AB 29585688 CORRESPON-

DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806

DE OCTUBRE 26 DE 1992, *****

ario. *****

Las casas o unidades privadas alinderadas como adelante se

lice, con sus respectivas puertas de ingreso, ventanas, depen

dencias e instalaciones interiores, los ductos y los muros

divisorios con unidades privadas colindantes o con partes co-

munes, constituyen los bienes privados, de propiedad exclusi-

va, en que se divide el Conjunto Residencial " VILLA DEL ROBLI "

MANZANA 1 .- LOTES DEL 1 AL 6. *****

CASA 1. Y EL LOTE EN EL CONSTRUIDA.- *****

MANZANA 2 .- LOTES DEL 1 AL 26 .- *****

MANZANA 3 .- LOTES DEL 1 AL 26 .- *****

MANZANA 4 .- LOTES DEL 1 AL 26 .- *****

MANZANA 5 .- LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA 6 .- LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA 7 .- LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA 8 .- LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA 9 .- LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA 10 .- LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA 11 .- LOTES DEL 1 AL 24 .- *****

MANZANA 12 .- LOTES DEL 1 AL 24 .- *****

MANZANA 13 .- LOTES DEL 1 AL 24 .- *****

MANZANA 14 .- LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA 15 .- LOTES DEL 1 AL 18 .- *****

MANZANA 16 .- LOTES DEL 1 AL 29 .- *****

MANZANA 17 .- LOTES DEL 1 AL 23 .- *****

MANZANA No. 18 - LOTES DEL 1 AL 22 .- *****

MANZANA No. 19 - LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA No. 20 - LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA No. 21 - LOTES DEL 1 AL 20 .- *****

MANZANA No. 22 - LOTES DEL 1 AL 19 .- *****

MANZANA No. 23 - LOTES DEL 1 AL 21 .- *****

MANZANA No. 24 - LOTES DEL 1 AL 19 .- *****

ARTICULO 6o.: Las unidades privadas que integran el conjunto Residencial VILLA DEL ROBLE solo podrán destinarse a viviendas. Los garajes se destinarán exclusivamente para el estacionamiento de automotores al servicio de los dueños u ocupantes de las unidades privadas o casas que componen el Conjunto Residencial. En los casos en que uno o varios de estos autorice la entrada y parqueo de vehículos automotores de visitantes en que hubiere el cupo éstos podrán estacionarse en las zonas indicadas para tales efectos y autorizadas por el Administrador o quien haga sus veces en portería. No se asignan como áreas privadas los parqueaderos, éstos hacen parte de los bienes comunes del Conjunto Residencial y podrán en esa forma gozar y disfrutar de ellos los copropietarios. *****

CAPITULO III : VALOR INICIAL Y PROPORCION EN COPROPIEDAD

ARTICULO 7o.: Para efectos del Artículo 5o. de la Ley 182/40 a la Urbanización " VILLA DEL ROBLE " se le asigna un valor de 100 y a cada unidad privada un coeficiente de copropiedad equivalente a su valor comercial, aplicando el siguiente sistema: El valor comercial de la Urbanización se dividirá por el particular de cada área privada, correspondiendo el cupo resultante al coeficiente individual. *****

ARTICULO 8o.: El derecho de cada propietario sobre los bienes de propiedad común es proporcional al valor de la respectiva unidad privada ó casa. A la propiedad exclusiva de cada una corresponde un derecho equivalente al porcentaje que sigue

I. IFFEI.



309

(134)

122

111

VIENE DE LA HOJA AB 29585689 CORRESPONDI-

ENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806 DE

OCTUBRE 26 DE 1992. *****

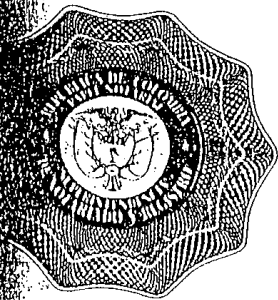
TITULO IV: SEGUROS, REPARACIONES, MODIFICACIONES Y AVISOS: **

ARTICULO 9o: Es obligatorio el seguro de incendio para las áreas comunes de la Urbanización por el valor comercial de las áreas. El seguro deberá tomarse en una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria; las indemnizaciones provenientes de este seguro se aplicarán en primer lugar a la construcción de dichas áreas comunes, pero si la obra no fuere posible o si los propietarios acordaren emprender la reconstrucción las indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios en proporción al porcentaje de su derecho o coeficiente sobre el Conjunto Residencial.*****

EXPENSAS NECESARIAS PARA LA ADMINISTRACION Y PRIMAS DE SEGURO

ARTICULO 10: Cada Propietario deberá contribuir a la expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de cuotas ordinarias y extraordinarias por concepto de administración y demás.***

ARTICULO 11: Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada, las reparaciones de su casa, de forma que mantenga su conservación y permanente utilidad. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que su omisión o negligencia puedan causar. Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos los de puertas y ventanas de cada casa; tales reparaciones deberá realizarlas el propietario inmediatamente después de producido el daño o en el término prudencial que señale por escrito el administrador. En caso de incumplimiento el propietario



308



135

123

112

VIENE DE LA HOJA AB 29585691 CORRESPON-

DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806

DE OCTUBRE 26 DE 1992, *****

Presaria. *****

ARTICULO 14 : En la portería de la Urbanización podrá

harse, un directorio en el que figuren los nombres de los

propietarios u ocupantes de las unidades privadas que así lo

señalen. *****

ARTICULO 15 : *****

DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS. -

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. - *****

ARTICULO 15 : Son derechos de los propietarios: *****

1o.- Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad

privada de acuerdo con la Ley y este reglamento; pero dentro

de las limitaciones aquí mismo expresadas: *****

2o.- Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su

unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes

comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás

propietarios. *****

3o.- Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre

que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin

perjuicios del uso legítimo de los demás propietarios o

causahabientes. *****

4o.- Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de

Propietarios con derechos a voz y voto. *****

5o.- Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que

exijan la Conservación, reparación y administración de la

Urbanización, cuando no lo haga oportunamente el

Administrador y exigir el Reintegro de las cuotas a los otros

dueños en los gastos comprobados, pudiendo llevarlo

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

responsable pagará a la comunidad a título de multa la de \$1.000 por cada día o fracción de retardo, sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización por perjuicio. y sin necesidad de requerimiento alguno, la asamblea podrá modificar la cuantía de la multa sin que dé lugar a la reforma del Reglamento. *****

REPARACIONES : *****

ARTICULO 12: Cada propietario se obliga a ejecutar inmediato, en la casa de su propiedad, las reparaciones que omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común y las demás propiedades privadas y responderá por los daños irrogados por tal omisión. Para modificaciones a sus casas los propietarios deberán llenar los siguientes requisitos:

- 1o.- Obtener previa autorización de la entidad distrital pública competente, si la naturaleza de la obra y norma distrital o pública lo exigen.*****
- 2o.- Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez de la Urbanización, ni afecte la salubridad o los servicios comunes o las fachadas del mismo.*****
- 3o.- Solicitar previa autorización escrita del administrador.

En caso de reparaciones necesarias de los bienes comunes por inminente peligro de ruina, o grave amenaza para la seguridad de los moradores de la Urbanización, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización.*****

MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS. ARTICULO 13: *****

Para introducir modificaciones en las unidades privadas es necesario: 1o.- Que la obra proyectada no comprometa la Seguridad, solidez o salubridad de la Urbanización, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada. 2o.- Que el propietario tenga previa autorización escrita del Administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos. 3o.- Que el propietario obtenga de la secretaría de obras públicas la correspondiente licencia, si ella fuere

ejecutivamente. De acuerdo con las leyes pertinentes.***

60.- Pedir al juez competente la imposición de multa (\$50,00) CINCUENTA PESOS A (\$5.000,00) CINCO MIL PESOS Propietarios, arrendatarios, o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de este reglamento.

70.- Solicitar al Administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente. *****

DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS .- *****

ARTICULO 16: *****

10.- No enajenar o ceder el uso de la unidad privada, para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento.

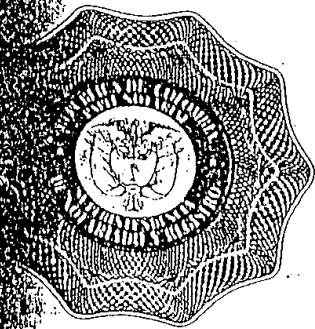
20.- No obstruir en ninguna forma, las instalaciones, Servicios, escaleras, Hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso de ellos. *****

30.- Deberán comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su Unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. *****

40.- Ejecutar oportunamente las reparaciones de unidades privadas, de acuerdo con sus características iniciales. *****

50.- Mantener al día las contribuciones y cuotas que correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea. *****

60.- En caso de venta, o de transferencia de dominio, el propietario se obliga a comunicar a la administración el nombre y domicilio del nuevo adquiriente; a exigir al nuevo propietario que la escritura respectiva exprese su conformidad con este reglamento y eventuales modificaciones.



136

124

113

VIENE DE LA HOJA AB 29505398 CORRESPON-
DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806
DE OCTUBRE 26 DE 1992. *****

os o paredes comunes, ni introducir objetos pesados,
plósivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto
atente contra la solidez, salubridad y seguridad de la
urbanización.*****

9.- No modificar las fachadas de las unidades privadas, no
colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros
elementos similares en las paredes externas, puertas,
ventanas o áreas de uso común. Salvo placas o avisos que
indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario.
El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o
características que acuerden con el Administrador y
cumpliendo con las disposiciones distritales o públicas
municipales sobre la materia.*****

10.- No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos,
vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás
copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios
del conjunto residencial. *****

11.- No mantener animales que molesten a los vecinos.*****
12.- No arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad
común o a las vías públicas. *****

13.- Permitir la entrada al Administrador de la
Urbanización a su Unidad Privada cuando las circunstancias lo
exijan para el cumplimiento.*****

14.- Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e
instalaciones de su Unidad.*****

15.- Cada Propietario de unidad privada será solidariamente
responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones especial por las multas que la Administración impone al usuario por la violación a las leyes o de este reglamento que sus normas obligan no solamente al propietario sino a personas que con él conviven o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada. *****

150.- Para practicar cualquier trasteo o mudanza se del obtener autorización escrita del Administrador en la que exprese la hora y el detalle del trasteo. *****

160.- Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier casa o unidad privada, será necesaria la celebración de un contrato en el que deberá pactarse expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento. *****

IMPUESTOS Y TASAS. *****

ARTICULO 17 : Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas, serán cubiertas por sus respectivos propietarios independientemente. *****

Los que graven la totalidad del conjunto residencial, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece este reglamento. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario que figure en el momento en que se causen. *****

CAPITULO VI... *****

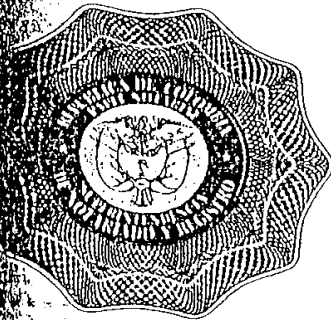
ADMINISTRACION DE BIENES COMUNES. *****

ADMINISTRACION : *****

ARTICULO 18 : La Administración del inmueble se hará a través de los siguientes órganos: *****

1. Asamblea de Copropietarios. *****
2. Consejo de Administración. *****
3. Administrador. *****
4. Ajutor o Revisor Fiscal. *****

DE LA ASAMBLEA. *****



AB 29585400

137

125

114

VIENE DE LA HOJA AB 29585400 CORRESPON-
DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806
DE FECHA OCTUBRE 26 DE 1992. *****

ARTICULO 19 : La asamblea de Copropietarios está formada por
todos los propietarios de las unidades privadas. A ella
podrán asistir con voz y voto todos ellos. Su asistencia
puede ser personal o por representación en otra persona que
puede ser o no miembro de la Asamblea, pero en todo caso esta
delegación no podrá recaer en nombre de arrendatarios del
inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante
comunicación escrita dirigida al Administrador o al
presidente de la Asamblea o solo será válida para la reunión
que la motiva. La Asamblea es el órgano supremo de la
Administración, y a través de ella se manifiesta la voluntad
de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de
este régimen jurídico, la asamblea general de Copropietarios
del Conjunto Residencial que a la fecha de la respectiva
reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos
en el libro de Registro de Copropietarios; Constituida
válidamente, las resoluciones de la Asamblea son de
cumplimiento obligatorio aún para los ausentes o disidentes,
siempre que hubieren sido adoptados por las mayorías exigidas
por la ley o este Reglamento. *****
REUNIONES. *****

ARTICULO 20 : La Asamblea de copropietarios se reunirá
ordinariamente, una vez al año entre los tres (3) primeros
meses de cada año, previa fijación de lugar y citación
personal que enviará el Administrador por carta a cada uno de
los Copropietarios o mediante aviso o canter fijado en lugar
de acceso principal del conjunto residencial dejando

constancia, tanto en las cartas como en el aviso, del día de la Reunión. Esta convocatoria se hará con anticipación inferior a quince (15) días de la fecha de la reunión. La falta de convocatoria por parte del Administrador, la Asamblea se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de Abril a las 6:00 p.m. en las oficinas del Administrador. La Asamblea se reunirá extraordinariamente a convocatoria del Administrador o de número de Copropietarios cuyos coeficientes representen al menos el 40% del coeficiente de Copropiedad del inmueble. El procedimiento para las convocatorias de las asambleas extraordinarias deberá ceñirse a las normas prescritas para las citaciones de las asambleas ordinarias. Durante los quince (15) días anteriores al día mencionado antes, el administrador y el auditor revisor fiscal mantendrán los libros de cuentas, informes de correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante ocho (8) horas hábiles al día. *****

Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el propietario que la misma Asamblea elija y actuará como secretario el Administrador. Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privativa que posea. No será válido el voto fraccionado. El Representante de varios propietarios puede votar por separado, un voto por cada unidad que represente. Cuando dos o más personas son propietarios de una sola unidad o si la Propiedad es de sucesiones ilíquidas sin representante legal o de personas jurídicas, serán representados por una sola persona ante la Asamblea. *****

QUORUM. *****

ARTICULO 2.1 : La Asamblea deliberará válidamente con la asistencia de los propietarios o de sus Representantes cuya suma de coeficientes represente al menos el 51 % Total. *****

Si no se completare esta proporción, el administrador



311

AB 29585401

138

126

VIENE DE LA HOJA AB 29585401 CORRESPON-

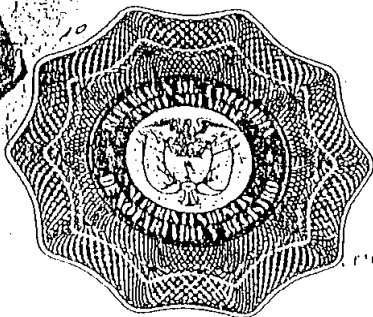
DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806

DE FECHA OCTUBRE 26 DE 1992. *****

convocará para una segunda reunión, Si para la segunda
reunión no se completare el quorum, en esta hará quorum
cualquier número de miembros que asistan, cuyos coeficientes
serán más del 5% del valor inicial de la Urbanización. Las
decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de votos de
los asistentes a la Respectiva reunión, sin embargo, todo
acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes
extraordinarios, o la construcción de nuevas unidades de
vivienda privadas, o la subdivisión de las mismas, la
modificación de coeficientes de copropiedad, o toda decisión
que implique una alteración en el uso o goce de los bienes
comunes, requerirá la unanimidad de los votos de los
copropietarios asistentes a la Respectiva Reunión. *****
De todo lo tratado y decidido en las asambleas se dejará
constancia en un libro de actas que autorizarán el Presidente
y el Secretario de la reunión. Estas actas se asentarán por
riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto,
registrado en uno de los juzgados civiles municipales de la
ciudad ó en la Cámara de comercio de la misma ciudad, Dichas
actas debidamente autenticadas, hacen plena prueba de los
hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas
ante Notario, prestan mérito ejecutivo, conforme lo dispuesto
en el artículo 13 de la Ley 182 de 1948 y sus complementos y
Decretos Reglamentarios. *****
Es suficiente la firma del presidente y el secretario de la
Asamblea para acreditar su autenticidad. *****
FUNCIONES DE LA ASAMBLEA. *****
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ARTICULO 22 : Son funciones de la Asamblea : *****

1. Elegir anualmente al Administrador y su suplente, fijar la asignación, supervigilar sus funciones y removerlo por justas causas. *****
2. Crear los cargos que estime necesarios y señalar las asignaciones. *****
3. Organizar la Administración general de la Urbanización y velar por el cumplimiento de este reglamento. *****
4. Revisar y Fener las cuentas del Administrador. *****
5. Aprobar el presupuesto de gastos para la Administración, conservación y reparación de la Urbanización. *****
6. Ordenar la Construcción de mejoras voluntarias. *****
7. Imponer gravámenes extraordinarios, fijar los plazos dentro de los cuales deben pagarse las cuotas y señalar los intereses de mora. *****
8. Reglamentar el uso de los bienes comunes. *****
9. Elaborar el presupuesto de Gastos para la Administración, conservación y reparación de la Urbanización, o para la reconstrucción en los casos en que ello sea procedente conforme a la Ley o este reglamento. *****
10. Decidir los conflictos que ocurran entre el Administrador y los propietarios o entre estos por causa del Ejercicio de sus derechos sobre los bienes de su propiedad privada o sobre los bienes de propiedad común, así como los que se originen en la interpretación en la interpretación, aplicación y ejecución de este reglamento. *****
11. Aprobar las reformas a este Reglamento con el voto del 80% del valor de los coeficientes de Copropiedad. *****
12. Autorizar mejoras, reparaciones o modificaciones en el área de propiedad común o exclusiva. Cuando estas obras se refieren a las áreas de propiedad común y por lo tanto por cuenta y riesgo de la comunidad de propietarios, corresponde a la asamblea autorizarlas cuando el valor exceda del



(139)

127

16

VIENE DE LA HOJA AB 29585404 CORRESPON.

DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806

DE OCTUBRE 26 DE 1992. *****

Quinientos Mil Pesos Mcte. (\$500.000,00). *****

13. Resolver los conflictos o reclamos que se susciten entre el Administrador y Auditor o Revisor Fiscal y los usuarios del Conjunto Residencial y de cualesquiera de ellos entre sí.

14. En general conocer y decidir de todos los asuntos de interés general del consorcio de propietarios no atribuidos a otra competencia. *****

15. Elegir los miembros del consejo de Administración, principales y suplentes. *****

16. Delegar las funciones que a bien tenga en el consejo de Administración. *****

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. *****

ARTICULO 23.- El consejo de Administración estará compuesto

mínimo por 3 miembros con sus respectivos suplentes

numéricos, principales y suplentes, pudiendo ser reelegidos

indefinidamente por la asamblea. El período del consejo de

Administración será de un año y empezará a contarse a partir

de la fecha en que se efectuó la elección por la Asamblea. El

consejo sesionará ordinariamente por lo menos una vez cada

mes, previa convocatoria del administrador y

extraordinariamente a solicitud de su presidente al

administrador. *****

Actuará como secretario el administrador, quien hará las

citaciones para las reuniones ordinarias o extraordinarias en

atención a orden del presidente. Las decisiones del Consejo

se tomarán por mayoría de votos y no podrá sesionar con un

número menor de dos (2) miembros principales o Suplentes,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

reunidos conforme lo dispone este reglamento. De todas las decisiones tomadas por el consejo se dejará constancia en un libro especial de actas suscritas por el presidente y el secretario. *****

FUNCIONES Y ATRIBUCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION.

ARTICULO 24 : 1o- Designar al auditor o revisor fiscal, fijarle su remuneración, removerlo por causas justificadas y supervisar sus funciones. *****

2o- Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del reglamento de uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la forma y goce de los mismos. *****

3o- Proponer a la Asamblea la realización de proyectos de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del conjunto residencial y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios. *****

4o- Vigilar la Administración del conjunto residencial, dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo así como la armonía entre los ocupantes del conjunto residencial. *****

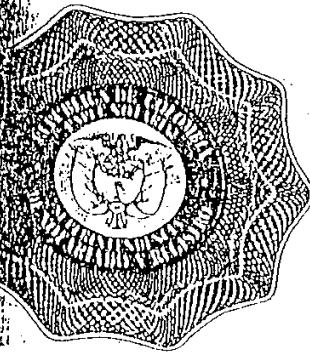
5o- Autorizar al administrador para designar apoderadosos judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en las que requiere la intervención de profesionales o especialistas. *****

6o- Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores. *****

7o- Autorizar previamente al administrador para tomar todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurran en el curso de cada ejercicio. *****

8o- Examinar y aprobar en primera instancia los cuentas, balances o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen necesarias en relación con saldos y con utilidades. *****

9o- Autorizar en cada caso al Administrador para celebrar contratos en cuantía Superior a \$500,000.00 no incluidos en el presupuesto ordinario. *****



AB 29505405

(148)
128

VIENE DE LA HOJA AB 29505405 CORRESPON-
DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806
DE OCTUBRE 26 DE 1992. *****

Presupuesto anual de gastos. *****

10- Decidir y dar orden al Administrador para iniciar
acciones judiciales pertinentes a la comunidad o consorcio de
propietarios de la Urbanización por razón del régimen de
propiedad. *****

11- Definir sobre su transacción o sometimiento a un
tribunal de arbitramento según el caso. *****

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

13- Ejercer las funciones que le delegue la asamblea y hacer
cumplir las prescripciones de ésta. *****

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

15- En general, ejercer todas aquellas funciones que no
están adscritas a otros organismos o funcionarios
administrativos. *****

PARA G R A F O : No podrá ser elegido miembro del consejo
Administrativo quien no sea copropietario de la Urbanización.
Quien fuere elegido no reuniendo esta condición o la perdiese
con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será
reemplazado por el suplente por el respectivo período.

DEL ADMINISTRADOR . = *****
ARTICULO 25 : El Administrador es el representante legal de
la copropiedad y podrá ser persona natural o jurídica,
propietario o no de unidades privadas de la Urbanización.

Será nombrado por mayoría absoluta de votos de los asistentes a la respectiva reunión de la asamblea de copropietarios.

F U N C I O N E S D E L A D M I N I S T R A D O R

- ARTICULO 26 : 1- Colaborar con la asamblea en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulan los derechos y obligaciones de los copropietarios, hacer conocer de la asamblea las irregularidades y si es el caso ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.
- 2- Cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común. *****
- 3- Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia de seguridad integral y salubridad de la Urbanización y de sus habitantes. *****
- 4- Recaudar las cuotas proporcionales que deban pagar los propietarios por atender las expensas comunes y cobrar en los plazos determinados por la Asamblea, las cuotas extraordinarias que la misma asamblea, fije para atender gastos imprevistos. *****
- 5- Presentar a la Asamblea informes detallados sobre las actividades, el estado financiero y la situación general de la Urbanización. *****
- 6- Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones de mejoras o de conservación que ordene la Asamblea. *****
- 7- Atender la correspondencia relativa al conjunto residencial, archivarla debidamente y llevar los libros de cuentas, contratos y comprobantes. *****
- 8- Convocar a la Asamblea general a sesiones ordinarias y extraordinarias cuando lo considere necesario o se lo solicite un número de propietarios que represente por lo menos la 3a. parte del valor del Conjunto Residencial. *****
- 9- Proponer a la Asamblea General los presupuestos de ingresos y egresos y las modificaciones que considere.

consideración de la Asamblea. *****

P A R A G R A F O : El revisor fiscal no podrá estar dentro del cuarto grado civil de consanguinidad o al de afinidad con el administrador, con los miembros del consejo de Administración, con el contador o el cajero los hubiere y su cargo es incompatible con cualquier otro cargo o empleo en la administración. *****

F O N D O D E R E S E R V A .- *****

ARTICULO 20 : Para atender los gastos de sostenimiento administración del conjunto Residencial y llegado el caso cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no oportuno de las contribuciones para las expensas comunes crease un fondo de reserva que será reglamentado por el Consejo de Administración, fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios ha que se fijará mientras la Asamblea no disponga otra cosa, en el diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con el cuadro de coeficientes número uno y por el término de un año. *****

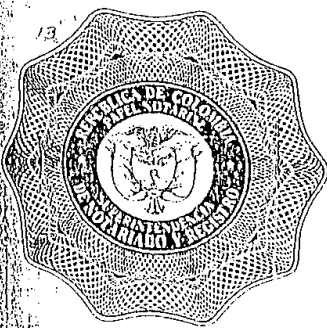
CUENTAS BANCARIAS .- *****

El consejo de Administración y al administrador del Conjunto Residencial abrirán las cuentas bancarias que crean necesarias, para el depósito y manejo de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones y fondo de Reserva. *****

INVENTARIOS Y BALANCES .- *****

ARTICULO 20: El treinta y uno (31) de Diciembre de cada año el administrador contará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará por conducto del consejo de Administración, para consideración de la asamblea general de copropietarios en la reunión ordinaria siguiente. *****

CAPITULO VII .- *****



315
VIENE DE LA HOJA AB 29585407 CORRESPON-
DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806
DE OCTUBRE 26 DE 1992. *****

OTRAS DISPOSICIONES .- *****

ARTICULO 30 : Cada propietario deberá contribuir a los gastos
necesarios para la administración, conservación y reparación
de los bienes comunes, así como el pago de la prima del
seguro de incendio del Conjunto Residencial en proporción al
valor inicial dado a cada unidad privada las expensas comunes
deberán pagarse sin consideración a las personas que usen ó
gozen las unidades privadas, los propietarios pagarán al
Administrador las cuotas para expensas comunes por
mensualidades anticipadas en los diez (10) primeros días de
cada mes. Vencido este plazo se liquidarán al deudor
intereses de mora al dos por ciento (2%) mensual sobre cada
cuota, por cada mes ó fracción de mes que dure al retardo.
Este plazo lo mismo que la tasa de interés podrán ser
modificados por la Asamblea sin necesidad de reforma del
Reglamento. En caso de mora en el *****
pago de dos ó más cuotas, el administrador podrá demandar
judicialmente el pago de las mismas y de sus intereses de
mora, con base en la copia del acta de la asamblea en que se
hayan liquidado ó acordado, acompañada de la certificación
del Administrador sobre su cuantía y las fechas en que se
hicieron exigibles, documentos que prestarán mérito ejecutivo
sin necesidad de requerimiento, notificación, ó autenticación
ó reconocimiento alguno. El pago de las cuotas e intereses
solo podrá acreditarse con el recibo firmado por el
administrador. *****

DIVISION DE LOS BIENES COMUNES

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ARTICULO 3: Unicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si el conjunto residencial se destruyere totalmente ó en proporción no menor de las 3/4 partes de su valor, en el caso de que sea ordenada su demolición de conformidad con la Ley Civil. *****

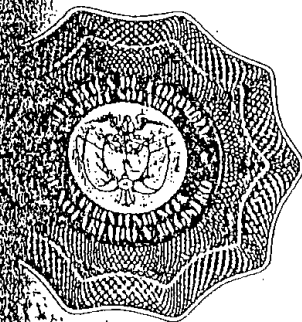
ARTICULO 31: Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el conjunto residencial sujetándose a las siguientes reglas.*****

1. Cada propietario deberá contribuir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga. *****

2. Dicha cuota, acordada en la Asamblea que se celebre de conformidad al Reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 33 de este reglamento, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio. Las reparaciones de cada unidad privada estarán a cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación ó permanente utilidad de su unidad privada. Si no por no realizarse oportunamente, estas reparaciones disminuyen el valor del conjunto residencial, ó se ocasionasen graves molestias, ó se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio. *****

SANCIONES .- *****

ARTICULO 32: La violación de las disposiciones de este reglamento en dos ó más oportunidades por parte del arrendatario de una unidad privada, será causal suficiente para pedir y obtener su lanzamiento de la misma, sin necesidad de requerimiento anticipado, a solicitud del arrendador ó del administrador. Esta condición deberá estipularse expresamente en todo contrato de arrendamiento, el arrendador entregará al administrador un ejemplar



(145)

131

130

VIENE DE LA HOJA AB 29585408 CORRESPON-

DIENTE A LA ESCRITURA PUBLICA No. 1806

DE OCTUBRE 26 DE 1992. *****

bidamente firmado y autenticado del respectivo contrato,
des. de ejecutar la entrega del inmueble al inquilino. Por
incumplimiento de esta obligación, el propietario pagará a
comunidad una multa de \$5.000,00 sin perjuicio de las
obligaciones principales y de la indemnización de perjuicios.

ARBITRAMENTO.- *****

ARTICULO 33 :En el evento de que las partes no aceptaren la
decisión de la Asamblea de Copropietarios, el asunto se
cometerá a la decisión de arbitros, todo de acuerdo a los
dispuesto sobre el particular en el Código del Comercio.***
(Hasta aquí la minuta).*****

Se agregan los comprobantes legales. Exentos de presentar paz
y salvo nacionales de acuerdo al Decreto 2503 de Diciembre 29
de 1987.- Leida y advertidos de la formalidad del registro
dentro del término legal, en ella se ratificaron y firman
junto conmigo el Notario que doy fe.

3.000,00. Decreto 172 de Enero 28 de 1992. Esta escritura
se elaboró en las fojas de papel Notarial AB29585105, AB2786-

1490, AB27861491, AB27861492, AB27861493, AB27861494, AB2786-

1855, AB27861496, AB27861497, AB27861498, AB27861499, AB2786-

1856, AB27861433, AB27861857, AB27860436, AB27860438, AB2786-

1858, AB27860440, AB27860441, AB27858591, AB27858585, AB2786-

1859, AB27861860, AB27858588, AB27861861, AB27858590, AB2786-

1516, AB27861517, AB27861862, AB27861519, AB27861520, AB2786-

1521, AB27861577, AB27861523, AB27861578, AB27861525, AB2786-

1526, AB27861579, AB27861580, AB27861655, AB27861656, AB2786-

1531, AB27861657, AB27861534, AB27861535, AB27861536, AB2786-

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

1537, AB27861538, AB27861539, AB27861540, AB27861541, AB27861542,
1658, AB27861543, AB27861544, AB27861545, AB27861546, AB27861547,
1547, AB27861548, AB27861549, AB27861550, AB27861551, AB27861552,
5023, AB27861553, AB27861554, AB27861555, AB27861556, AB27861557,
1557, AB27861558, AB27861559, AB27861560, AB29585024, AB29585025,
1562, AB27861563, AB27861564, AB29585025, AB27861566, AB27861567,
1567, AB27861568, AB27861569, AB27861570, AB27861571, AB27861572,
1572, AB27861573, AB27861574, AB27861853, AB27861854, AB29585687,
5686, AB29585687, AB29585688, AB29585689, AB29585691, AB29585692,
5398, AB29585400, AB29585401, AB29585404, AB29585405, AB29585406,
5406, AB29585407, AB29585408, AB29585693. *****

LA REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD

GERENCIAR CARTAGO LIMPIADA

MARTHA LUCIA OSSA ARBELAEZ

EL NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO

DOCTOR OSCAR GIRALDO MEDINA

