ESCRITURA No. 069 . . . . . .

NUMERO: CERO SESENTA Y NUEVE . . .

. . . . . .

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y

CUATRO DE BOGOTA D.C. . . . . .

FECHA DE EXPEDICION: ENERO CATORCE

(14) DEL AÑO DOS MIL TRES (2003) . . . . . .

CLASE DE ACTO: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

PERSONAS QUE INTERVIENEN: AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE

MODELIA LOTE 4 . . . . . .

DIRECCION INMUEBLE: TRANSVERSAL 85 No. 40 A 56 DE LA CIUDAD

DE BOGOTA, D.C. . . . . .

MATRICULAS INMOBILIARIAS: 050-1254889 (MATRIZ). . . .

INDIVIDUALES: DEL 050-1428280 HASTA 050-1428617 . .

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de

Cundinamarca, República de Colombia ante mí, MARIA EUGENIA

VELAZQUEZ CASTAÑO, NOTARIA TREINTA Y CUATRO (34) DEL

CIRCULO DE BOGOTA, D.C. . . . . .

Compareció la señora DORA DEL CARMEN CHICA DE PACHECO mayor

de edad y con domicilio en Bogotá, con Cédula de Ciudadanía

No. 34.962.117 de Montería, quien actúa en su condición de

Gerente Representante Legal de la sociedad ADMINISTRADORES

ASOCIADOS PROPIEDAD HORIZONTAL LTDA, como consta en la

certificación de existencia y representación legal expedida

por la Cámara de Comercio de Bogotá, que es a la vez

Administrador Represente Legal de la AGRUPACION DE VIVIENDA

BOSQUE DE MODELIA LOTE 4, debidamente autorizada por la

Asamblea General de Propietarios, como consta en el acta de

fecha doce (12) de septiembre de dos mil dos (2002),

documentos que se anexan a la presente escritura, quien

manifestó: Que en dicha condición procede a elevar a

escritura pública y protocolizar la presente reforma del

Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Pública No. 158 de fecha 16 de enero de 1996 de la Notaría Primera de Bogotá y registrada en el folio de matricula No. 050-1254889 de la Oficina de Registro de Bogotá, Zona Centro, para someter el reglamento de administración a las disposiciones de la ley 675 de 2001. . . . . .

Que de esa manera se constituye la persona jurídica de que trata la ley 675 de 2001, cuyo objeto es la administración de las áreas comunes de la Agrupación de Vivienda BOSQUE DE MODELIA LOTE 4, de acuerdo al siguiente REGLAMENTO:

CAPITULO I

PERSONA JURIDICA

DENOMINACION, OBJETO, NATURALEZA Y REPRESENTACION

ARTICULO 1. - DENOMINACION.- La Persona Jurídica que nace por ministerio de la ley 675 de 2001, se denominará AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 - PROPIEDAD HORIZONTAL. . . . . .

ARTICULO 2. - INTEGRACION.- Estará integrada por los propietarios de las unidades privadas que conforman la AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4

ARTICULO 3. - DOMICILIO.- La persona jurídica, tendrá su domicilio en la ciudad de Bogotá y se encuentra ubicada en la transversal 85 No. 40 A - 56 Bogotá. . . . . .

ARTICULO 4. - NATURALEZA JURIDICA.- La persona jurídica, es una entidad de derecho privado sin ánimo de lucro, distinta de los propietarios individualmente considerados.

ARTÍCULO 5. - OBJETO SOCIAL.- La persona jurídica tiene como objeto social, la administración correcta y eficaz de los bienes y servicios comunes de los bloques que conforman la AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de las disposiciones de la ley 675 de 2001 y demás normas que la

adicionen o modifiquen. . . . . .

ARTICULO 6. - REPRESENTANCION LEGAL. La Representación Legal de la persona jurídica, para todos los efectos jurídicos, estará a cargo del Administrador de la Agrupación. . . . . .

La representación legal deberá actualizarse inmediatamente se produzca el cambio del titular, junto con la constancia de aceptación por parte de la persona designada, mediante la inscripción del acto correspondiente, ante el Alcalde Municipal o autoridad competente para certificar sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica.

ARTICULO 7. - EL PATRIMONIO. Constituyen bienes del patrimonio de la persona jurídica los ingresos por cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, donaciones, arrendamientos, explotaciones económicas y rendimientos financieros de cualquier naturaleza, bienes muebles e inmuebles y mejoras que adquiera dentro del giro normal del objeto social.

El patrimonio de la persona jurídica es distinto de los bienes comunes y del patrimonio de los propietarios individualmente considerados. . . . . .

ARTICULO 8. - FONDO DE IMPREVISTOS.- La Persona Jurídica, tendrá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo del 4% del presupuesto anual de gastos. . . . . .

El recaudo del fondo de imprevistos podrá suspenderse cuando el monto disponible alcance el 50% de del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. . . . . .

Corresponde a la Asamblea de propietarios disponer sobre la inversión o gasto del fondo de imprevistos y sólo podrá

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

disponer expensas adicionales al porcentaje de recargo referido, cuando los recursos de este sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. . . . . .

ARTICULO 9. - NORMATIVIDAD JURÍDICA. La organización y funcionamiento de la persona jurídica, se regirán en todo lo atinente a su administración y los órganos de dirección y administración, derechos y obligaciones de los integrantes, mecanismos alternos de solución de conflictos, existencia, extinción y liquidación, según las disposiciones de la Ley 675 de 2001, ley 95 de 1890 y demás normas que la adicionen o modifiquen y el presente Reglamento, el cual será obligatorio para todas las personas que deriven por cualquier acto, el dominio, posesión y tenencia de los bienes privados que conforman la Agrupación. Las relaciones jurídicas de orden privado se regirán por las normas vigentes sobre la materia, en general por el Código Civil colombiano y las demás normas de derecho privado. . . . . .

ARTICULO 10- DESTINACION: La Agrupación de vivienda estará destinada única y exclusivamente para vivienda familiar. Por tanto las unidades privadas no podrán ser utilizadas para establecimientos de comercio, oficinas, guarderías o cualquier otra actividad distinta de la inicialmente establecida. . . . . .

CAPITULO II

PRINCIPIOS RECTORES DE LA COPROPIEDAD

ARTICULO 11.- La Persona Jurídica tendrá como principios rectores, que deberán ser tenidos siempre en cuenta por los órganos de administración y los propietarios de unidades privadas, la función social y ecológica de la propiedad, convivencia pacífica de cooperación y solidaridad social entre propietarios o tenedores; respeto por la dignidad humana, que implican que en toda decisión tomada por los

órganos de administración y entre los propietarios, deberá prevalecer el respeto a los derechos humanos, en el cumplimiento de las obligaciones derivadas de la ley y el reglamento. . . . . .

La Asamblea de propietarios y los demás organismos de administración, respetarán siempre el debido proceso en las actuaciones tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

CAPITULO III

TITULOS ANTECEDENTES

ARTICULO 12.- Los inmuebles que conforman la AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4 y el lote de Cesión Tipo B, fueron de propiedad de la Compañía Agrícola de inversiones S.A, constituida por Escritura Pública No. cuatro mil veinticuatro (4.024) del dieciséis (16) de julio de mil novecientos sesenta y cinco (1965) de la notaría Quinta de Bogotá, reformada por varias escrituras la última de ellas la número mil doscientos trece (1.213) del primero (1) de marzo de mil novecientos noventa (1990) de la Notaría Primera de Bogotá.

ARTICULO 13.- TITULOS; La compañía Agrícola de Inversiones adquirió los inmuebles donde se encuentra la Agrupación, de la siguiente manera:

1. - El lote de terreno Lote 4, que forma parte de la Agrupación de Vivienda Bosque de Modelia II Etapa, lo adquirió en mayor extensión de dos compras así:

A- Una parte por compra hecha en mayor extensión de la Sociedad URBANIZADORA SANTA CECILIA LIMITADA, según la Escritura Pública No. Ochocientos treinta y dos (832) del primero (1) de abril de mil novecientos sesenta y seis

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

(1966) de la Notaría Octava de Bogotá, y [illegible]

Folio de Matrícula inmobiliaria No. 050-0528838 de la Oficina de Registro de Bogotá, mayor extensión que fue objeto de desenglobe, como consta en la Escritura No. Cinco mil setenta y dos (5.072) del veintiuno de octubre de mil novecientos ochenta y uno (1981) de la Notaría Primera de Bogotá, con folios: para el lote C: 050-0634579; para el Lote D 050-0634582; para el Lote E: o50-0634581 y para el Lote F: 050-0634582 de la Oficina de Registro de Bogotá.

B- Otra parte por compra hecha del cincuenta por ciento (50%) de los derechos de cuota a la Federación Nacional de Cafeteros de Colombia, como consta en la escritura pública numero dos mil ochenta y tres (2.083) del treinta (30) de julio de mil novecientos noventa (1990) de la Notaría Décima de Bogotá, registrada en los folios 050-0634579/80/81 y 82 de la Oficina de Registro de Bogotá.

2- Por medio de la escritura pública número 442 del 24 de enero de 1991 de la Notaría 29 de Bogotá y aclarada mediante escritura pública numero tres mil seiscientos once (3.611) del 8 de mayo de 1992 Notaría 29 de Bogotá, registrada en el folio de matrícula inmobiliaria número 050-1254886 al 892, la Compañía Agrícola de Inversiones S.A, efectuó el correspondiente loteo o división material de la Agrupación de Vivienda Bosque de Modelia II Etapa y desenglobó los diferentes Lotes entre los cuales se encuentra el Lote 4.

3. - El veintidós punto veintidós por ciento (22.22%) de los derechos que al Lote cuatro (4), donde está construida la Agrupación, le corresponde en común y pro indiviso, sobre el

. . . . . .

LOTE DE TERRENO DE CESION TIPO B, lote que no cuenta con nomenclatura individual por ser interior al que tienen acceso todos los lotes que conforman la Agrupación, sobre el

cual se construyó el Centro Comunal de la Agrupación de Vivienda Bosque de Modelia II Etapa, le fueron adjudicados en la escritura pública No. 3319 del 11 de mayo de 1992 de la Notaría Primera de Bogotá, registrada en los folios de matrícula inmobiliaria No. 050-1254886 al 1254892 de la Oficina de Registro de Bogotá.

4- La propiedad de las edificaciones que conforma el Lote 4, por haberlas construido con sus propias expensas, ubicada en Bogotá, sector F-3, según sectorización del Distrito Capital, cuyo proyecto general modificatorio esta contenido en el plano distinguido con la referencia No, 9113020, cuyo original reposa en los archivos del Departamento de Planeación Distrital bajo el número F 105/4-27 que fue aprobado mediante Resolución No. 284 de 29 de abril de 1992 y normas específicas de la Resolución No. 560 del 14 de diciembre de 1991 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. El señor JUAN MANUEL CANALES ESPINOSA, protocolizó la AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA, mediante escritura pública No. 442 de 24 de enero de 1991 de la Notaría 29 de Bogotá, aclarada mediante escritura pública No. 3611 del 8 de mayo de 1992 de la Notaría 29 de Bogotá. Dichas edificaciones las construyó la COMPAÑÍA AGRÍCOLA DE INVERSIONES a sus expensas en desarrollo de los planos arquitectónicos aprobados con la Licencia de Construcción No. 010417 del 8 de agosto de 1995 con resolución no. 0213664 expedida por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. Al predio le correspondió el folio de matrícula inmobiliaria No. 050-1254889. . . . . .

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CAPITULO IV

UBICACIÓN, DESCRIPCIÓN, CABIDA Y LINDEROS

ARTICULO 14.- a)- La AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4, se encuentra en la ciudad de Bogotá, ubicada en la Transversal 85 No. 40 A - 56, según la nomenclatura urbana. EL lote de terreno tiene una área superficiaria de seis mil doscientos veintiún metros cuadrados con veintitrés decímetros cuadrados (6.221.23 M2) y está comprendido dentro de los siguientes LINDEROS:

Partiendo del mojón veinticuatro (24) hacia el norte, en línea recta, en una longitud de ciento dos metros con ochenta y ocho centímetros (102.88 mts) lindando con la transversal ochenta y cinco (85) hasta el mojón cuarenta y uno (419; de este punto hacia el oriente en línea curva, con una longitud de seis metros con diecisiete centímetros (6.17 mts) lindando con la intersección de la Transversal ochenta y cinco (85) y la calle cuarenta y dos A (42 A), hasta el mojón cuarenta (40); de este punto hacia el sureste, en línea recta con una longitud de setenta y un metros con ochenta y tres centímetros (71.83 mts), lindando con la Calle cuarenta y dos A (42 A), hasta el mojón treinta y nueve (39; de este punto hacia el su, en línea recta, con una longitud de cincuenta y cuatro metros con cincuenta y siete centímetros (54.57 mts)lindando con el lote número tres 83) de la misma urbanización, hasta el mojón treinta y ocho (38); de este punto hacia el occidente, en línea recta con una longitud de doce metros cincuenta y ocho centímetros (12.58 mts), lindando con el lote tres de la misma urbanización, hasta el mojón treinta y siete (37); de este punto hacia el sur, en línea recta con una longitud de veintiocho metros con quince centímetros (28.15 mts) lindando con el lote número tres (3) de la misma

urbanización, hasta el mojón treinta y seis (36); de este punto hacia el occidente, en línea recta, con una longitud de veinte metros con quince centímetros (20.15 mts) lindando con el lote 7, hasta el mojón veintisiete (27); de este punto hacia el occidente, en línea recta, con una longitud de cuatro metros con noventa y siete centímetros (4.97 mts) lindando con el lote número dos (2) de la misma urbanización hasta el mojón veintiséis (26); de este punto hacia el norte, en línea recta con una longitud de nueve metros ochenta y cinco centímetros (9.85 mts), lindando con el lote número dos (2) de la misma urbanización hasta el mojón veinticinco (25); de este punto hacia el occidente, en línea recta, cerrando la poligonal, con una longitud de treinta metros con noventa y seis centímetros (30.96 mts) lindando con el lote número dos (2) de la misma urbanización, hasta el mojón veinticuatro (24) punto de partida.

b) CENTRO COMUNAL: En la Agrupación se encuentra el Lote denominado de CESION TIPO B, este no cuenta con nomenclatura individual por ser un lote interior al que tienen acceso todos los otros lotes que conforman la Agrupación, tiene un área de dos mil ciento sesenta y ocho metros con cuarenta y seis decímetros cuadrados (2.168.46 M2) y está comprendido por los siguientes linderos: Partiendo del mojón veintiocho (28) hacia el norte, en línea recta con una longitud de treinta y nueve metros veintiocho centímetros (39.28 mts), lindando con el lote No. Dos de la misma urbanización, hasta el mojón veintisiete (27); de éste punto hacia el oriente, en línea recta con una longitud de veinte metros quince centímetros (20.15 mts) lindando con el lote número cuatro

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

(4) de la misma urbanización, hasta el mojón treinta y seis (36); siguiendo hacia el oriente en línea recta en longitud de once metros con ochenta y nueve centímetros (11.89 mts) lindando con el lote No. 3 de la misma urbanización, hasta el mojón treinta y cinco (35); de este punto hacia el sur en línea recta, con una longitud de tres metros (3 mts) hasta el mojón treinta y cuatro (34); de este punto hacia el oriente en línea recta con una longitud de veintitrés metros con setenta y ocho centímetros (23,78 mts), lindando con el lote tres de la misma urbanización, hasta el mojón 31; de este punto hacia el sur, en línea recta, con una longitud de treinta y siete metros cuarenta y siete centímetros (37.47mts), lindando con el lote numero cinco (5) de la a misma urbanización, hasta el mojón 17; de este punto hacia occidente en línea recta con una longitud de treinta y cinco metros con veintisiete centímetros (35.27 mts), lindando con el lote seis de la misma urbanización, hasta el mojón 29; de este punto siguiendo hacia occidente, en línea recta cerrando la poligonal con una longitud de trece metros ochenta y siete centímetroc (13.87 mts), lindando con el lote 2 de la misma urbanización, hasta el mojón veintiocho (28) punto de partida. Este lote le corresponde el número de matrícula inmobiliaria No. 050-1254892. En este lote se encuentra construido el centro comunal de la Agrupación, y le corresponde un derecho en común y pro indiviso equivalente al 22.22%, porcentaje en que debe contribuir junto con los demás lotes de la urbanización. El reglamento de administración del Lote de Cesión se encuentra establecido en la Escritura Pública No. 3319 del 11 de mayo de 1992 de la Notaría Primera de Bogotá, y se encuentra registrada en los folios de matrícula números 050-1254886/87/88/89/90/91/92 de la Oficina de Registro de Bogota. . . . . .

La AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4, esta conformada por cuatro (4) Interiores cada uno con cuarenta y dos (42) apartamentos construidos en siete (7) pisos, para un total de ciento sesenta y ocho (168) apartamentos, ciento setenta (170) garajes privados y once (11) parqueaderos de visitantes. . . . . .

ARTÍCULO 15- CLASE DE BIENES.- Como la Agrupación ha sido diseñada y construida para ser sometida al régimen de propiedad horizontal, sus bienes se dividen en bienes de dominio privado, que pertenecen exclusivamente a sus propietarios y bienes comunes de los cuales son partícipes los propietarios de bienes privados en proporción a sus coeficientes de copropiedad. . . . . .

CAPITULO V

BIENES COMUNES DE LA AGRUPACION

ARTICULO 16. - ALCANCE Y NATURALEZA. Los bienes comunes de la Agrupación están constituidos por los elementos y zonas que permiten y facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes particulares; pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados. . . . . .

Los propietarios ejercerán sus derechos sobre estos bienes, en proporción a los coeficientes de copropiedad asignados a sus unidades privadas, en el presente reglamento. Los bienes comunes se dividen en esenciales, no esenciales y bienes comunes de uso exclusivo. . . . . .

ARTICULO 17. - BIENES ESENCIALES. Son los que hacen posible,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

permiten y facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes particulares, como: . . . . . .

El lote de terreno en el cual se levanta la construcción.

El subsuelo correspondiente al terreno hasta donde lo permitan las leyes sobre la materia. . . . . .

Las áreas libres de la agrupación como antejardines, zonas verdes, zonas de circulación peatonal, y vehicular, zonas de acceso a los edificios y antejardines. . . . . .

Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de las edificaciones. . . . . .

Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachadas de concreto, los muros de fachadas tanto internos como externos, los muros medianeros entre las unidades privadas y/o zonas comunes y demás elementos que conforman la estructura de las edificaciones. . . . . .

Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas, de gas y de ventilación. . . . . .

Los halles de acceso, los tacos de escaleras y los halles de circulación en cada piso. . . . . .

El techo que sirve de cubierta a la edificación.

Los parqueaderos de visitantes. . . . . .

El tanque subterráneo de agua potable. . . . . .

La rampa de acceso al sótano de parqueaderos.

La portería de control de acceso a la agrupación.

En general todos aquellos demás bienes que se encuentran dentro de la agrupación y sobre los cuales los propietarios de unidades privadas no pueden alegar derecho de pertenencia particular por no habérseles transferido a ningún título.

Los salones comunales y demás bienes ubicados en el Lote Comunal Tipo B, centro comunal o Sede Social, en un derecho en común y pro indiviso con los demás lotes, en una proporción del 22.22% del total de dicho centro.

ARTICULO 18. - AREA DE LOS PRINCIPALES BIENES COMUNES.

. . . . . .

. . . . . .

. . . . . .

NIVEL UNO O SEMISÓTANO	M2
Rampa	61.00
Equipo de presión	8.29
Tanque subterráneo	29.59
Escalera circulación peatonal	9.14
Circulación vehicular	436.54
Muros y columnas	65.44
Área sin excavar	3281.48
NIVEL DOS O PRIMER PISO	
Parqueaderos visitantes (11)	81.00
Muros, ductos, puntos fijos, y halles	240.60
Subestación.	16.70
Basuras, Portería - Administración	33.29
Rampa	10.00
Vacío sobre escaleras	5.06
Jardines, caseta de bicicletas,	
materas y zonas verdes	1487.26
Circulación vehicular	673.75
Vacío sobre rampa	68.00
NIVEL TRES -SEGUNDO PISO-Jardineras	
comunales uso exclusivo aptos:	
201	4.20
202	4.20
203	1.14
204	4.20
205	4.20
206	1.98

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

207	1.98
208	4.20
209	4.20
210	1.14
211	4.20
212	4.20
213	1.98
214	4.20
215	4.20
216	1.14
217	4.20
218	4.20
Muros, ductos, punto fijo y hall	231.48
Cubierta sobre primer piso	32.80
NIVEL 4- TERCER PISO. Muros, ductos,	
punto fijo y hall	231.48
NIVEL 5- CUARTO PISO. Muros, ductos,	
punto fijo y hall	231.48
NIVEL 6- QUINTO PISO. Muros, ductos,	
punto fijo y hall	231.48
NIVEL 7- SEXTO PISO. Muros, ductos,	
punto fijo y hall	231.48
NIVEL 8- SÉPTIMO PISO Muros, ductos,	
punto fijo y hall	231.48
CUBIERTA SOBRE PISO 7	1.315.53

ARTICULO 19. - MUROS ESTRUCTURALES. Son los que aparecen en los planos y no podrán demolerse en todo ni en parte, pero podrán ser utilizados en su parte interna, con tal de que su uso no implique la colocación de cargas que atenten contra la solidez de la construcción. . . . . .

ARTICULO 20. - FACHADAS. Las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas externas de las unidades

privadas tienen la calidad de bienes comunes y por tanto los propietarios no pueden introducir modificaciones en los tipos de ventanas, vidrios, diseños. Lo mismo se aplica a las puertas de entrada a los apartamentos, salvo que medie acuerdo unánime de los propietarios. . . .

ARTICULO 21. - ELEMENTOS DE DOTACION BASICA. Son aquellos que por ser muebles por naturaleza, se reputan esenciales para el funcionamiento de la agrupación, tales como los siguientes: . . . . . .

1 - Las bajantes de aguas lluvias y negras hasta las redes públicas. . . . . .

2 - Las lámparas destinadas a la iluminación interior y exterior. . . . . .

3 - Las instalaciones generales de acueducto de cada edificio y los contadores de agua, hasta la entrada de cada unidad privada. . . . . .

4 - La Subestación eléctrica. . . . . .

5 - Caseta de bicicletas. . . . . .

6 - Caseta de administración. . . . . .

7 - Los ascensores. . . . . .

8 - Las instalaciones de gas y los contadores respectivos, hasta la entrada de cada unidad privada. . . . . .

9 - Las instalaciones de servicio eléctrico y telefónico hasta la entrada de cada unidad privada. . . . . .

10 - La planta de citófonos y las redes hasta la entrada de cada unidad privada. . . . . .

11 - El sistema y equipo de bombeo de agua en su totalidad.

12 - La antena comunal de televisión. . . . . .

ARTICULO 22. - REGIMEN LEGAL DE LOS ELEMENTOS DE DOTACION. Los bienes a que se refiere el articulo anterior, son del

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

dominio común e indivisible de todos los propietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento de los edificios, mediante la decisión tomada por el órgano de administración competente, según el caso, de conformidad con lo establecido en este reglamento.

ARTICULO 23. - DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES. Los propietarios podrán hacer uso de los bienes comunes, en proporción a los coeficientes de copropiedad y responderán por los daños causados en dichas instalaciones, directamente o por visitantes o dependientes. No podrán realizar obras o instalaciones que obstruyan, o impidan así sea temporalmente, el derecho de los demás propietarios.

ARTICULO 24. - MANTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El mantenimiento de los bienes comunes corresponde a la totalidad de los propietarios de unidades privadas en la proporción establecida en el presente reglamento, según los coeficientes de copropiedad. . . . . .

ARTICULO 25.- BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Están constituidos por aquellos bienes o elementos que por su naturaleza no son necesarios para la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular. . . . . .

ARTICULO 26. - DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Los bienes comunes no esenciales, podrán ser desafectados de esa condición, con los siguientes requisitos: . . . . . .

Que exista previamente autorización de las autoridades distritales competentes, de acuerdo a las normas urbanísticas, que deben tramitarse antes de intentar su reforma. . . . . .

Que la decisión sea aprobada por mayoría que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad de la

Agrupación. . . . . .

Los bienes desafectados pasarán a ser parte del patrimonio particular de la persona jurídica.

Si se trata de parqueaderos de visitantes, deberá hacerse la reposición por otros en igual cantidad y proporción, previo también el cumplimiento de autorización de las autoridades urbanísticas municipales.

PARAGRAFO PRIMERO: Los bienes privados que surgieren como resultado de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán ser objeto de negocios o actos de administración o disposición lícitos, en la forma como lo disponga la Asamblea de Propietarios con la decisión favorable de por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad. . . . . .

PARAGRAFO SEGUNDO: Si se trata de bienes muebles no esenciales, se procederá como lo disponga la Asamblea de propietarios con el voto favorable del 70% de los coeficientes presentes en la respectiva reunión.

ARTICULO 27.- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Como la desafectación de bienes comunes inmuebles no esenciales, implica la reforma del reglamento, esta se realizará mediante Escritura Pública, en la que se protocolizará el acta de la Asamblea y se inscribirá, previo el lleno de los requisitos de las autoridades distritales correspondientes, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, que abrirá el folio de matrícula correspondiente. La modificación implicará el reajuste de los coeficientes de copropiedad con los criterios establecidos por la ley para ello, teniendo en cuenta el área privada naciente, respecto de la sumatoria total de áreas privadas existentes. . . . . .

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ARTICULO 28. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los bienes comunes de uso exclusivo que aparecen en el reglamento de propiedad horizontal, conservarán indefinidamente su calidad, pero sobre ellos los propietarios de unidades privadas a que se encuentren asignados deberán cumplir las siguientes obligaciones: . . . . . .

No efectuar alteraciones ni construcciones en dicho bien.

No cambiar su destinación. . . . . .

Hacer los mantenimientos por los deteriores que se produzcan por causa del propietario. . . . . .

Pagar las expensas que determine la Asamblea de propietarios. . . . . .

CAPITULO VI

DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTICULO 29. - DEFINICION DE COEFICIENTE.- Se entiende por coeficiente de copropiedad, la proporción que existe entre el área construida de cada unidad privada, en relación con la sumatoria total de las áreas de todas las unidades privadas. Equivale a porcentaje de representación y participación. . . . . .

ARTICULO 30 - FUNCIONES DE LOS COEFICIENTES.- Los coeficientes de copropiedad sirven para determinar el índice de representación y participación de los propietarios de unidades privadas, en las siguientes relaciones con la copropiedad y la persona jurídica: . . . . . .

Determinar la cuantía de las obligaciones de contribución que le corresponde a cada unidad privada, en las cuotas de administración y demás expensas comunes: . . . . . .

Determinar el grado de representación en las decisiones de la Asamblea de Propietarios para asuntos de naturaleza económica. . . . . .

Determinar la proporción en los derechos sobre los bienes y áreas comunes. . . . . .

ARTICULO 31- TABLA DE COEFICIENTES. Los valores establecidos en la columna A, se refieren a la representación y contribución general dentro del Lote 4. La B es el módulo de contribución de la unidad privada al Interior al cual pertenece y la C es el módulo de contribución de la unidad privada en la Sede Social o Lote de Cesión Tipo B.

Unidad	A
PARQUEADEROS LOTE	
1	0.086
2	0.086
3	0.086
4	0.086
5	0.086
6	0.086
7	0.086
8	0.086
9	0.086
10	0.086
11	0.086
12	0.086
13	0.086
14	0.086
15	0.086
16	0.086
17	0.086
18	0.086
19	0.086
20	0.086
21	0.086
22	0.086

GLORIA CECILIA ESTRADA
NOTARIA TRENTA DEL CIRCULO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

23	0.086
24	0.086
25	0.086
26	0.086
27	0.086
28	0.086
29	0.086
30	0.086
31	0.086
32	0.086
33	0.086
34	0.086
35	0.086
36	0.086
37	0.086
38	0.086
39	0.086
40	0.086
41	0.086
42	0.086
43	0.086
44	0.086
45	0.086
46	0.086
47	0.086
48	0.086
49	0.086
50	0.086
51	0.086
52	0.086
53	0.086
54	0.086
55	0.086

UNIDAD PARQUEADEROS	LOTE A
56	0.086
57	0.086
58	0.086
59	0.086
60	0.086
61	0.086
62	0.086
63	0.086
64	0.086
65	0.086
66	0.086
67	0.086
68	0.086
69	0.086
70	0.086
71	0.086
72	0.086
73	0.086
74	0.086
75	0.086
76	0.086
77	0.086
78	0.086
79	0.086
80	0.086
81	0.086

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

82	0.086
83	0.086
84	0.086
85	0.086
86	0.086
87	0.086
88	0.086
89	0.086
90	0.086
91	0.086
92	0.086
93	0.086
94	0.086
95	0.086
96	0.086
97	0.086
98	0.086
99	0.086
100	0.086
101	0.086
102	0.086
103	0.086
104	0.086
105	0.086
106	0.086
107	0.086
108	0.086
109	0.086
110	0.086
111	0.086
112	0.086
113	0.086
114	0.086

UNIDAD	A
PARQUEADEROS	LOTE
115	0.086
116	0.086
117	0.086
118	0.086
119	0.086
120	0.086
121	0.086
122	0.086
123	0.086
124	0.086
125	0.086
126	0.086
127	0.086
128	0.086
129	0.086
130	0.086
131	0.086
132	0.086
133	0.086
134	0.086
135	0.086
136	0.086
137	0.086
138	0.086
139	0.086

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

140	0.086
141	0.086
142	0.086
143	0.086
144	0.086
145	0.086
146	0.086
147	0.086
148	0.096
149	0.096
150	0.086
151	0.086
152	0.086
153	0.086
154	0.096
155	0.096
156	0.086
157	0.086
158	0.086
159	0.086
152	0.086
153	0.086
154	0.086
155	0.086
156	0.086
157	0.086
158	0.086
159	0.086
160	0.096
161	0.096
162	0.086
163	0.086
164	0.086

UNIDAD			A
PARQUEADEROS			LOTE
165			0.086
166			0.086
167			0.086
168			0.086
169			0.086
170			0.086
APARTAMENTOS	A	B	C
INTERIOR 1	Lote	Interior	Sede Social
101	0.490	2.19	0.550
102	0.515	2.42	0.605
103	0.515	2.42	0.605
104	0.450	2.09	0.520
105	0.515	2.42	0.605
106	0.515	2.42	0.605
201	0.515	2.42	0.605
202	0.515	2.42	0.605
203	0.545	2.57	0.645
204	0.515	2.42	0.605
205	0.515	2.42	0.605
206	0.450	2.09	0.520
301	0.515	2.42	0.605
302	0.515	2.42	0.605
303	0.545	2.57	0.645
304	0.515	2.42	0.605
305	0.515	2.42	0.605

GLORIA CECILIA ESTRADA ORDAZ
NOTARIA TREINTA CUARENTA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

306	0.450	2.09	0.520
401	0.515	2.42	0.605
402	0.515	2.42	0.605
403	0.545	2.57	0.645
404	0.515	2.42	0.605
405	0.515	2.42	0.605
406	0.450	2.09	0.520
501	0.515	2.42	0.605
502	0.515	2.42	0.605
503	0.545	2.57	0.645
504	0.515	2.42	0.605
505	0.515	2.42	0.605
506	0.450	2.09	0.520
601	0.515	2.42	0.605
602	0.515	2.42	0.605
603	0.545	2.57	0.645
604	0.515	2.42	0.605
605	0.515	2.42	0.605
606	0.450	2.09	0.520
701	0.515	2.42	0.605
702	0.515	2.42	0.605
703	0.545	2.57	0.645
704	0.515	2.42	0.605
705	0.515	2.42	0.605
706	0.450	2.09	0.520
INTERIOR 2		100%	
107	0.49	2.19	0.550
108	0.515	2.42	0.605
109	0.515	2.42	0.605
110	0.450	2.09	0.520
111	0.515	2.42	0.605
112	0.515	2.42	0.605
207	0.515	2.42	0.605

208	0.515	2.42	0.605
209	0.545	2.57	0.645
210	0.515	2.42	0.605
211	0.515	2.42	0.605
212	0.450	2.09	0.520
307	0.515	2.42	0.605
308	0.515	2.42	0.605
309	0.545	2.57	0.645
310	0.515	2.42	0.605
311	0.515	2.42	0.605
312	0.450	2.09	0.520
407	0.515	2.42	0.605
408	0.515	2.42	0.605
409	0.545	2.57	0.645
410	0.515	2.42	0.605
411	0.515	2.42	0.605
412	0.450	2.09	0.520
507	0.515	2.42	0.605
508	0.515	2.42	0.605
509	0.545	2.57	0.645
510	0.515	2.42	0.605
511	0.515	2.42	0.605
512	0.450	2.09	0.520
607	0.515	2.42	0.605
608	0.515	2.42	0.605
609	0.545	2.57	0.645
610	0.515	2.42	0.605

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

INTERIOR 2		100%	
611	0.515	2.42	0.605
612	0.450	2.09	0.520
707	0.515	2.42	0.605
708	0.515	2.42	0.605
709	0.545	2.57	0.645
710	0.515	2.42	0.605
711	0.515	2.42	0.605
712	0.450	2.09	0.520
INTERIOR 3		100%	
113	0.480	2.19	0.550
114	0.515	2.42	0.605
115	0.515	2.42	0.605
116	0.450	2.09	0.520
117	0.515	2.42	0.605
118	0.515	2.42	0.605
213	0.515	2.42	0.605
214	0.515	2.42	0.605
215	0.545	2.57	0.645
216	0.515	2.42	0.605
217	0.515	2.42	0.605
218	0.450	2.09	0.52
313	0.515	2.42	0.605
314	0.515	2.42	0.605
315	0.545	2.57	0.645
316	0.515	2.42	0.605
317	0.515	2.42	0.605
318	0.450	2.09	0.52
413	0.515	2.42	0.605
414	0.515	2.42	0.605
415	0.545	2.57	0.645
416	0.515	2.42	0.605
417	0.515	2.42	0.605

418	0.450	2.09	0.52
513	0.515	2.42	0.605
514	0.515	2.42	0.605
515	0.545	2.57	0.645
516	0.515	2.42	0.605
517	0.515	2.42	0.605
518	0.450	2.09	0.52
613	0.515	2.42	0.605
614	0.515	2.42	0.605
615	0.545	2.57	0.645
616	0.515	2.42	0.605
617	0.515	2.42	0.605
618	0.450	2.09	0.52
713	0.515	2.42	0.605
714	0.515	2.42	0.605
715	0.545	2.57	0.645
716	0.515	2.42	0.605
717	0.515	2.42	0.605
718	0.450	2.09	0.52
INTERIOR 4		100%	
119	0.515	2.42	0.605
120	0.515	2.42	0.605
121	0.450	2.09	0.520
122	0.515	2.42	0.605
123	0.515	2.42	0.605
124	0.480	2.19	0.550
219	0.450	2.09	0.520

GLORIA CECILIA ES... NOTARIA TRE... CENTRO

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

220	0.515	2.42	0.605
221	0.515	2.42	0.605
222	0.545	2.57	0.645
223	0.515	2.42	0.605
224	0.515	2.42	0.605
319	0.450	2.09	0.520
320	0.515	2.42	0.605
321	0.515	2.42	0.605
322	0.545	2.57	0.645
323	0.515	2.42	0.605
324	0.515	2.42	0.605
419	0.450	2.09	0.520
420	0.515	2.42	0.605
421	0.515	2.42	0.605
422	0.545	2.57	0.645
423	0.515	2.42	0.605
424	0.515	2.42	0.605
519	0.450	2.09	0.520
520	0.515	2.42	0.605
521	0.515	2.42	0.605
522	0.545	2.57	0.645
523	0.515	2.42	0.605
524	0.515	2.42	0.605
619	0.450	2.09	0.520
620	0.515	2.42	0.605
621	0.515	2.42	0.605
622	0.545	2.57	0.645
623	0.515	2.42	0.605
624	0.515	2.42	0.605
719	0.450	2.09	0.520
720	0.515	2.42	0.605
721	0.515	2.42	0.605
722	0.545	2.57	0.645

723	0.515	2.42	0.605
724	0.515	2.42	0.605
Total	100%	100%	

CAPITULO VII

PRECEDIMIENTO PARA ELABORACIÓN DEL PRESUPUESTO

ARTICULO 32.- ELABORACION DEL PRESUPUESTO. El proyecto de presupuesto, será elaborado por el Administrador y puesto en conocimiento del Consejo de Administración, en el mes de enero de cada año. Para su elaboración tendrá en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior y lo dispuesto sobre el fondo de imprevistos. . . . . .

ARTICULO 33.- REVISION PREVIA POR PARTE DEL CONSEJO. El Consejo de Administración podrá hacerle las modificaciones que considere conveniente, teniendo en cuenta las necesidades de la Agrupación y la proyección de gastos de inversión en mejoras voluntarias. . . . . .

ARTICULO 34- PUBLICIDAD PREVIA A LA ASAMBLEA GENERAL. Luego de aprobado en primera instancia el proyecto de presupuesto por parte del Consejo, el Administrador enviará copia del mismo a los propietarios, en el informe de convocatoria de la Asamblea Ordinaria. . . . . .

ARTICULO 35. - La Asamblea General analizará y aprobará el presupuesto anual y de su monto fijará cada año el valor individual de las cuotas de administración y expensas comunes, que deberán pagar los propietarios aplicando para ello los coeficientes de copropiedad de cada unidad privada.

ARTÍCULO 36- APROBACION Y VIGENCIA DEL PRESUPUESTO. El

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

presupuesto y las cuotas ordinarias se aprobarán por mayoría absoluta de los coeficientes representados en la Asamblea y tendrá vigencia fiscal a partir del primero (1) de enero hasta el treinta y uno (31) de diciembre que será el período presupuestal de administración de la copropiedad.

ARTICULO 36 - PRESUPUESTO PROVISIONAL.- Cuando por cualquier circunstancia finalizare el mes de marzo, sin que se hubiere reunido la Asamblea, el proyecto de presupuesto elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, entrará en vigencia de manera provisional, siendo obligatoria la liquidación de las cuotas que para el efecto realizará el Consejo de Administración, mientras se reúne la Asamblea y define lo pertinente. . . . . .

ARTICULO 37 - CUOTAS EXTRAORDINARIAS. Las cuotas extraordinarias se dispondrán por la Asamblea de propietarios, para atender gastos especiales de obras o servicios no incluidos en el presupuesto general de gastos y que no sean atendibles mediante la utilización del fondo de imprevistos. Su destinación siempre será específica y sólo podrá disponerse el cambio de esta, por la Asamblea de propietarios. . . . . .

Su aprobación se hará por el voto de la mayoría absoluta de los coeficientes representados, salvo aquellas que sobrepasen cuatro (4) veces el valor del presupuesto de gastos mensuales, que requerirán del 70% de los coeficientes de la Agrupación. . . . . .

ARTICULO 38 - INFORMACION FINANCIERA GENERAL. A mas tardar el día quince de cada mes, el Administrador deberá poner en conocimiento del Consejo de Administración los estados financieros y la ejecución presupuestal del mes anterior, previamente revisados por el Revisor Fiscal. Luego de dictaminados por el Revisor Fiscal, los estados financieros anuales serán entregados por el Administrador a los

propietarios con quince días de anticipación a la fecha de convocatoria de la Asamblea General Ordinaria. Igualmente cada mes, a más tardar en su último día, publicará en la cartelera de cada interior un resumen del balance mensual. . . . . .

ARTICULO 39 - MANEJO DE DINEROS.- Los dineros se manejarán por medio de cuentas bancarias a nombre de la AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELIA II ETAPA LOTE 4, por el Administrador, en forma conjunta con un representante del Consejo de Administración. En todo caso será siempre necesaria la firma del Administrador. . . . . .

ARTICULO 40 - SEGUROS. La Agrupación deberá estar asegurada por los riesgos de incendio y terremoto que permitan la reconstrucción de los bienes y áreas comunes, pero por decisión de la asamblea adoptada por la mayoría que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de la agrupación, podrá tomarse el seguro por los mismos riesgos en cuantía que permita la reconstrucción total de la Agrupación. . . . . .

Las indemnizaciones originadas en los seguros se destinarán primeramente a la reconstrucción en los términos anteriormente expuestos, pero si no fuere posible la reconstrucción, los importes pertinentes se distribuirán a pro rata entre los propietarios, de acuerdo a los coeficientes de copropiedad. . . . . .

CAPITULO VIII

OBLIGACIONES PECUNIARIAS SOBRE EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 41 - CONCEPTO GENERAL. Los propietarios de bienes privados estarán obligados a contribuir al pago de las expensas comunes necesarias causadas por la administración y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo al presente reglamento. Las cuotas mensuales de administración y expensas comunes, deberán ser pagadas por los propietarios, sin necesidad de requerimientos ni cobros previos por parte del Administrador. . . . . .

ARTICULO 42. - OBLIGACION SOLIDARIA.- Para efectos de las expensas comunes necesarias, existirá solidaridad para su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier titulo de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario, respecto de las obligaciones causadas y no pagadas por el primero. . . . . .

PARAGRAFO.- Existirá también solidaridad entre los propietarios que figuren en común y pro indiviso sobre la totalidad de las obligaciones correspondientes a dicho inmueble. . . . . .

ARTICULO 43 - CAUSACION DE LA OBLIGACION.- La obligación se causa, aunque el inmueble se encuentre desocupado o el propietario no haga uso de los bienes comunes de la Agrupación. . . . . .

ARTICULO 44. - PLAZOS PARA PAGAR LAS CUOTAS. Las cuotas ordinarias de administración de cada mes, deberán pagarse a más tardar el último día hábil de éste. Las cuotas extraordinarias, en la fecha límite de pago que se fije en la respectiva reunión de la Asamblea. . . . . .

ARTICULO 45. CONSTITUCION EN MORA.- Estará en mora, quien no cumpla la obligación dentro de los plazos anteriormente enunciados, así sea de una sola cuota, sin necesidad de notificaciones ni requerimientos de ninguna naturaleza.

ARTICULO 46 - INTERESES DE MORA: En caso de incumplimiento en el pago de las expensas comunes, el propietario pagará intereses de mora en la tasa equivalente al interés

corriente certificado por la Superintendencia Bancaria o autoridad que haga sus veces.

ARTICULO 47. - PUBLICACION E INCLUSION EN EL ACTA. Mientras subsista la mora en el pago de las expensas comunes, el Administrador podrá publicar la lista de morosos en lugares donde no exista transito permanente de visitantes e incluirá su estado en las actas de las Asambleas. . . . . .

ARTICULO 48 - PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.- En caso de mora, el Administrador iniciará oportunamente las acciones judiciales directamente o por intermedio de apoderado, sin necesidad de autorización alguna, de agotar avisos previos ni los mecanismos alternos para la solución de conflictos.

ARTICULO 49- DOCUMENTOS ANEXOS A LA DEMANDA.- Para la ejecución de las obligaciones derivadas del régimen de la propiedad horizontal, el Administrador reunirá los siguientes documentos: . . . . . .

El poder para la actuación, en caso actuar por intermedio de apoderado. . . . . .

El título ejecutivo contentivo de la obligación, que será el certificado que expida el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional. . . . . .

Certificación de la Superintendencia Bancaria sobre intereses corrientes. . . . . .

La certificación de existencia y representación legal de la persona jurídica demandante y de la demandada, según el caso. . . . . .

Si el Administrador es una persona jurídica, deberá acreditar la existencia y representación legal mediante certificación actualizada expedida por la Cámara de Comercio del domicilio. . . . . .

GLORIA CECILIA ESTRADA NOTARIA TERCERA DE CALI

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

CAPITULO IX

ORGANOS DE DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 50 - ORGANOS DE ADMINISTRACION.- Son órganos de Dirección y Administración de la Persona Jurídica:

1 - La Asamblea de propietarios. . . . . .

2 - El Consejo de Administración. . . . . .

3 - El Administrador. . . . . .

CAPITULO X

LA ASAMBLEA DE PROPIETARIOS

ARTICULO 51 - LA ASAMBLEA GENERAL. La Asamblea General es el órgano supremo de dirección de la Persona Jurídica. La integran todos los propietarios de unidades privadas o sus representantes debidamente acreditados, que en la fecha de la reunión tengan título de propiedad sobre una o más unidades de dominio privado, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. El Administrador mantendrá actualizado el registro de registro de propietarios. . . . . .

ARTICULO 52 - PARTICIPACIÓN Y CUANTIFICACION DE LOS VOTOS DE LOS PROPIETARIOS.- Todos los propietarios de bienes privados tienen derecho a asistir y participar en sus deliberaciones y a votar en ella. Para decidir asuntos de naturaleza económica, los votos se cuantificarán según el porcentaje de los coeficientes de copropiedad que se esté representando. Para votar y decidir asuntos de administración general, que no contengan factores o elementos de naturaleza económica, los votos se contarán por el sistema una persona un voto.

PARAGRAFO PRIMERO: Podrán asistir a ella personalmente o mediante representantes debidamente autorizados con poder escrito dirigido al Presidente de la Asamblea. Cada persona podrá representar hasta cinco (5) propietarios.

PARAGRAFO SEGUNDO: Cuando un inmueble pertenezca a sucesiones ilíquidas o a más de un propietario, entre estos

designarán a la persona que los representará con voz y voto en la respectiva asamblea. . . . . .

PARAGRAFO TERCERO. IMPEDIMENTO ESPECIAL. Los miembros de los organismos de administración, el Administrador, el Revisor Fiscal, y los empleados de la agrupación, no podrán representar en la Asamblea, derechos distintos de los suyos, mientras estén en ejercicio de sus cargos. . . . . .

ARTICULO 53 - OBLIGACIÓN DE LAS DECISIONES.- Las decisiones adoptadas de acuerdo a las disposiciones legales y el reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, aun los ausentes y disidentes, los órganos de administración y en lo pertinente, a los usuarios, visitantes y ocupantes a cualquier título. . . . . .

ARTICULO 54 - FUNCIONES ESENCIALES: Son funciones de la Asamblea General: 01 - Nombrar y remover libremente al administrador para el periodo de un año y fijarle su remuneración. El periodo del administrador será el comprendido entre el primero (1) de abril y el treinta y uno (31) de marzo del año siguiente. . . . . .

02 - Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador. . . . . .

03 - Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un año, que será el mismo del Administrador. . . . . .

04 - Aprobar el presupuesto anual de la Agrupación y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere del caso. . . . . .

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

05 - Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y el Revisor Fiscal para períodos de un año.

06 - Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal . . . . . .

07 - Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso y decidir en casos de duda, sobre el carácter de esencial o no de un bien común. . . . . .

08 - Decidir la reconstrucción del Edificio, de conformidad con lo establecido en la ley 675 de 2001.

09 - Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica.

10 - Autorizar al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de imprevistos de que trata el presente reglamento. Esta facultad podrá ser delegada en el Consejo de Administración. . . . . .

11 - Elegir los delegados a la Sede Social para períodos de un año. . . . . .

12 - Delegar en el Consejo de Administración, por mayoría absoluta de los asistentes, las funciones que se consideren convenientes por un período determinado. En este caso podrá señalar expresamente la competencia delegada.

13 - Las demás que se deriven del ámbito jurídico de la ley 675 de 2001 o las normas que la adicionen o modifiquen.

ARTICULO 55. - DECISIONES DE CARÁCTER GENERAL. La Asamblea de propietarios se ocupará siempre de asuntos generales de gobierno de la copropiedad y sólo atenderá asuntos particulares, cuando la decisión sobre el caso implique la afectación de bienes comunes, caso en el cual decidirá cumpliendo estrictamente lo establecido en la ley y el Reglamento sobre el quórum decisorio. . . . . .

ARTICULO 56. - CLASE DE REUNIONES DE LA ASAMBLEA. Las reuniones de la Asamblea pueden ser ordinarias y

extraordinarias. . . . . .

ARTICULO 57 - FORMALIDAD DE LAS CONVOCATORIAS. Toda reunión deberá ser convocada mediante aviso que contendrá el orden del día propuesto y los demás requisitos establecidos en este reglamento. El aviso de convocatoria será publicado a la entrada de los interiores y copia del mismo se enviará a las direcciones que hayan registrado los propietarios que no residan en la Agrupación. . . . . .

ARTICULO 58- REUNIONES ORDINARIAS.- La Asamblea se reunirá en forma ordinaria una vez al año, dentro de los tres primeros meses a mas tardar el 31 de marzo de cada año, por convocatoria del Administrador y a falta de este, el Consejo de Administración o del Revisor Fiscal, con quince (15) días calendario de anticipación, para examinar la situación general de la copropiedad, realizar las elecciones que le corresponda, considerar las cuentas y balances que presente el Administrador; aprobar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones y acordar las providencias que exigiere el interés de la copropiedad. . . . . .

PARAGRAFO PRIMERO. REUNION POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la Asamblea, se reunirá por derecho propio el primer día hábil del mes de abril, en la Sede Social, a las 8:00 PM. . . . . .

PARAGRAFO SEGUNDO: A partir de la fecha de convocatoria, el Administrador permitirá a los propietarios de las unidades particulares de dominio privado o a sus apoderados debidamente constituidos, el examen de los documentos y libros de contabilidad de la comunidad. . . . . .

PARAGRAFO TERCERO: Toda convocatoria deberá contener una relación de propietarios que adeuden contribuciones de las

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

expensas comunes. . . . . .

ARTICULO 59. - REUNIONES EXTRAORDINARIAS.- Las reuniones extraordinarias de la Asamblea se efectuarán cuando lo exijan las necesidades de la copropiedad, por convocatoria del Consejo de Administración, del Administrador o del Revisor Fiscal, o de un numero de propietarios que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. La convocatoria se realizará con cinco (5) días calendario de antelación. . . . . .

PARAGRAFO.- RESTRICCION DE DECISIONES. La Asamblea Extraordinaria no podrá tomar decisiones sobre temas no incluidos en el orden del día de la convocatoria.

ARTICULO 60 - REUNIONES EN SEGUNDA CONVOCATORIA.- Si convocada la Asamblea de propietarios, para reuniones ordinarias o extraordinarias, no pudiere reunirse por falta de quórum, se hará una segunda citación, para el tercer día hábil siguiente, la cual sesionará y decidirá validamente con cualquier número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje representado. . . . . .

ARTICULO 61- TERMINO DE INICIACIÓN DE LA ASAMBLEA.- La Asamblea de propietarios deberá iniciar su instalación, al momento de que el reloj anuncie la hora colombiana exacta fijada en la convocatoria. Por tanto los propietarios deberán estar presentes en el lugar indicado, por lo menos con treinta (30) minutos de anticipación, que serán destinados a verificar la asistencia y firmar las constancias de la misma. . . . . .

ARTÍCULO 62.- INSTALACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA. Luego de verificada la asistencia y establecido el quórum mínimo deliberatorio, según la clase de reunión y cumplido el término establecido en el artículo anterior, la Asamblea elegirá un Presidente para su funcionamiento y actuará como Secretario el Administrador. En caso de prórroga de las

sesiones, durante ésta podrán continuar actuando quienes fueron elegidos en la primera sesión.

Para ser elegido Presidente de la Asamblea se requiere ser propietario de una o más unidades de dominio privado.

ARTICULO 63 - QUORUM Y MAYORIAS. El quórum se determinará siempre por los coeficientes representados, para decidir asuntos de carácter económico. Para decidir asuntos de administración general que no sean de carácter económico, se aplicara el concepto un voto una persona. Con base en el anterior criterio y según la naturaleza de las decisiones que habrá de adoptarse, la Asamblea requerirá del siguiente quórum: . . . . . .

A.- REGLA GENERAL. Para todos los casos en los que no se requiera de mayorías especiales, la Asamblea de propietarios sesionará y decidirá válidamente con la asistencia de propietarios que representen más de la mitad de la suma de los coeficientes de copropiedad. Decidirá con los votos de la mitad más uno de los coeficientes representados en la respectiva reunión. . . . . .

B - REUNIONES EN SEGUNDA CONVOCATORIA. Cuando la reunión obedezca a segunda convocatoria por falta de quórum en la inicial, la Asamblea sesionará y decidirá válidamente con cualquier número plural de asistentes, cualquiera sea el número de coeficientes representados. Las decisiones se aprobarán por la mitad más uno de los coeficientes representados. Este quórum es aplicable, si en la primera convocatoria se ha dejado constancia de los efectos de la inasistencia. . . . . .

C - MAYORÍAS CALIFICADAS. La Asamblea requerirá la votación de la mayoría calificada del 70% de los coeficientes de

GLORIA CECILIA MOTA TRUJILLO NOTARIA CUARTA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

copropiedad de la Agrupación, para aprobar las siguientes disposiciones: . . . . . .

01 - Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución de su uso y goce. . . . . .

02 - Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. . . . . .

03 - Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. . . . . .

04 - Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un propietario. . . . . .

05 - Reforma de los estatutos y reglamento. . . . . .

06 - Desafectación de un bien común no esencial. . . . . .

07 - Reconstrucción del edificio o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de destrucción. . . . . .

08 - Cambio de destinación genérica de los bienes privados, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. . . . . .

09 - Adquisición de inmuebles para el edificio o conjunto.

10 - Liquidación y disolución de la persona jurídica.

11 - Modificación o alteración de los coeficientes de copropiedad, en los eventos del artículo 28 de la ley 675 de 2001. . . . . .

UNANIMIDAD. La asamblea de propietarios requerirá de la decisión unánime de todos los propietarios de unidades privadas, que representen el 100% de los coeficientes de la Agrupación, únicamente para aprobar la extinción de la propiedad horizontal, según el numeral segundo del artículo 9 de la ley 675 de 2001. . . . . .

ARTICULO 64 - REUNIONES NO PRESENCIALES Y DECISIONES POR

COMUNICACIÓN ESCRITA.- La Asamblea de propietarios, expedirá en el reglamento interno, lo atinente a la realización de asambleas no presenciales y decisiones por escrito, que podrán sesionar cuando se disponga de medios idóneos para su realización de conformidad con lo establecido en ley 675 de 2001. . . . . .

ARTICULO 65 - LAS ACTAS.- Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas, que serán llevadas en un libro foliado, las cuales serán firmadas por el Presidente y el Secretario. La Asamblea podrá encargar a tres personas para que verifiquen la redacción del acta, las cuales deberán hacerlo dentro de los cinco días hábiles siguientes a la fecha de la reunión. Luego de aprobada e incluida en el libro, el contenido de las actas no podrá ser alterado por ningún órgano de administración, salvo la Asamblea de propietarios que podrá modificar, aclarar, derogar o revocar sus decisiones. . . . . .

ARTICULO 66 - PUBLICIDAD DE LAS ACTAS. El Administrador deberá poner en conocimiento de los propietarios el contenido de las actas, mediante su publicación en las carteleras de la agrupación y debe entregar copia a cualquiera de ellos que la solicite. En el libro de actas dejará expresa constancia del lugar y fecha de la publicación que deberá efectuarse al tercer dia de la suscripción por el Presidente y el Secretario.

ARTICULO 67 - MERITO PROBATORIO DE LAS ACTAS. Las copias de las actas debidamente suscritas, serán plena prueba de los hechos que consten en ellas. . . . . .

ARTICULO 68 - IMPUGNACIÓN DE LAS ACTAS.- Las decisiones de la Asamblea podrán ser impugnadas por el Administrador, el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, cuando no se ajusten a las disposiciones legales o al reglamento de propiedad horizontal. . . . . .

Esta facultad podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de publicación. . . . . .

CAPITULO XI

EL CONSEJO DE ADMINISTRACION

ARTICULO 69 - FUNCIONES GENERALES. Al Consejo de Administración le corresponde tomar las determinaciones necesarias para que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo a lo previsto en la ley y el reglamento de propiedad horizontal. Sus decisiones serán colegiadas y no tendrá validez ninguna determinación que no haya sido adoptada mediante votación interna y que no conste en la respectiva acta. . . . . .

PARAGRAFO. Los integrantes del Consejo de Administración desempeñarán sus funciones ad honorem. No obstante la Asamblea podrá fijarles algún incentivo especial con vigencia de un período determinado por la asistencia comprobada a las reuniones mensuales. . . . . .

ARTICULO 70 - INTEGRACION DEL CONSEJO. El Consejo de Administración se compondrá de cinco (5) miembros principales con sus suplentes numéricos. Para ser elegido miembro del Consejo de Administración, se requiere ser propietario de unidad privada y estar a paz y salvo con las cuotas de administración y demás expensas comunes, situación que habrá de mantenerse durante su ejercicio. . . . . .

En las reuniones del consejo actuará siempre como Secretario el Administrador, quien hará las citaciones y certificará con su firma el contenido de las actas. . . . . .

ARTICULO 71- ELECCION DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Los miembros del Consejo de Administración y sus suplentes serán elegidos por votación directa en la Asamblea para el período

de un (1) año que será el mismo del Administrador y permanecerán en sus cargos hasta cuando asuman los suplentes o se elijan sus reemplazos por la Asamblea de propietarios, salvo los casos de inhabilidad sobreviniente, en que se hará efectivo el retiro en forma inmediata.

ARTICULO 72 - QUORUM. El Consejo de Administración sesionará y decidirá válidamente con la asistencia de la mitad mas uno de sus miembros, sin sujeción a los coeficientes de copropiedad. Los suplentes actuarán a falta de los principales, para lo cual el principal que no pueda asistir a la reunión, comunicará oportunamente al Administrador para que este cite al respectivo suplente.

Perderá la investidura quien deje de asistir personalmente en tres oportunidades y no justifique razonablemente los motivos de su inasistencia. . . . . .

ARTICULO 73 - FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración tendrá funciones administrativas y disciplinarias. . . . . .

ARTICULO 74 - FUNCIONES ADMINISTRATIVAS. Son funciones administrativas del Consejo de Administración, las siguientes: . . . . . .

1- Elegir por delegación de la Asamblea, los miembros del comité de convivencia, para períodos de un año.

2- Asesorar al administrador en las cuestiones relativas al funcionamiento de la copropiedad, ejercer ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta a la Asamblea de propietarios. . . . . .

3- Convocar a reuniones extraordinarias cuando lo estime pertinente, por sobrevenir asuntos que requieran de solución inmediata. . . . . .

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

4- Autorizar al administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente, para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto o bien ordenar directamente al administrador para que realice estas reparaciones. . . . . .

5- Velar porque el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes en defensa de los intereses de la copropiedad. . . . . .

6- Ejecutar las funciones que delegadas por la asamblea de propietarios, dentro de los parámetros establecidas por esta. . . . . .

7- Solicitar al administrador los informes correspondientes sobre los contratos de obras y servicios celebrados por este en ejercicio de sus funciones. Todos los contratos de cuantía superior a dos salarios mínimos legales mensuales, deberán ser autorizados por el Consejo de Administración. . . . . .

8- Exàminar y evaluar en la reunión mensual la situación financiera y presupuestal de la Agrupación, con base en la información que a respecto le presentará el Administrador.

9- Desarrollar y ejecutar las demás funciones delegadas por la Asamblea para un período determinado. . . . . .

10- A falta de reglamentación especial sobre determinados bienes o áreas comunes, el Consejo de Administración podrá implementar el uso de estos, mientras la Asamblea de Propietarios se ocupe del asunto. . . . . .

ARTICULO 75 - FUNCIONES DISCIPLINARIAS. Son funciones disciplinarias del Consejo de Administración, las siguientes: . . . . . .

1 - Ordenar la comprobación de hechos que constituyan infracciones al Reglamento de Propiedad Horizontal, a los deberes y obligaciones establecidos en el reglamento

interno.

2 - Para adelantar las investigaciones y formular las recomendaciones sancionatorias, actuará como instructor el Presidente del Consejo para el primer caso y para los siguientes el miembro principal o suplente que le siga en orden alfabético de apellidos.

3 - Contra las sanciones impuestas procederá únicamente el recurso de reposición que conocerá el miembro del Consejo que le siga en orden alfabético al instructor.

Las funciones disciplinarias serán establecidas y desarrolladas en el reglamento interno de la Agrupación.

ARTICULO 76 - ACTAS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION. Las decisiones del Consejo de Administración se harán constar en actas, que serán suscritas por el Presidente o su suplente y el Administrador, quien llevará un libro foliado y en orden numérico de las reuniones. Con el fin de lograr la mayor inmediación posible, las actas serán elaboradas en la misma reunión, a medida que se adopten las decisiones aprobadas.

ARTICULO 77 - IMPEDIMENTOS. No podrá ser elegido miembro del Consejo de Administración, quien se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

1 - Tener parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil, con el Administrador, el Revisor Fiscal y los miembros del Comité de Convivencia.

2 - Estar en mora con la administración en el pago de expensas comunes.

3 - Estar inhabilitado por inasistencia a las reuniones del Consejo.

Los miembros del Consejo de Administración, no podrán

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

presentar propuestas directamente ni por interpuestas personas, en casos de convocatorias o cotizaciones para la realización de obras y contratos de servicios.

CAPITULO XII

EL ADMINISTRADOR

ARTICULO 78 - EL ADMINISTRADOR. La persona jurídica, tendrá como representante legal, para todos los efectos jurídicos al administrador de la copropiedad. . . . . .

El Administrador será el ejecutor directo de las disposiciones de la ley de propiedad horizontal, el reglamento y las decisiones de la Asamblea de propietarios. Por tanto tendrá funciones de ejecución, conservación, representación y de recaudo, y en tal sentido será el mandatario, gerente, secretario y tesorero general de la copropiedad. . . . . .

Cuando el Administrador sea una persona jurídica, el representante legal de ésta, será el representante de la copropiedad. . . . . .

ARTICULO 79 - DESIGNACION DEL ADMINISTRADOR. El Administrador será nombrado por la Asamblea de propietarios, para períodos de un año, que será el comprendido entre el 1 de abril a 31 de marzo del año siguiente. . . . . .

ARTICULO 80 - REQUISITOS PARA SER ADMINISTRADOR. Sin perjuicio de lo que la ley de propiedad horizontal establezca, sobre la idoneidad, el Administrador deberá reunir los siguientes requisitos: . . . . . .

1 - Ser mayor de edad y de nacionalidad colombiana.

2 - Tener Titulo Profesional de Administrador de Empresas, o carreras afines, expedido por Universidad o Instituto legalmente reconocido por el Gobierno Nacional, acreditar experiencia mínima de dos (2) años como Administrador de Propiedad Horizontal y curso de adiestramiento en administración de propiedad horizontal. . . . . .

3 - A falta de título profesional, deberá acreditar como mínimo, cinco años de experiencia específica como administrador de propiedad horizontal, y curso de formación o adiestramiento en administración de propiedad horizontal.

4 - Si es Persona Jurídica, deberá acreditar mediante certificado de la Cámara de Comercio, existencia mínima de cinco (5) años como administrador de propiedad horizontal y acreditar su representante legal, curso de formación o adiestramiento en administración de propiedad horizontal.

5 - No estar vinculado con ninguno de los miembros del Consejo de Administración y el Revisor Fiscal, hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil. . . . . .

ARTICULO 81 - ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR. De conformidad con la naturaleza de su cargo, el Administrador tendrá las siguientes atribuciones: . . . . . .

01- Representar legalmente a la persona jurídica para todos los actos que generen efectos jurídicos tales como celebrar y firmar contratos, representación judicial y administrativa, otorgamiento de poderes y la personería de la copropiedad. . . . . .

02- Convocar a las asambleas ordinarias y extraordinarias, de conformidad con las oportunidades que establece el reglamento de propiedad horizontal. . . . . .

03- Elaborar y someter a consideración de la asamblea general, el proyecto de presupuesto anual de ingresos, gastos e inversiones para el año fiscal. . . . . .

04- Rendir cuentas a la asamblea general de cada año, con la presentación del balance general, de conformidad con las normas contables vigentes en Colombia. . . . . .

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

05- Presentar a la asamblea un informe de gestión expresando las principales obras realizadas, inversiones, reparaciones y en general el estado administrativo y financiero de la agrupación. . . . . .

06- Llevar los libros de actas de Asamblea y Consejo de Administración. . . . . .

07- Llevar bajo su responsabilidad la contabilidad de la agrupación. . . . . .

08- Contratar, previa selección en reunión de consejo, los servicios de vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble y supervisar directamente la prestación de los citados servicios. . . . . .

09- Contratar apoderados y otorgar los poderes para la representación judicial o administrativa, cuando sea necesaria la intervención de la copropiedad en los procesos correspondientes. . . . . .

10- Protocolizar las reformas del reglamento de propiedad horizontal adoptadas por la asamblea de propietarios.

11- Adoptar los mecanismos y medidas necesarias tendientes a la conservación, mantenimiento, integridad, salubridad y seguridad de la agrupación. . . . . .

12- Cobrar y recaudar directamente, o por intermedio de apoderados, los ingresos provenientes de cuotas y expensas ordinarias y extraordinarias, fijados por la asamblea de propietarios, sin necesidad de orden expresa ni autorización especial de los órganos de administración. . . . . .

13- Realizar con cargo al presupuesto de la copropiedad, los pagos de servicios públicos, proveedores, contratistas, impuestos, contribuciones y en general todas las erogaciones. Para realizar los pagos de obras y servicios aprobados por la Asamblea de propietarios o contenidos en el presupuesto anual de gastos e inversiones, el Administrador no necesitará de autorización posterior del Consejo de

Administración. Tampoco se requerirá de autorización especial cuando se trate de contratos aprobados y revisados por el Consejo de Administración. . . . .

14- Realizar la compra y adquisición de implementos de aseo, materiales eléctricos, de reparaciones y reposición de elementos y equipos dañados. . . . . .

15- Ordenar la reparación oportuna de muebles, equipos, instalaciones, áreas comunes y bienes de la copropiedad.

16- Tomar los seguros de incendio y terremoto que garanticen la reconstrucción de las áreas comunes, pero por aprobación de la asamblea podrá tomar los seguros que garanticen la reconstrucción total de los edificios y las áreas comunes. . . . . .

17- Ejecutar y hacer efectivas las sanciones pecuniarias y no pecuniarias impuestas por el Consejo de Administración.

18- Expedir el paz y salvos de las unidades privadas.

19- Expedir las certificaciones sobre cuotas atrasadas e intereses de mora o sanciones por mora, con destino al cobro judicial de los propietarios morosos. . . . . .

ARTICULO 82 - RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR.- El Administrador responderá en la ejecución del mandato por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

ARTICULO 83 - FORMA DE VINCULACION. El Administrador será siempre vinculado mediante un contrato de mandato y por tanto su remuneración no constituirá salario en ningún caso.

ARTICULO 84 - FIRMA DEL CONTRATO.- Actuará como representante legal de la Agrupación, con el único objeto de firmar del contrato de vinculación del Administrador, el Presidente del Consejo de Administración. . . . . .

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

ARTICULO 85 - GARANTIAS. El Administrador antes de iniciar su gestión, deberá constituir una póliza de cumplimiento tomada de una compañía de seguros legalmente establecida, por el valor equivalente al 10% del monto del presupuesto mensual de gastos. . . . . .

ARTICULO 86 - RENDICION DE CUENTAS. Al cesar el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega de los fondos, bienes, documentos, muebles y enseres pertenecientes a la copropiedad y la persona jurídica, en una completa rendición de cuentas. Al efecto se firmará un acta de entrega entre el Administrador saliente y el Administrador entrante, documento que será entregado al Consejo de Administración, al cual le corresponderá en receso de la Asamblea expedir el finiquito al Administrador saliente. . . . . .

CAPITULO XIII.

DEL REVISOR FISCAL

ARTICULO 87 - El Revisor Fiscal representa el órgano de supervisión y control de Agrupación. Será elegido por la Asamblea General de copropietarios para un periodo igual al Consejo de Administración. . . . . .

ARTICULO 88 - REQUISITOS PARA SER REVISOR FISCAL: Para ser Revisor Fiscal se necesita: . . . . . .

1 - Acreditar título de idoneidad para ejercer la profesión de Contador Público. . . . . .

2 - Podrá ser propietario o residir en la Agrupación Bosque de Modelia II Lote 4. . . . . .

3 - Si es propietario o residente, estar a paz y salvo por todo concepto con la Agrupación.

4 - No tener parentesco con el Administrador, ni los miembros del Consejo de Administración, hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero civil. . . . . .

5 - No estar en ninguna de las causales de incompatibilidad o inhabilidad de acuerdo a la ley 43 de 1990 o las normas que la adicionen o modifiquen. . . . . .

ARTICULO 89 - FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. El Revisor Fiscal ejercerá las funciones establecidas en la ley 43 de 1990 y en desarrollo de las mismas deberá realizar las siguientes actividades: . . . . . .

01 - Verificar que las operaciones que se realicen por cuenta de la copropiedad cumplan y se ajusten a las prescripciones de la Ley, el reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones de la Asamblea General de propietarios. . . . . .

02 - Dar oportuna cuenta por escrito al Consejo de Administración y la Asamblea General, según los casos, de las irregularidades que ocurran en el curso del funcionamiento de la copropiedad y en el desarrollo las actividades propias de su objeto social. . . . . .

03 - Velar porque se lleve regularmente la contabilidad de la Agrupación y las Actas de reuniones de la Asamblea y del Consejo de Administración y se conserve debidamente la correspondencia y los comprobantes internos y externos que los soporten, impartiendo las instrucciones necesarias para tales fines. . . . . .

04 - Inspeccionar los bienes de la copropiedad y procurar que se tomen oportunamente las medidas de conservación y seguridad. 05 - Impartir las instrucciones, practicar inspecciones y solicitar los informes que sean necesarios, para establecer un control permanente sobre los valores de la copropiedad. . . . . .

06 - Autorizar con su firma los balances y dictaminar los

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

estados financieros de fin de período. . . . . .

07 - Convocar a la Asamblea a reunión extraordinaria, cuando lo juzgue necesario. . . . . .

08 - Presentar un informe a la Asamblea General sobre el funcionamiento de la administración y sobre la veracidad del balance y de las cuentas que presente el Administrador.

09 - Participar cuando lo estime necesario o las necesidades así lo exijan, con voz pero sin voto en las reuniones del Consejo de Administración, o bien cuando sea citado por éste. . . . . .

10- Hacer arqueos de caja cuando lo juzgue necesario y por lo menos una vez cada trimestre. . . . . .

11-Las demás que le señale la Ley y la Asamblea General.

CAPITULO XIV

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 90 - Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas del derecho privado, en especial el Código Civil colombiano, las leyes complementarias y las especiales de la propiedad horizontal contenidas en la ley 675 de 2001, así como de las demás normas que regulan la materia, adicionen o modifiquen y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

ARTÍCULO 91 - Cada propietario, sus familiares y dependientes o quienes deriven bajo cualquier título la propiedad, el uso o el goce del respectivo apartamento, ejercerán su derecho sobre las áreas de propiedad privada, en forma tal que no afecte la órbita del derecho ajeno, la paz y el sosiego, de los demás miembros de la comunidad y responderán por los daños que causen hasta por culpa leve. Igualmente podrán servirse de las áreas comunes, siempre que lo hagan según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. . . . . .

ARTICULO 92 - Todo propietario tiene derecho a disponer de la unidad particular, venderla, permutarla, gravarla, arrendarla, constituirla en fideicomiso, y en general celebrar sobre ella toda clase de actos o contratos lícitos, pero no podrá transformarla o dividirla en dos o más propiedades separadas. . . . . .

ARTICULO 93 - Siempre y cuando esté debidamente acreditado ante la Administración, podrá participar en las asambleas con voz y voto. Para ser elegido en los cargos y comisiones concernientes al gobierno y administración de la copropiedad, será necesarios estar a paz y salvo por todo concepto con la Agrupación. . . . . .

CAPITULO XV

OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 94 - OBLIGACIONES PECUNIARIAS. Los propietarios tendrán las siguientes obligaciones pecuniarias:

01 - Pagar a mas tardar el último día hábil de cada mes, las cuotas de administración y expensas comunes.

02 - Pagar a mas tardar en las fechas indicadas por la Asamblea, las cuotas extraordinarias o contribuciones especiales. . . . . .

03 - Pagar el valor de las multas impuestas como resultado de la infracción del Reglamento, en el plazo fijado en acto de su imposición. . . . . .

ARTICULO 95 - OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Son obligaciones no pecuniarias las siguientes: . . . . . .

01 - Cumplir con los presentes Estatutos, reglamentos internos, las Leyes y Decretos que dicte el Gobierno Nacional sobre propiedad horizontal. . . . . .

02 - Someterse a las decisiones que tome la Asamblea

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

General de conformidad con el Reglamento. . . . . .

03 - Abstenerse de todo acto que perturbe los derechos y la salud de los demás propietarios, inquilinos o de los ocupantes a cualquier titulo legítimo, o que comprometa la seguridad y solidez del inmueble. . . . . .

04 - No permitir que las personas que estén bajo su dependencia utilicen las zonas comunes para reuniones o para jugar, salvo las zonas adecuadas y reglamentadas por la Administración para tales fines. Los propietarios y los infractores responderán solidariamente por los daños, ruinas y deterioros que estas personas causen a los bienes comunes o privados tales como automóviles, ventanales, etc.

05 - No acumular basuras en los apartamentos, las que deben ser depositadas en los cuartos dispuestos para tal efecto.

06 - Comunicar al Administrador, todo caso de enfermedad contagiosa. . . . . .

07 - No introducir objetos, ni hacer perforaciones en los pisos, techos, fachadas y muros comunes, ni colocar sobrecargas excesivas que perjudiquen la solidez y seguridad del inmueble. . . . . .

08 - No guardar en las unidades privadas, aunque sea bajo pretexto de hacer parte de las actividades del propietario y ocupante, sustancias húmedas, inflamables, corrosivas, explosivas o antihigiénicas, que representen peligro para la integridad de la construcción, o para la salud de sus ocupantes, o aquellas que produzcan humo, malos olores o que causen emanaciones molestas para los vecinos; no destapar las cañerías con ácidos o productos químicos que las puedan dañar. . . . . .

09 - No perturbar el descanso de sus vecinos con voces, cantares u otros ruidos molestos de máquinas, aparatos de radio o televisión o de limpieza los cuales, deberán ser regulados en su intensidad, con el fin de que no trascienda

del propio piso o apartamento en que se utilice. Si ello resultare imposible por sus características, se procederá a utilizarlos en las horas que no sean dedicadas normalmente al descanso, en especial dentro del horario de las 8:00 AM a las 5:00 PM. El propietario o poseedor que viole esta norma incurrirá en la sanción económica que establece el presente reglamento. . . . . .

10 - Los propietarios y residentes no podrán realizar en los apartamentos reuniones sociales numerosas las que deberán organizarlas en los salones de la Sede Social, según el reglamento de esta. . . . . .

11 - No pintar ni cambiar la forma exterior del inmueble, de los muros, de las escaleras, ventanas, balcones y puertas de los mismos. Tales obras se harán únicamente en conjunto, bajo la dirección y vigilancia del Administrador, cuando éste lo considere indispensable, y así lo ordene el Consejo de Administración.. . . . . .

12 - No colocar letreros, avisos, carteleras, ropas y alfombras sobre las paredes externas, puertas o ventanas.

13 - No obstruir los pasillos o espacios comunes con materiales, mercados, muebles u objetos de cualquier otra naturaleza, que afecten la estética del inmueble o que impliquen molestias y perjuicios al tránsito de cualquier otro ocupante o pongan en peligro la estabilidad y conservación del inmueble. . . . . .

14 - No sacudir ni colgar alfombras, tapetes, ropas en las ventanas ni dejar escurrir agua o arrojar objetos desde ellas que puedan caer en lugares interiores, partes comunes, calzadas vehículos o personas. . . . . .

15 - No utilizar los garajes para lavar y reparar

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

automóviles, controlar que no tengan escapes de aceite, gasolina u otra sustancia que afecte los pisos o su estructura. En especial se prohíbe el acceso a vehículos con peso superior a una y media tonelada. . . . . .

16 - La entrada y salida de los parqueaderos será siempre a baja velocidad. La conducción se hará siempre conservando la derecha y tendrá prelación el vehículo que haya ingresado primero o que inicie el movimiento de primero. Los daños causados por el conductor de un vehículo a otro, serán puestos en conocimiento de las autoridades de tránsito para determinar la responsabilidad del infractor. . . . . .

17 - Autorizar el acceso del Administrador a la unidad privada, toda vez que sea necesario, o urgente, para efectos del cumplimiento del presente Reglamento, especialmente en lo referente a los trabajos de interés común. . . . . .

18 - No instalar antenas de radio, televisión o cables aéreos de conducción eléctrica o telefónica, o similares sin autorización del Administrador. En todo caso los cables o alambres de conducción, deberán llevarse en forma subterránea, ingresar por el sitio que indique la Administración; sellar o impermeabilizar adecuadamente la entrada y en especial, si es por la fachada y la ruta de acceso será la que indique la Administración. La Compañía que haga la instalación, se hará responsable por los daños que causen a los bienes del Conjunto y de los bienes privados. . . . . .

19 - Ejecutar por cuenta propia las reparaciones de las áreas privadas de habitación para mantener la higiene y presentación de la misma, al igual que los daños que afecten la solidez y estabilidad del edificio dentro del tiempo que señale el Administrador. . . . . .

20 - La autorización para todo trasteo o mudanza deberá tramitarse con tres (3) días de antelación, para lo cual

será indispensable estar a paz y salvo por todo concepto con la administración. . . . . .

ARTICULO 96 - DEBERES DE LOS PROPIETARIOS. Los propietarios tendrán los siguientes deberes: . . . . . .

01 - Asistir a las reuniones de la Asamblea de propietarios y en lo posible cooperar con ella con sus conocimientos y recursos. La asistencia será siempre obligatoria y el incumplimiento generará las sanciones que se determinarán en este reglamento. . . . . .

02 - No enajenar o conceder el uso de vivienda a personas de mala conducta o para fines distintos de los establecidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal. . . . . .

03 - Cuidar y fomentar el prestigio de la copropiedad, obrar con lealtad y solidaridad con los demás propietarios.

04 - No destinar las unidades privadas para el funcionamiento de oficinas, comercios, industrias o jardines infantiles, o cualquier otro uso no residencial. .

05 - Respetar y hacer respetar al personal de la seguridad que esté prestando vigilancia en la Agrupación y acatar las medidas que tomen en el cumplimiento de sus funciones y reglamentos establecidos. . . . . .

06 - Comunicar con la mayor brevedad al administrador, las violaciones al presente reglamento. . . . . .

07 - Los padres están obligados a mantener estrecha vigilancia sobre las actividades de sus hijos menores de edad con el fin de controlar e impedir aquellas que pongan en riesgo su integridad física y la de otras personas, tales como patinar a exagerada velocidad, montar en bicicletas, correr, etc. Se entiende que son los padres los responsables por sus hijos y que la administración no responderá en forma

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

alguna por accidentes ocurridos en estas circunstancias dentro del Conjunto. . . . . .

08 - No fumar ni consumir bebidas embriagantes o sustancias prohibidas dentro de los ascensores, pasillos, escaleras y demás áreas comunes. . . . . .

09 - Las carteleras ubicadas en la entrada de cada interior son de uso exclusivo para informes de la administración. La cartelera ubicada en la portería del conjunto podrá ser utilizada para colocar avisos o informes de los propietarios en tamaño y tiempo limitado, con el fin de dar oportunidad a todos los residentes. . . . . .

10 - No sobrepasar el peso permitido en el ascensor, ni causar daños con el movimiento de objetos en su interior. Quien cause un daño en el interior del ascensor deberá reponerlo por su cuenta y a más tardar al día siguiente del hecho. Queda prohibido transportar mascotas en los ascensores. . . . . .

ARTICULO 97 - TENENCIA DE MASCOTAS.- Los residentes de la Agrupación podrán tener en sus unidades privadas mascotas, de conformidad con las limitaciones establecidas en las normas de propiedad horizontal y en general de acuerdo a las reglamentaciones legales vigentes sobre salubridad pública y seguridad privada. . . . . .

PARAGRAFO: Se prohibe a los visitantes el ingreso de mascotas a las zonas comunes de la Agrupación.

ARTICULO 98 - RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO DE MASCOTAS. La responsabilidad de los propietarios de mascotas de cualquier género, se determinará en forma directa por los daños materiales y lesiones personales que causen a terceros, de acuerdo con las leyes nacionales y municipales o lo resuelto por la jurisprudencia vigente sobre la materia. En tal sentido estarán obligados a mantener actualizadas las constancias de vacunación, servicios

veterinarios y pólizas de responsabilidad civil extracontractual establecidas en las citadas disposiciones.

PARÁGRAFO: La Administración de la Agrupación no será en ningún caso responsable por la actividad derivada de la tenencia de mascotas por parte de los propietarios, residentes o visitantes. . . . . .

CAPITULO XVI

DE LAS SANCIONES

ARTICULO 99 - El propietario, usuario o arrendatario, tenedor o usufructuante que viole el reglamento de propiedad horizontal, y en especial las obligaciones no pecuniarias anteriores, incurrirá en las siguientes sanciones, además de reparar los daños causados, sin perjuicio de las acciones civiles, penales o de policía a que haya lugar.

1 - Amonestación escrita, para las faltas cometidas por primera vez, que será impuesta por el Administrador.

2 - Multa hasta de diez (10) salarios mínimos legales diarios vigentes en caso de reincidencia. . . . . .

ARTICULO 100 - COMPETENCIA PARA IMPONER SANCIONES.- La competencia para la aplicación de las sanciones de multas estará a cargo del Consejo de Administración, luego de haber escuchado en descargos al infractor; excepto la sanción por inasistencia a las Asambleas que es de cinco (5) salarios mínimos legales diarios y que impondrá el Administrador, previa comprobación del hecho. . . . . .

CAPITULO XVII

RECONSTRUCCION DEL CONJUNTO

ARTICULO 101 - La reconstrucción de la Agrupación será ordenada por la Asamblea de propietarios, en los siguientes eventos: . . . . . .

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

1 - Cuando la destrucción o deterioro haya sido inferior al 75% de su valor comercial. . . . . .

2 - En caso de sufrir destrucción o deterioro superior al 75%, la Asamblea podrá ordenar su reconstrucción, con la aprobación de la mayoría de propietarios que representen por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 102 - RECONSTRUCCION PARCIAL. Cuando la destrucción o, deterioro afecte un edificio o torre de la Agrupación, el porcentaje de destrucción se entenderá respecto de esta. En este caso serán los propietarios de los bienes privados ubicados en dicho interior, los que deberán contribuir en su reconstrucción, de acuerdo a los coeficientes establecidos en la columna B de la tabla de coeficientes. La decisión se adoptará por éstos, con el quórum del 70% del respectivo Interior. . . . . .

ARTICULO 103 - GASTOS DE RECONSTRUCCION. Los gastos de reconstrucción de los bienes comunales de la Agrupación, corresponderán a los propietarios de unidades privadas en proporción a los coeficientes de copropiedad, en caso de no estar asegurados contra el riesgo ocurrido.

La reconstrucción deberá ejecutarse de acuerdo con los planos aprobados, salvo que exista aprobación posterior sobre las modificaciones que se pretendan.

XVIII

EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 104 - CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal se extinguirá por las siguientes causales: . . . . . .

1 - Destrucción o deterioro total de los edificios de la Agrupación, en proporción de por lo menos el 75% o del interior en particular, a menos que se acuerde su reconstrucción, sin perjuicio de lo que determine la ley.

2 - La decisión unánime de los titulares de derechos

privados sobre bienes particulares, siempre y cuando medie autorización de los acreedores con garantías reales sobre los mismos, o sobre el edificio o conjunto. . . . . .

Por orden judicial o administrativa debidamente ejecutoriada. . . . . .

ARTICULO 105 - REGISTRO DEL ACTO DE EXTINCIÓN. El acto que decida sobre la extinción de la propiedad horizontal, deberá elevarse a Escritura Pública y registrarse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. . . . . .

ARTICULO 106 - DIVISION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Obtenido el registro de la extinción, el terreno y demás bienes comunes, se dividirán a prorrata entre los propietarios, en un plazo máximo de un año. En caso de no ser posible la división material, se venderá para distribuir el producto de la venta a pro rata de los coeficientes de copropiedad, diligencia que adelantará el Administrador o cualquiera de los propietarios, de acuerdo a las disposiciones del Código Civil, sobre división de comunidades. . . . . .

ARTICULO 107 - LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA. La persona jurídica, se liquidará, luego de registrada la extinción de la propiedad horizontal, tiempo durante el cual conservará su capacidad legal para los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de las cuentas finales.

El acta de liquidación final deberá registrarse en la misma oficina que certifica sobre su existencia y representación legal. . . . . .

CAPITULO XIX

MECANISMOS ALTERNOS PARA LA SOLUCION DE CONFLICTOS

ARTICULO 108 - CONCILIACION PREJUDICIAL. Todo conflicto que

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

surgiere entre propietarios o residentes con relación a la aplicación del reglamento de propiedad horizontal y sus derechos sobre los bienes comunes; entre el administrador y las decisiones de la Asamblea o el Consejo de Administración; entre los propietarios o residentes con las decisiones de la Asamblea, del Consejo de Administración o del Administrador, serán dirimidas mediante diligencia de conciliación ante cualquiera de los centros autorizados o los funcionarios públicos con funciones de conciliador. Se exceptúa de este mecanismo, el cobro ejecutivo de las obligaciones pecuniarias sobre multas ejecutoriadas y las expensas comunes o extraordinarias. . . . . .

ARTICULO 109 - EL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El Comité de Convivencia tendrá como finalidad el servir de mediador entre las partes, en caso de presentarse conflictos entre los residentes, por razones de la vida en comunidad. El comité de convivencia estará integrado por tres (3) propietarios de reconocida solvencia moral y actuarán con base en el criterio de la verdad sabida y buena fe guardada. Sus deliberaciones y recomendaciones serán confidenciales, pero se extenderá acta de las reuniones, sólo a petición de las partes. . . . . .

El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones. . . . . .

Las funciones, requisitos y procedimientos serán establecidos por la Asamblea de propietarios en el Reglamento Interno de la Agrupación. . . . . .

CAPITULO XX

DISPOSICIONES FINALES

VIGENCIA DEL PRESENTE REGLAMENTO

ARTICULO 110 - DESCRIPCION, CABIDA, LINDEROS Y DEPENDENCIAS DE LOS BIENES PRIVADOS. Los bienes de dominio privado se encuentran descritos en sus áreas, linderos, dependencias y

demás situaciones y elementos, como los establece la Escritura Pública No. 158 de fecha 16 de enero de 1996 de la Notaría Primera de Bogotá y las escritura individuales de adquisición de cada propietario. . . . . .

ARTICULO 111- Con el registro de esta escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, nace la Persona Jurídica por ministerio de la ley 675 de 2001 y con su inscripción en la Alcaldía, cancelará la personería jurídica reconocida mediante la Resolución No. 100 de fecha 21 de julio de 1.999 de la Alcaldía Local de Fontibón.

ARTICULO 112 - La Asamblea podrá expedir un reglamento interno para complementar las disposiciones accesorias a las normas establecidas en el presente reglamento, que será de obligatorio cumplimiento para la Asamblea de propietarios, el Consejo de Administración, el Comité de Convivencia, el Revisor Fiscal y los propietarios, residentes, visitantes y usuarios de la Agrupación. . . . . .

ARTICULO 113 - Las disposiciones contenidas en el reglamento interno, se consideraran incorporadas al presente reglamento. . . . . .

ARTICULO 114 - El presente reglamento tiene vigencia a partir de su registro. . . . . .

LEIDO el presente instrumento por la compareciente y advertida de la formalidad de su registro dentro del término legal lo aprueban en todas sus partes y en señal de su asentimiento lo firman junto conmigo la suscrita Notaria quien en esta forma lo autoriza. . . . . .

Esta escritura se elaboró en las hojas de papel notarial:

AA- 1492737- AA- 1412773- AA- 1412774- AA- 1412775- AA- 1412776 -

AA- 1412778- AA- 1412779- AA- 1412780- AA- 1412781- AA- 1412782 -

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

AA- 1412783- AA- 1412785- AA- 1412786- AA- 1412787- AA- 1412788 -

AA- 1412789- AA- 1412790- AA- 1412791- AA- 1412792- AA- 1412793 -

AA- 1412794 -AA- 1412795- AA- 1412796- AA- 1412797- AA- 1412798 -

AA- 1412799- AA- 1412800- AA- 1412801- AA- 1457762- AA- 1457763 -

AA- 1457764- AA- 1457765- AA- 1492700. -

Enmendado: "0.480", "0.550", "0.450", "0.520". VALE

LA COMPARECIENTE:

Dora Ch. de Pacheco

DORA DEL CARMEN CHICA DE PACHECO

C.C.No. 34.962.117 Montería

ADMINISTRADORA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORES ASOCIADOS PROPIEDAD HORIZONTAL LTDA, QUE ES A LA VEZ ADMINISTRADORA REPRESENTANTE LEGAL DE LA AGRUPACION DE VIVIENDA BOSQUE DE MODELINA LOTE 4

Derechos Notariales: $ 31.650

Superintendencia $2.640

Fondo Especial de la Superintendencia de Notariado y Registro $2.640

Resolución No. 4.105 de 17 de Diciembre de 2002

eas/

MARIA EUGENIA VELAZQUEZ CASTAÑO

NOTARIA TREINTA Y CUATRO ENCARGADA