



REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA
Soacha - Cundinamarca
Escritura pública N^o Diez mil quinientos noventa y siete (10597)
notaria N^o veintinueve (29) del círculo de Bogotá D.C.

CAPÍTULO I.- OBJETO, EFECTOS. NORMATIVIDAD Y DEFINICIONES:

ARTICULO 1º - OBJETO Y EFECTOS: El objeto de este Reglamento de Propiedad Horizontal; de acuerdo con el régimen previsto en la Ley 675 del 2001, es el de regular la forma especial de dominio llamada propiedad horizontal que se presenta en el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA. en el que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, de tal modo que se garantice la seguridad, la convivencia pacífica, la solidaridad social, el respeto a la dignidad humana, la libre iniciativa empresarial, el derecho al debido proceso, la función social de la propiedad y demás derechos en cabeza de los propietarios de las unidades de dominio privado. Como consecuencia de lo anterior, a través de este instrumento público se someten los inmuebles que conforman el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, al Régimen de la Propiedad Horizontal previsto en la Ley 675 del 2001, así como a todas las demás normas que posteriormente modifiquen, reglamenten, adicionen o deroguen la anterior disposición legal. Para tal efecto este Reglamento se ocupa primordialmente de lo siguiente:

- 1) Determinar la PRIMÉRA (1) ETAPA del proyecto, así como establecer los bienes de propiedad privada o exclusiva que la conforman y los bienes comunes de uso común, los bienes comunes esenciales y los bienes comunes de uso exclusivo de todos los copropietarios.
- 2) Determinar la participación de los copropietarios en la copropiedad y en las expensas comunes.
- 3) **Consagrar los derechos** y obligaciones de los copropietarios del edificio, así como de los simples ocupantes o moradores.
- 4) Señalar los órganos de administración de la persona jurídica denominada CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, fijándoseles sus funciones.
- 5) Establecer la forma en que se incorporará a este reglamento las posteriores etapas constructivas del proyecto, de llegar a ser ello posible, y los derechos que recaen en cabeza exclusiva del propietario inicial sobre la parte del lote restante no utilizada en la construcción de la PRIMERA (I) ETAPA.
- 6) Desarrollar todos los demás temas exigidos por la ley. PARAGRAFO: Las disposiciones de este reglamento del cual hacen parte todos los documentos enunciados en la cláusula sexta (6a.) de los considerandos, así como las modificaciones a la licencia de Construcción. A que haya lugar, las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad que en adelante se consignan, tienen fuerza obligatoria para el propietario actual del inmueble y para los futuros adquirentes de derechos reales sobre los bienes de dominio privado en que aquel se divide, y, en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título usen o gocen de cualesquiera de dichos bienes privados. En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado o constitución de cualquier derecho real, así como en la cesión del uso y goce de estos a cualquier título, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente reglamento.

ARTÍCULO 2º - NORMATIVIDAD: Se declaran incorporadas al presente Reglamento de Propiedad Horizontal todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 del 2001, así como todas las normas que se expidan posteriormente para reglamentarla, en la medida en que conserven su vigencia legal. Cuando en el presente reglamento no se encuentre disposición expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicará en su orden lo siguiente:

- 1) Las demás normas del mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas.
- 2) Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 3) Las disposiciones de la Ley 95 de 1980 y del Capítulo Tercero (II), Título XXXIII, Libro Cuarto, del Código Civil Colombiano.
- 4) Las disposiciones del código Civil y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.
- 5) Las disposiciones del Código de Comercio.
- 6) La Jurisprudencia Nacional.
- 7) La Doctrina Nacional.

ARTICULO 3º- DEFINICIONES: Para efectos del presente Reglamento se establecen las siguientes definiciones:

- **Régimen de Propiedad Horizontal:** Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del inmueble.
- **Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal.
- **Inmueble, Conjunto, Edificio o Proyecto:** Es el desarrollo inmobiliario llamado CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, conformado inicialmente por la PRIMERA (I) ETAPA, el cual está integrado por doscientas treinta y dos (232) casas, noventa y seis (96) parqueaderos comunes que incluyen los de residentes y los de visitantes, patio de niños, zonas libres del Salón comunal B, zonas verdes, zonas recreativas, zonas libres, circulaciones vehiculares y peatonales, salón comunal 8 basuras y portería.

PARAGRAFO 01: Tal como se indicó previamente todas las zonas de cesión B de esta PRIMERA (I) ETAPA, dentro de las que se incluyen los 96 parqueaderos comunes, que incluyen los de residentes y visitantes, el patio de niños, las zonas libres del salón comunal B, las zonas verdes, las zonas recreativas, las zonas libres, las circulaciones vehiculares y peatonales, el salón comunal B, el cuarto de basuras y la portería, contribuirán a cubrir con las exigencias impuestas por las normas urbanísticas para todo el proyecto.

PARÁGRAFO 02: El salón comunal B y la portería quedan gravadas con servidumbre para uso y disfrute de los residentes de las etapas posteriores del conjunto.

PARÁGRAFO 03: También como quedó dicho, este proyecto eventualmente se adicionará con tres (3) etapas posteriores, lo cual conllevará un incremento en las áreas comunes y privadas del inmueble, de acuerdo con las licencias de construcción aprobadas para el efecto por las entidades municipales.

- **Bienes privados o de dominio particular o casas:** Son las unidades de dominio privado debidamente delimitadas funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida directa a la vía pública.

-**Bienes comunes:** Son zonas o partes del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

-**Bienes comunes esenciales:** Son los bienes comunes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del inmueble, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, los muros que conforman la estructura, los ductos y las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

-**Bienes comunes no esenciales:** Son los bienes comunes que no tienen el carácter de esenciales según la definición dada de ellos en el numeral anterior.

-**Expensas comunes necesarias:** Son las erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del inmueble. Para estos efectos se, entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos. esenciales relacionados con estos. Las expensas comunes diferentes a las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto por la Ley 675 de 2001.

-**Coefficientes de Copropiedad:** Son los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de copropietarios y la proporción con que cada copropietario debe contribuir en las expensas comunes de la totalidad del señalado inmueble.

-**Coefficientes de copropiedad provisionales:** Son los índices que establecen para la PRIMERA (I) ETAPA en forma provisional y que operarán hasta que se adicione o consolide las etapas posteriores. De no incorporarse al proyecto alguna o ninguna de las etapas posteriores, los coeficientes establecidos como provisionales en este instrumento público para la PRIMERA (I) ETAPA se tornarán automáticamente en definitivos.

-**Coefficientes de Copropiedad Definitivos:** Son los índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunales del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de copropietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes de la totalidad del señalado inmueble, una vez consolidadas todas las etapas que lo integren. En este caso específico se podrá contar con los coeficientes de copropiedad definitivos en una de las tres (3) siguientes posibilidades: A) Cuando el propietario inicial de manera unilateral decida no construir ninguna de las posteriores etapas del proyecto. B) Cuando se adicione alguna o algunas de las etapas del proyecto y el propietario desista unilateralmente de la posibilidad de involucrar a este proyecto alguna de las restantes etapas del proyecto, consolidado, en consecuencia, el proyecto en las etapas finalmente construidas. C) Cuando se consoliden la totalidad de las etapas originalmente proyectadas.

-**Propietario Inicial:** Es el patrimonio autónomo FIDEICOMISO FAI ALAMEDA DE LA TIBANICA, quien a través de su vocera y por medio de este instrumento público somete el inmueble al régimen de propiedad horizontal y queda facultada, sin restricción alguna, de acuerdo con lo establecido en el artículo 70. De la Ley 675 de 2001 para

incorporar de manera unilateral a este reglamento las posteriores etapas del proyecto, si a ello hay lugar y si así lo decide de manera estrictamente discrecional.

-Área privada construida: Es la extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales y con este reglamento.

-Área privada libre: Es la extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales y con este reglamento.

-Planos de alindamiento: Son los documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privadas comunes y comunes de uso exclusivo, que muestran la localización y área general y la zona que desde ya se reserva para las futuras etapas. Estos planos quedaron protocolizados con anterioridad y fueron aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 del municipio de Soacha. A partir de estos documentos se obtienen las áreas, la descripción y los linderos de las unidades privadas, y se determinan los bienes comunes de uso común y los bienes comunes de uso exclusivo.

-Normatividad: Son las disposiciones legales o reglamentarias que se le aplicarán al inmueble de acuerdo con lo establecido en el artículo segundo (20.) de este reglamento.

-Parqueadero, parqueo o garaje: Es el espacio destinado para el estacionamiento de vehículos. Todos serán de dominio común y en ellos se podrán estacionar vehículos de los residentes y de los visitantes.

-Proyecto desarrollado por etapas de construcción: Tal como se indicó varias veces el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, se desarrollará inicialmente en CUATRO (IV) ETAPAS constructivas etapas a las que les será aplicable lo dispuesto en el presente instrumento público, tan pronto vayan siendo incorporadas mediante las escrituras públicas del caso a este reglamento por el Propietario Inicial.

-Ampliación del inmueble desarrollado por etapas: Desde ya el propietario inicial se reserva el derecho totalmente discrecional de adicionar o no el proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA con una o varias etapas adicionales, cumpliendo para ello. Con todas las disposiciones legales municipales que reglamentan la materia y contando previamente con el permiso de las autoridades municipales competentes.

-Lote PRIMERA (I) ETAPA: Es el lote que se encuentra alindado en el párrafo cuarto (4o.) de la cláusula quinta (5a.) de este instrumento público.

- Lote etapas posteriores: Es el lote que se encuentra alindado en el párrafo tercero (3o.) de la cláusula quinta (5a.) de este instrumento público.

CAPÍTULO II-INMUEBLE, PROPIETARIO Y TÍTULO DE ADQUISICIÓN

ARTÍCULO 5º -IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE Y PROPIETARIO DEL MISMO: El inmueble denominado CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA. desarrollado inicial y eventualmente en cuatro (4) etapas constructivas, es de propiedad exclusiva del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FAI ALAMEDA DE LA TIBANICA, cuya vocera, administradora es la sociedad FIDUCIARIA UNION S.A., tal como se indicó en las cláusulas primera (1a.) y segunda (2a.) de los considerandos de este instrumento público.

PARÁGRAFO 01: Las eventuales CUATRO (IV) ETAPAS del conjunto, se construirán en el siguiente lote de propiedad del patrimonio autónomo FAI ALAMEDA DE LA TIBANICA, ubicado en la ciudad de Soacha, en la nomenclatura provisional MANZANA D-1 de LA URBANIZACION SAN MATEO, el cual .tiene una cabida .superficiaria de CUARENTA Y CINCO MIL

CUATROCIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS CON ONCE DECIMETROS DE METRO CUADRADO (45.416.11 M2), y está comprendido dentro de los siguientes linderos: POR EL OCCIDENTE: Partiendo del punto D1 de coordenadas N 98160.604 y E 86780.966 al punto D2 de coordenadas N 98373.611 y E 86682.827, en línea recta, en una distancia de 234.527 mts., con parte de una calzada de la calle 34. POR EL NORTE: Partiendo del punto D2 al punto D18 de coordenadas N 98454.552 y E 86858.798, en línea recta, en una distancia de 193.650 mts., con zona verde. POR EL ORIENTE: Partiendo del punto D18 al punto D17 de coordenadas N 98241.527 y E 86956.897, en línea recta, en una distancia de 234.527 mts., con parte de calle paralela zona canal. POR EL SUR: Partiendo del punto D17 al punto de partida D1. y cierra, con parte de la Avenida Eugenio Diaz.

PARAGRAFO 02: A este inmueble le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40384907 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Sur y la cédula catastral 01-02-0709-0065-000.

PARAGRAFO 02: Tal como se indicó previamente de los CUARENTA Y CINCO MIL CUATROCIENTOS DIECISEIS METROS CUADRADOS CON ONCE DECIMETROS DE METRO CUADRADO (45.416.11 M2) que tiene el lote identificado en el parágrafo 10. de este artículo; la ETAPA I del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA. va a ocupar un área de TRECE MIL QUINIENTOS CUARENTA Y OCHO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y DOS DECIMETROS DE METRO CUADRADO (13.548.32M2), quedando un área restante de TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECIMETROS DE METRO CUADRADO (31.867.79M2) que eventualmente se destinarán por el propietario inicial o la persona a quien éste le ceda estos derechos para la construcción de las futuras tres (3) ETAPAS.

PARAGRAFO 04: La parte restante del lote, con un área de TREINTA Y UN MIL OCHOCIENTOS SESENTA Y SIETE METROS CUADRADOS CON SETENTA Y NUEVE DECIMETROS DE METRO CUADRADO (31.867.79M2) que eventualmente se destinará para la construcción de las etapas futuras del proyecto, ha quedado debidamente señalizada en los planos que se protocolizan junto con este instrumento público, y es de propiedad exclusiva del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FAI ALAMEDA DE LA TIBANICA, quedando este propietario facultado para ejercer su dominio absoluto sobre esta franja de terreno en virtud de los títulos descritos y de lo establecido en este parágrafo y para desarrollar, si lo estima conveniente de manera totalmente discrecional, las futuras etapas del proyecto y vincularlas, sin interferencia alguna de los propietarios de las unidades de dominio privado de la PRIMERA (I) ETAPA, ni de sus órganos de administración, al proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA y, por ende, a este reglamento de propiedad horizontal. En ejercicio de derecho de dominio que le corresponde sobre esta franja de terreno, el patrimonio autónomo FIDEICOMISO FAI ALAMEDA DE LA TIBANICA, podrá, De manera unilateral, y sin necesidad de aprobación alguna de los propietarios de las unidades privadas de la PRIMERA (I) ETAPA o de sus órganos de administración, desistir de su intención inicial de construir todas o algunas de las etapas posteriores del proyecto y enajenar libremente, a cualquier título, este segmento del lote, así como gravarlo, darlo en arrendamiento y, en general, disponer de él cuando y como a bien tenga y ejercer plenamente los derechos emanados de su condición de dueña exclusiva de este inmueble, sin necesidad de la aprobación o consentimiento de los propietarios de las unidades de dominio privado de la PRIMERA (I) ETAPA o de sus órganos de administración. Igual regla se aplicará si el propietario inicial decide unilateralmente desenglobar del lote en mayor extensión identificado en el parágrafo 1o. de esta cláusula, la totalidad o parte del lote restante en que no va a ser construida la PRIMERA (I) ETAPA del proyecto, creándole a este nuevo lote un folio de matrícula inmobiliaria en el que deberá aparecer como único dueño del mismo el Propietario Inicial, propietario quien también, podrá ceder todos los derechos que tiene sobre esta franja de terreno a favor de terceras personas.

PARÁGRAFO 05: Construida alguna o todas las etapas subsiguientes del proyecto y vinculadas a este reglamento de propiedad horizontal, la correspondiente incorporación parcial o total de la franja de terreno mencionada en este parágrafo a las zonas comunes del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria número **50S-40384907**, folio en el que estarán contenidas todas las zonas comunes del proyecto.

PARÁGRAFO 06: como consecuencia lógica de todo lo anterior, se deja establecido que la PRIMERA (1) ETAPA del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA será levantada sobre el segmento del lote descrito por su

área y linderos en el párrafo primero (10.) de esta cláusula, de acuerdo con la Licencia de Construcción y los planos previamente protocolizados donde se señala y alindera con claridad la parte del lote que será utilizado para la construcción de la PRIMERA (I) ETAPA.

ARTICULO 6º - TÍTULO DE ADQUISICIÓN: A La parte del lote de terreno en el que se construyó la PRIMERA (I) ETAPA del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, plenamente identificada en el párrafo cuarto (4o.) de la cláusula anterior, es de propiedad del patrimonio autónomo FIDEICOMISO FAI ALAMEDA DE LA TIBANICA, patrimonio que como ya se advirtió lo adquirió por aporte que de él hizo, a título de fiducia mercantil irrevocable, CONMIL S.A., tal como consta en la escritura pública número cinco mil setecientos cuarenta y dos (5,742) del nueve (9) de junio de dos mil cinco (2005) de la Notaría Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, la cual quedó debidamente inscrita en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40384907 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur B. La construcción de las edificaciones que conforman la PRIMERA (I) ETAPA del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, accedió al terreno a que se alude en el párrafo cuarto (4o.) de esta cláusula y fue adelantada a expensas de la propietaria del lote.

CAPITULO III-DETERMINACION DE LA PRIMERA (1) ETAPA.

ARTÍCULO 7º - DESCRIPCION DEL INMUEBLE: La PRIMERA (I) ETAPA del proyecto CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, está localizada en el inmueble identificado en el párrafo cuarto (4o.) de la cláusula quinta (5a) de este instrumento público, distinguido de manera provisional en la nomenclatura urbana de Soacha con la MANZANA D-1 DE LA URBANIZACION SAN MATEO, consta de doscientas treinta y dos (232) unidades privadas o casas, desarrolladas en tres (3) pisos, con sus respectivas áreas privadas y comunes, localizadas en doce (12) Bloques o Interiores denominados 29,,30,,31,,32,,33, 34, 35, 36, 37, 38, 39 y 40. Los principales bienes comunes localizados en esta etapa son los siguientes: Noventa y seis (96) parqueaderos comunales que incluyen los de residentes y visitantes, es cierto patio de niños y zonas libres del salón comunal B, zonas verdes, zonas recreativas, zonas libres, circulaciones vehiculares y peatonales, salón comunal B, Basuras y portería.

PARÁGRAFO 01: Las dependencias comunes antes mencionadas que se localizan en la PRIMERA (I) ETAPA, serán comunes para todos los propietarios de la totalidad del proyecto, una vez se incorporen las eventuales etapas subsiguientes, de ser ello posible.

PARAGRAFO 02: De manera especial la portería y el salón comunal B queda gravado con servidumbre de uso para el disfrute de la totalidad de los residentes de las eventuales posteriores etapas del conjunto. **PARÁGRAFO 3o.:** Como se ha dicho en varias ocasiones las cesiones tipo B de esta PRIMERA (I) ETAPA del proyecto, contribuirán a cubrir las exigencias de la norma para la totalidad del proyecto. **PARAGRAFO 4o.:** La subestación eléctrica con sus instalaciones respectivas, si fuere suministrada por CODENSA, no será considerada como un bien de uso común del proyecto.

ARTÍCULO 8º - ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: La PRIMERA (I) ETAPA del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, ubicada según quedó dicho atrás, está construida de acuerdo a la normatividad vigente sobre la materia para el municipio de Soacha y de acuerdo con el cuadro denominado “cuadro de especificaciones” que se protocoliza junto con este instrumento público. Nota: Las especificaciones señaladas en el cuadro de especificaciones pueden ser cambiadas unilateralmente por el propietario del proyecto por otras similares.

PARÁGRAFO 01: Las dependencias comunales que se ubican. en esta PRIMERA (I) ETAPA, están construidas de acuerdo a planos aprobados.

PARÁGRAFO 02: Cada casa, bloque o interior y en general, la totalidad de proyecto estarán debidamente identificados con su nomenclatura.

PARAGRAFO 03: El propietario inicial no está obligado a entregar las casas con las ampliaciones propuestas en los planos que hacen parte de este Reglamento de Propiedad Horizontal. En el evento en que los propietarios de unidades de dominio privado decidan acometer por su cuenta y riesgo las ampliaciones mencionadas, quedarán obligados a conservar las especificaciones de construcción consagradas en la Licencia de construcción del Proyecto Alameda de la Tibanica y en la propiedad horizontal.

De igual manera se obligan los propietarios a conservar el diseño arquitectónico original aprobado en los planos que hacen parte del presente Reglamento de Propiedad Horizontal y la uniformidad de los materiales que se utilizaron para los niveles entregados. También se deja establecido desde ya que los propietarios de unidades de dominio privado deberán informar por escrito a la administración del conjunto acerca de la ampliación que vayan a realizar, con el fin de que de común acuerdo, puedan tomar las medidas que sean necesarias para proceder con la ampliación.

ARTÍCULO 9º -CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD: La PRIMERA(I)ETAPA del CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA se construye en todo de acuerdo con los planos y documentos aprobados por la Curaduría Urbana Número 2 de Soacha previamente protocolizados, utilizando para ello materiales de primera calidad y de acuerdo con las especificaciones de construcción antes relacionadas. Todas las dependencias poseen sistemas adecuados de ventilación y servicios sanitarios completos, sistema de acceso y de control del inmueble, lo cual está garantizado para esta PRIMERA (I) ETAPA y en general, para el inmueble, excelentes condiciones de seguridad y salubridad.

Conjunto Residencial ALAMEDA

CAPÍTULO IV-EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 10º -CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y PROCEDIMIENTO: A) CAUSALES DE EXTINCIÓN: La propiedad horizontal del inmueble se extinguirá por alguna de las siguientes causales, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 90. de la Ley 675 del 2001: 1) La destrucción o el deterioro total del inmueble o de las edificaciones que lo conforman, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del inmueble, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el gobierno nacional. 2) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos. o sobre el inmueble. 3) La orden de autoridad judicial o administrativa.

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

- **B. PROCEDIMIENTO:** La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de copropietarios, o la sentencia judicial que así lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

ARTÍCULO 11º -DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura pública de la extinción de la propiedad, por las causales antes previstas. la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberán ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un (1) año, contado a partir de la fecha de la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la escritura atrás mencionada. Para tales efectos cualquiera de los copropietarios o el administrador, si lo hubiere, podrán solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente o que sean vendidos para distribuir su producto, entre los copropietarios. A prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. En caso contrario se optará por la venta. Para

esta división se aplicarán, en lo pertinente, las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

CAPÍTULO V-RECONSTRUCCIÓN DEL INMUEBLE Y SEGUROS

ARTÍCULO 12º -RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA: Se procederá a la reconstrucción del inmueble, en los siguientes eventos: 1)Cuando la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.2)Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del inmueble, la asamblea de copropietarios decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.

PARÁGREFO 01: Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO 02: Reconstruido el inmueble, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

ARTÍCULO 13º - RECONSTRUCCIÓN PARCIAL: Cuando la destrucción o deterioro afecte a una edificación o una etapa que haga parte del inmueble, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con dicha edificación o etapa en particular. Corresponderá al propietario del bien o los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de propiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el numeral 20. Del artículo 12 de este reglamento. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de los copropietarios de todo el inmueble ubicados en la edificación o etapa destruidos, Serán de cargo de la totalidad de los propietarios del inmueble, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstruir el inmueble cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del Artículo 100.De la Ley 675 de 2001.

PARÁGRAFO: La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo modificaciones posteriormente introducidas y aprobadas por la entidad municipal competente.

ARTÍCULO 14º - SEGUROS: El inmueble, a través de su administrador, podrá constituir pólizas de seguros que lo cubran contra los riesgos de incendio y terremoto y que garanticen la reconstrucción total de los mismos. En el evento en que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio y terremoto de su unidad de dominio privado por el valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiere sido asegurada por el mismo riesgo y por exigencias de alguna entidad financiera o cualquier otra persona.

PARAGRAFO 01: En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran los bienes comunes, susceptibles de ser asegurados, contra los riesgos de incendio y terremoto.

PARÁGRAFO 02: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer lugar a la reconstrucción del inmueble, en los casos en que esta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización de los seguros comunales se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPÍTULO VI-BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR

ARTÍCULO 15º - IDENTIFICACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR:

A. DEFINICION: Los bienes privados o de dominio particular que conforman el edificio se identifican por su área, medidas y linderos en los planos que hacen parte de este reglamento como anexo, y según la descripción detallada de cada uno de ellos que se hace en el artículo final de este reglamento. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho.

De copropiedad sobre los bienes comunes del inmueble en igual proporción que los 'coeficientes de copropiedad definitivos que se establezcan para los mismos. Como consecuencia de lo anterior, en todo acto de disposición, gravamen, limitación al dominio, medida cautelar, etc. que recaiga sobre un bien privado se entenderán incluidos estos derechos y no podrán efectuarse estos actos con relación a los bienes comunes, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

PARAGRAFO: De conformidad con lo establecido en el inciso 20. del artículo 16 de la Ley 675 del 2001, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes de la totalidad. del inmueble en proporción al coeficiente de copropiedad respectivo.

B. DESTINACIÓN: La destinación de las unidades privadas o casas que conforman el inmueble y esta PRIMERA (I) ETAPA, en particular, es la de vivienda familiar. Los garajes comunales serán utilizados de manera exclusiva para el estacionamiento de vehículos de propiedad de los residentes del inmueble, a cualquier título, y de los visitantes.

PARÁGRAFO: Cualquier cambio en la destinación de estos bienes requerirá no sólo de la aprobación de la Asamblea de Copropietarios y de la modificación de la licencia de construcción a que haya lugar, sino el pleno y cabal cumplimiento de las normas municipales que regulen en Soacha para ese entonces los usos del suelo.

ARTÍCULO 16º - DIVISIBILIDAD DE LA HIPOTECA EN LA PROPIEDAD HORIZONTAL: Los acreedores hipotecarios pueden dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre el inmueble atendiendo lo dispuesto para el efecto en la Ley, entre las diferentes unidades privadas, a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

PARAGRAFO: Cuando existiere un gravamen hipotecario sobre el inmueble en mayor extensión que se sometió al régimen de propiedad horizontal, el propietario inicial, en el momento de enajenar unidades privadas con pago de contado, dentro del mismo acto jurídico de transferencia de dominio deberá presentar, para su protocolización, certificación de la aceptación del acreedor del levantamiento proporcional del gravamen de mayor extensión que afecte a la unidad privada, objeto del acto. El notario no podrá autorizar el otorgamiento de la mencionada escritura sin que se le presente el documento atrás mencionado.

ARTÍCULO 17º -OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO:

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones:

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

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

3) Abstenerse de construir nuevos pisos o realizar nuevas construcciones, ampliaciones, cerramientos, etc., etc. sobre, en, al lado o debajo de los inmuebles de su propiedad, sin la previa autorización de la asamblea de copropietarios, y previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes y la obtención de los permisos o autorizaciones municipales a que haya lugar.

4) Las demás previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal.

CAPÍTULO VII-BIENES COMUNES

ARTÍCULO 18º - ALCANCE Y NATURALEZA: Los bienes, los elementos y zonas del inmueble que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular son los denominados bienes comunes, los cuales pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de bienes privados, a prorrata y en igual proporción al coeficiente de copropiedad definitivo asignado a cada unidad de dominio privado, bienes comunes que son indivisibles y que mientras conserven su carácter de tal son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no pudiendo ser objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

PARÁGRAFO: Tendrán la calidad de comunes no sólo los bienes. Indicados de manera expresa en este reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción, los cuales quedaron previamente protocolizados junto con este instrumento público.

ARTÍCULO 19º - CLASIFICACIÓN Y DEFINICIONES: Los bienes comunes del inmueble se clasifican para todos los efectos que se deriven de este reglamento en:

A. Bienes comunes esenciales: Son aquellos que hacen posible la existencia, seguridad, conservación, uso y goce adecuado del inmueble y que tiene tal carácter por su naturaleza o por mandato de la Ley 675 del dos mil uno (2001). Estos bienes comunes esenciales son del dominio indivisible e inalienable de todos los copropietarios de unidades privadas y entre ellos se cuentan los siguientes, entre otros: Accesos, rampas, circulaciones vehiculares y de maniobras, circulaciones y vías peatonales, muros estructurales y ductos, fachadas, cuarto de basuras, las cubiertas en general, el lote de terreno donde se construye la PRIMERA(I) ETAPA, la instalación de acueducto desde el punto de conexión a las redes públicas de acueducto y alcantarillado hasta la entrada a cada unidad privada de vivienda, la instalación telefónica, conformada por los ductos y cables desde el punto de conexión a las redes de la empresa respectiva hasta las cajas principales de cada unidad privada de vivienda, la instalación de energía, desde el punto de conexión a las redes, de la empresa prestadora de este servicio hasta la entrada de cada unidad privada, la instalación de gas desde la conexión a las redes de la empresa respectiva hasta la entrada de cada unidad privada, si lo hubiere, los tanques de agua, los equipos eléctricos, hidroneumáticos, bombas y similares indispensables para la prestación de todos los servicios públicos al interior del inmueble, si es que los hay.

B. Bienes comunes no esenciales: Son aquellos que aunque comunes no son indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del inmueble ni para el disfrute de los bienes de dominio particular, tales como la portería, los parqueaderos de visitantes, las zonas verdes comunales, las zonas exteriores que no formen parte de las zonas de accesos y circulación, las demás dependencias comunales localizadas en el conjunto, los elementos accesorios para la adecuada prestación de los servicios públicos, los aparatos de iluminación y, en general, todos aquellos bienes que no se requieran de manera indispensable para la existencia, conservación y seguridad del inmueble ni para el disfrute adecuado de las unidades privadas de vivienda.

C. Bienes comunes de uso común de todos los propietarios del inmueble: Son aquellos bienes comunes cuyo disfrute se les concede a todos los propietarios del inmueble, razón por la cual estas mismas personas quedan obligados a atender los gastos que demande su conservación, mantenimiento, aseo, reparación, administración, etc.

De manera simplemente enunciativa se relacionan algunos de estos bienes:

-

Los parqueaderos.

- La portería y los cuartos de aseo y de basuras.
- Las zonas verdes, los parques, las zonas recreativas y las zonas libres.
- Las puertas de acceso al inmueble.
- Las zonas de circulación.
- El salón comunal B.
- Las demás dependencias comunales que no queden catalogadas en la otra categoría que se establece a continuación.

ARTÍCULO 20º - ÁREAS DE LOS BIENES COMUNES: Las áreas de los principales bienes comunes, debidamente aprobadas y extractadas del plano de áreas para propiedad horizontal que se protocolizó junto con este instrumento público, son las siguientes:

Conjunto Residencial

ALAMEDA

ÁREAS COMUNES

CESIONES TIPO B	
ZONAS VERDES Y RECREATIVAS	6.114.76 M2
SERVICIOS COMUNALES	428.20M2
ESTACIONAMIENTOS COMUNALES	427.50M2
TOTAL CESIONES	6.970.46M2
EQUIPAMIENTO COMUNAL	
SALON COMUNAL B	368.20M2
PORTERIA	15.00M2
BASURAS	45.00M2
TOTAL EQUIPAMIENTO	428.20M2

ARTÍCULO 21º -DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa la autorización de las autoridades municipales competentes y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del inmueble, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes o esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto del otorgamiento de este instrumento público, y de la que se da cuenta más adelante. En todo caso, la desafectación de parqueaderos, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, con la misma destinación, previo el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes en ese momento.

PARAGRAFO 01: Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos lícitos permitidos por la Ley, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del inmueble actuará de conformidad con lo dispuesto al respecto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en este reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO 02: No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes de conformidad con lo previsto en este reglamento o en las decisiones adoptadas al respecto por la asamblea o por el consejo de administración.

ARTÍCULO 22º -PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES: La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma a este reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de una escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea de copropietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos competente, la cual abrirá al bien desafectado el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, en el que deberá aparecer inscrito como titular del derecho de dominio de este bien la persona jurídica que nace como consecuencia del otorgamiento de este instrumento público, de la que se da cuenta más adelante.

PARAGRAFO: En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida de pleno derecho la aprobación para hacer los ajustes a que haya lugar de los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación al inmueble de nuevos bienes privados. Para estos fines los coeficientes de copropiedad se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en los artículos 25 y 26 de la Ley 675 del 2001.

ARTÍCULO 23º - RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: En el evento de que lleguen a existir bienes comunes de uso exclusivo en la copropiedad, los beneficiarios de ese uso quedarán obligados a:

- 1) No hacerle a los bienes comunes asignados alteraciones físicas de índole alguna ni a levantar sobre ellos construcciones, cerramientos o cualquier otra clase de estructuras.
- 2) No cambiarle su destinación.
- 3) Hacerse cargo de manera exclusiva de las reparaciones de estos bienes a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor de los mismos y de las reparaciones locativas que se hagan necesarias por el desgaste de estos bienes ocasionado por el simple transcurso del tiempo.
- 4) Permitir en todo momento y lugar la inspección por parte del administrador de estos bienes, con el fin de verificar el estado de conservación, higiene, seguridad y mantenimiento.
- 5) Resarcir a cualquier otro copropietario o a cualquier tercero de todos los perjuicios que se deriven del mal estado de los bienes a que se refiere este artículo.
- 6) Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo de estos bienes a que haya lugar, de acuerdo con lo que al respecto apruebe la asamblea de copropietarios.

PARAGRAFO: Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3o. del presente artículo, se tendrán como expensas comunes de la copropiedad.

ARTICULO 24º - ELEMENTOS ESTRUCTURALES Y FACHADAS:

A. ESTRUCTURA: Teniendo en cuenta que la estructura de las unidades privadas está soportada por elementos y muros estructurales tal como se indica en los planos de Propiedad Horizontal con Líneas oblicuas paralelas de cuarenta y cinco grados (45) grados. estos no podrán demolerse ni en todo ni en parte y tampoco podrán ser modificados en razón a la función estructural que desempeñan. Cualquier anomalía o eventualidad que surja como consecuencia de la violación de esta disposición será imputable directamente al propietario que infrinja esta norma, cuyo cumplimiento es de vital importancia para la existencia del inmueble y la seguridad de los copropietarios, residentes a cualquier título, empleados, visitantes, vecinos o simples transeúntes en las inmediaciones del inmueble.

PARAGRAFO: No obstante, lo anterior, los elementos de la estructura podrán ser utilizados en su parte interna con la única salvedad de que este uso no implique variación en la volumetría exterior o en la distribución interior de la estructura o algún cambio en la estructura general de las unidades de dominio privado o de las cargas que soportan.

B. FACHADAS:

1) Todos los muros que conforman las fachadas del inmueble y de las unidades de dominio privado que lo conforman o conformarán, tienen la calidad de comunes.

2) Los vidrios de las ventanas exteriores de las casas tienen la calidad de bienes privados, pero por formar parte de las fachadas queda limitada la facultad del propietario o del simple habitante de la unidad de dominio privado para modificar las especificaciones, forma, color, etc., etc. de las ventanas y de los vidrios, de acuerdo con las reglas fijadas por la Asamblea de copropietarios.

3) De igual modo le queda prohibido a los propietarios o a los residentes de las unidades de dominio privado modificar de forma alguna o cambiar el diseño, material, color, etc., etc. de las puertas de acceso a las casas, por fuera de los lineamientos aprobados por la Asamblea de Copropietarios.

ARTÍCULO 25º - DISPOSICIONES SOBRE EL USO DE ALGUNOS BIENES COMUNES:

A) Dependencias de equipamiento comunal (salón comunal y de juegos) y recreacionales: Estas zonas con todas sus instalaciones y dotaciones localizadas en cualquier etapa del inmueble, están construidas para la utilización y disfrute de la totalidad de los propietarios del inmueble indistintamente de la etapa donde se localice su unidad privada, con el fin de que en ellas desarrollen actividades de recreación o similares, reuniones sociales o juegos. La reglamentación de uso de estas zonas es privativa y potestativo del Consejo de Administración, quien deberá establecer, entre otros los horarios en que los mismos podrán ser utilizados, las personas que podrán hacer uso de ellos y, de ser esto aceptado, la forma en que estos bienes podrán ser arrendados para la celebración de eventos especiales. El mantenimiento de estas zonas correrá por cuenta de todos los copropietarios y será ejercido y/o supervisado por el administrador del inmueble.

B) Portería, recepción y administración: En estas dependencias, operarán las personas encargadas de vigilar y administrar el inmueble. El reglamento del uso de estos bienes deberá ser dictado por el Consejo de Administración y su mantenimiento de estas zonas correrá por cuenta de todos los copropietarios y será ejercido y/o supervisado por el administrador del inmueble.

C) Cuarto de basuras: Esta dependencia está construida para el servicio de los propietarios del inmueble sin importar la etapa donde se localice la unidad de dominio privado. La reglamentación para el buen uso de esta zona debe ser dictado por el Consejo de Administración.

D) Zonas verdes y zonas libres (parqueaderos, vías de circulación peatonal y vehicular comunales): El mantenimiento de estas áreas compete a la administración, de acuerdo con las directrices que al respecto le dicte el Consejo de Administración.

E) Salón Comunal B: El reglamento de uso de este salón comunal, al que tendrán acceso los residentes de todo el conjunto, deberá ser establecido por el Consejo de Administración.

F) Equipos: El tanque de agua, las bombas, la planta eléctrica (si hay) y en general todos los equipos son de uso comunal, con las servidumbres que exijan las empresas de servicios públicos, si las hubiere.

PARÁGRAFO: Tal como se advirtió previamente, la subestación eléctrica con todos sus equipos e instalaciones, pertenece a **CODENSA S.A. ESP**, según las servidumbres establecidas a favor de dicha empresa de las que se trata en la parte final de este instrumento público.

ARTÍCULO 26º - DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes del inmueble es proporcional al área privada de su unidad de acuerdo con los coeficientes de copropiedad relacionados más adelante.

ARTÍCULO 27º - ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES POR PARTE DEL PROPIETARIO INICIAL: **A.** Se presume que la entrega de los bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados que conforman el inmueble, tales como los elementos estructurales, fachadas y circulaciones se efectúa de manera simultánea con la entrega que de la respectiva unidad de dominio privado, efectúen las sociedades CONMIL S.A. y PRODESA en su calidad de Fideicomitente Constructor del FIDEICOMISO FAI-ALAMEDA DE LA TIBANICA, según las actas que se firmen al respecto. **B.** Los bienes comunes de uso y goce general, tales como zonas de recreación, dependencias de equipamiento comunal, portería, basuras, estacionamientos comunales, entre otros, se entregarán por las Sociedades CONMIL S.A. y PRODESA (Fideicomitente Constructor del FIDEICOMISO FAY-ALAMEDA DE LA TIBANICA), al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos de garantía de bombas y demás equipos, expedidas por sus fabricantes, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios.

DE LA TIBANICA P.H.

CAPÍTULO VIII-COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 28º - DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD:

A. ESTIMACIÓN: Los coeficientes de copropiedad asignados a las unidades de dominio privado que integran el inmueble, de acuerdo con lo previsto en el artículo 26 de la Ley 675 del 2001 se han calculado con base al área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada construida del inmueble, sin que por ello se deba entender que el valor inicial asignado a cada unidad de dominio particular coincide con su valor comercial.

B. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD PROVISIONALES DE LA PRIMERA (I) ETAPA DEL INMUEBLE: De acuerdo con lo establecido en el artículo 7o. de la Ley 675 del 2001 al ser este un inmueble desarrollado por etapas, los coeficientes de copropiedad de la PRIMERA (I) ETAPA, objeto de este reglamento, tienen el carácter de provisionales hasta tanto no se incorpora a este reglamento la última etapa del proyecto o de manera unilateral el propietario inicial tome la decisión de que no se van a construir la o las demás etapas, coeficientes provisionales que se han fijado en proporción al área privada construida de cada unidad privada sobre la suma de las áreas privadas construidas de la PRIMERA (I) ETAPA).

C. COEFICIENTES DE PROPIEDAD DEFINITIVOS DEL INMUEBLE: Tan pronto se integre a este reglamento la última etapa que el propietario inicial finalmente decida construir, en la escritura pública con que se adicione esa etapa y se reforme el presente instrumento público, el propietario inicial deberá dejar establecidos los coeficientes de copropiedad definitivos del inmueble, incluidas todas las etapas que finalmente van a integrar el inmueble. En el evento de que no llegue a ser

posible o se decida no ampliar el inmueble con la adición de todas o algunas de las futuras etapas inicialmente proyectadas, se entenderá que los coeficientes de copropiedad fijados en el acto notarial a través del cual se incorpore la última etapa, serán los definitivos del inmueble.

ARTÍCULO 29º - OBLIGATORIEDAD Y EFECTOS: Los coeficientes de copropiedad establecidos en el artículo anterior, determinan:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del inmueble.
2. El porcentaje de participación de cada propietario de bienes privados en la Asamblea de Copropietarios.
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados debe contribuir a las expensas comunes del inmueble, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

ARTICULO 30º - MODIFICACION DE COEFICIENTES: La Asamblea General de Propietarios, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

- 1) Cuando en su cálculo se haya incurrido en errores aritméticos que se o no se hayan tenido en cuenta los parámetros legales establecidos para su fijación
- 2) Cuando el inmueble se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.
- 3) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del inmueble
- 4) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de propiedad.

PARÁGRAFO: Desde ya, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 7º de la Ley 675 de 2001 se deja claramente advertido que para la modificación de los coeficientes de copropiedad derivada de la adición de la o las posteriores etapas inicialmente programadas, el propietario inicial podrá introducir las reformas necesarias a los artículos pertinentes de este reglamento, sin necesidad de autorización alguna de la Asamblea de Copropietarios, quedando obviamente incorporada dentro de esta facultad, la posibilidad de hacer los ajustes a que haya lugar de los coeficientes de copropiedad de las etapas ya consolidadas del inmueble.

CAPÍTULO IX-DE LOS ASPECTOS ECONÓMICOS

ARTÍCULO 31º - PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS: Los propietarios de los bienes privados del inmueble están obligados a contribuir con el pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes de acuerdo con este reglamento de propiedad horizontal y con las siguientes reglas especiales:

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

2. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario deberá exigir el paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

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

4. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del inmueble, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTÍCULO 32º - PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de marzo sin que la Asamblea General de Propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de ingresos y gastos para el respectivo año y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto elaborado por el administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los propietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración.

ARTÍCULO 33º - DEFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes, o no ingresen efectivamente en caja, el Consejo de Administración, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará, los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas de administración a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando el monto y la oportunidad en que empezará a regir esos reajustes.

ARTÍCULO 34º - INCUMPLIMIENTO EN LA OBLIGACIÓN DEL PAGO OPORTUNO DE LAS EXPENSAS: 1. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media. veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum que señale este reglamento, establezca un interés inferior. 2. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en la zona elegida por el Consejo de Administración dentro del inmueble. Adicionalmente, en todas las actas de la asamblea de copropietario se relacionarán los propietarios que se encuentren en mora.

ARTICULO 35º - IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos tasas y contribuciones que graven las unidades privadas de dominio serán cubiertos en forma exclusiva por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del inmueble, serán pagados por todos los propietarios en la proporción establecida en la tabla de coeficientes de copropiedad.

CAPÍTULO X-DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURÍDICA

ARTÍCULO 36º - OBJETO DE LA PERSONA JURÍDICA: La propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMENDA DE LA TIBANICA, una vez constituida legalmente, se constituye en una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular del inmueble. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y este reglamento de propiedad horizontal. La persona jurídica tendrá una duración indefinida.

PARÁGRAFO: Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios de las zonas comunes, la persona jurídica. CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMENDA DE LA TIBANICA que surge como efecto de la constitución de este régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestadoras de los mismos si así lo solicita, caso en el cual, el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor

individual que exista para las zonas comunes. Si no existe este medidor, el servicio público respectivo se cobrará de acuerdo con la diferencia entre el consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

ARTÍCULO 37º - NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS: La persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA originada por el sometimiento del inmueble al régimen de propiedad horizontal previsto en la Ley 675 del 2001, es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, su denominación es CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA y su domicilio provisional es la MANZANA D-1 de la URBANIZACION SAN MATEO de la ciudad de Soacha, donde el inmueble se localiza, persona jurídica que tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986.

PARÁGRAFO: La destinación de algunos bienes del inmueble para que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro de CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA.

ARTÍCULO 38º - RECURSOS PATRIMONIALES: Los recursos patrimoniales de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, de las multas e intereses, del fondo de imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTÍCULO 39º - FONDO DE IMPREVISTOS:

1. La persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA constituirá un fondo para atender las obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.
2. La Asamblea podrá suspender el cobro de las sumas necesarias para nutrir este fondo de imprevistos cuando el monto disponible del mismo alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.
3. El Administrador podrá disponer de los recursos depositados en el fondo, solo con la autorización previa de la Asamblea y para atender los gastos que ésta le indique.
4. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse por la Asamblea cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a que haya lugar.

ARTÍCULO 40º - CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL DE LA PERSONA JURÍDICA: La inscripción y posterior certificación sobre la existencia y representación legal de la persona jurídica CONJUNTO, RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA corresponde al alcalde Local competente según el lugar de localización del inmueble. La inscripción se realizará mediante la presentación ante este funcionario de la presente escritura debidamente registrada y de los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal y la revisoría fiscal, si es que lo hay.

PARÁGRAFO: También será objeto de inscripción en esa misma dependencia cualquier cambio que de los administradores o revisores fiscales, si los hubiere, así como la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la misma.

ARTÍCULO 41º - LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal en los eventos permitidos por la ley o por este reglamento, y previo el cumplimiento de las formalidades legales a que haya lugar, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA

TIBANICA, la cual conservará su capacidad legal únicamente para realizar todos los actos tendientes para lograr este fin, es decir, la liquidación completa de la persona jurídica.

PARÁGRAFO: Para llevar a cabo este proceso, se dará aplicación a las normas del Código de Comercio previstas para la disolución y liquidación de las sociedades comerciales, en la medida en que será compatibles y aplicables a este caso.

CAPÍTULO XI-ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 42º - ENUMERACIÓN: La dirección y administración de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA y del inmueble corresponde a la Asamblea General de Propietarios o Asamblea de Copropietarios, al Consejo de Administración y al Administrador.

PARÁGRAFO: Teniendo en cuenta que este inmueble es residencial, la Asamblea de copropietarios podrá nombrar, si así lo estima conveniente, un revisor fiscal, revisor que podría ser propietario o tenedor de bienes privados del inmueble.

ARTÍCULO 43º - ORDEN JERÁRQUICO: Cada uno de los órganos de administración del inmueble objeto de este reglamento tiene las facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el máximo órgano de la administración es la Asamblea de Copropietarios, a quien deberán estar supeditados tanto el Consejo de Administración y el administrador.

CAPÍTULO XII-ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS O ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 44º -INTEGRACIÓN Y ALCANCE DE SUS DECISIONES:

1. La Asamblea de Copropietarios está conformada por la totalidad de los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados reunidos con el quórum y en las condiciones previstas en la ley o en este reglamento de propiedad horizontal.

2. Todos los propietarios de bienes privados que integran el inmueble tendrán derecho a participar en las deliberaciones de la asamblea y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

3. Las decisiones adoptadas por la asamblea de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Consejo de Administración, para el Administrador y demás órganos de administración, así como de control, y, en lo pertinente, para los usuarios y ocupantes del inmueble, a cualquier título, así como para los visitantes y empleados del inmueble.

ARTÍCULO 45º -NATURALEZA Y FUNCIONES: La Asamblea General de Propietarios es el máximo órgano de dirección de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA y tiene como funciones básicas las siguientes:

1) Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y a su suplente, si los hay. Para períodos de un (1) año, prorrogables indefinidamente o removibles en cualquier tiempo.

2) Nombrar y remover libremente al Administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.

3) Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia, si lo hubiere; para períodos de un (1) año, prorrogable indefinidamente o removibles en cualquier tiempo.

4) 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.

5) Aprobar el presupuesto anual del inmueble y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso o autorizar gastos con cargo a este fondo de imprevistos.

6) Aprobar las reformas a este reglamento de propiedad horizontal, salvo las que por mandato legal puede introducir de manera unilateral el propietario inicial del inmueble, especialmente las relacionadas con la incorporación de las futuras etapas o la exclusión o desenglobe de la parte de la totalidad del lote destinada a futuras etapas, que el propietario inicial discrecional y unilateralmente decida no construir.

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

8) Decidir la reconstrucción del inmueble, de conformidad con lo previsto en la ley de propiedad horizontal y en este reglamento.

9) Decidir, salvo en los casos que le corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento.

10) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

11) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos.

12) Las demás funciones fijadas en la Ley de propiedad horizontal, en los decretos con que se reglamente, en este reglamento de propiedad horizontal y todas aquellas que de manera expresa no le hayan sido asignadas a otro órgano de la administración en el cuerpo de este instrumento público.

ARTICULO 46º - REUNIONES: A. La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en el periodo comprendido dentro de los tres (3) primeros meses del año; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. La convocatoria para esta clase de reuniones la efectuará el Administrador con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, excluidos el de la convocatoria y el de la reunión. B. Igualmente se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del inmueble así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal, si lo hay, o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos la quinta (1/5) parte del total de los coeficientes de copropiedad del inmueble.

PARÁGRAFO 01: Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del inmueble, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de asambleas extraordinarias, de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día, y en dichas reuniones no podrán tolerarse decisiones sobre temas no incluidos en el orden del día.

PARAGRAFO 02: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes de la administración.

ARTICULO 47º - REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si la Asamblea General no es convocada oportunamente, se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril en el salón comunal a las ocho de la noche (8:00 p.m.), sin perjuicio de lo previsto en este reglamento o en la ley para efectos de mayorías calificadas. Será

igualmente válida la reunión de la asamblea que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando estén presentes los representantes de la totalidad de los coeficientes de copropiedad del inmueble.

ARTICULO 48º - REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA: Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la fecha originalmente prevista para la reunión, a las ocho de la noche (8:00p.m.) y en el salón comunal del inmueble, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios. cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la segunda convocatoria a la asamblea deberá dejarse constancia del quórum con que podrá deliberar y decidir válidamente en esta ocasión a asamblea.

ARTÍCULO 49º - REUNIONES NO PRESENCIALES: Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el administrador del inmueble o el Revisor Fiscal de la copropiedad, si lo hay.

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

ARTICULO 50º - DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA: Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el inmueble. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTICULO 51º - DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES: En los casos previstos en los dos últimos artículos, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. Las actas correspondientes a estas reuniones deberán asentarse en el libro respectivo suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTÍCULO 52º - QUÓRUM Y MAYORÍAS: Con excepción de los casos en que la ley o este reglamento exija un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General sesionarla con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva reunión. Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el inmueble. Las mayorías superiores a las que se acaba de mencionar previstas en este reglamento se entenderán no escritas y se asumirá que las decisiones correspondientes se podrán tomar con el voto favorable de la mayoría calificada antes mencionada.

ARTÍCULO 53º - DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Como excepción a la norma general prevista en el artículo anterior, las siguientes decisiones requerirán la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran la copropiedad:

- 1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en sus uso y goce.

2) La imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.

3) La aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.

4) La asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.

5) La reforma a este reglamento.

6) La desafectación de un bien común no esencial.

7) La reconstrucción de alguna edificación del inmueble o del inmueble mismo destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).

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

9) La adquisición de inmuebles para el proyecto.

10) La disolución y la liquidación de la personería jurídica.

PARAGRAFO: Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida en este artículo.

ARTÍCULO 54º - ACTAS:

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

2. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas que redacten el acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

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

4. La copia del acta debidamente suscrita por el secretario de la respectiva reunión será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas.

5. El Administrador deberá entregar copia a quien se la solicite. Todo copropietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

ARTÍCULO 55º - PROCEDIMIENTOS EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el administrador de CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado de existencia y representación de la persona

jurídica demandante y demandada, en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contenido de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y la copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces, o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior a la acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en este reglamento y en la ley de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 56º - IMPUGNACIÓN DE DECISIONES: El Administrador, el Revisor Fiscal, si lo hay, y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a este reglamento de propiedad horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo. El procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARÁGRAFO: Exceptuase de la disposición contenida en el presente artículo, la impugnación de las decisiones de la Asamblea General por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirá por lo dispuesto en el artículo 62 de la Ley 675 del 2001.

CAPÍTULO III-CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 57º - OBLIGATORIEDAD: El Consejo de Administración estará integrado por tres (3) propietarios de las unidades privadas, y por tres (3) suplentes de número, elegidos por la Asamblea de Copropietarios por un (1) año, prorrogable indefinidamente, o removibles en cualquier tiempo.

PARÁGRAFO: No podrá ser elegido como miembro del Consejo de Administración quien no ostente la calidad de propietario de las casas que conforman el inmueble. Quien fuere elegido transgrediendo esta prohibición o perdiere su condición de propietario después de la elección, no podrá actuar, y será reemplazado por uno de los suplentes hasta la nueva designación.

ARTÍCULO 58º - QUÓRUM Y MAYORÍAS: El Consejo de Administración deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros.

ARTÍCULO 59º - FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: Al Consejo de Administración le corresponden las siguientes funciones:

- 1) Presentarle a la asamblea todas las proposiciones tendientes a mejorar en todos los aspectos el funcionamiento de la personería jurídica y de los bienes que lo integran.
- 2) Aprobar el reglamento de uso de los bienes comunes del inmueble.
- 3) Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del inmueble y a forma de distribución del costo entre los propietarios.
- 4) Supervisar al Administrador del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga o mejoren las condiciones de seguridad, orden, aseo y mantenimiento del inmueble, así como la armonía entre los residentes.
- 5) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas del derecho.
- 6) Rendirle anualmente las cuentas, junto con el administrador a la Asamblea General y presentarle el respectivo informe.

7) Autorizar previamente al Administrador para la celebración de actos o contrato cuya cuantía sea igual o supere la suma en pesos equivalente a diez (10) salarios mínimos mensuales legales vigentes.

8) Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, informes, presupuestos, estados financieros y demás documentos que se deban someter a consideración de la asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con los saldos y con los excedentes de caja que puedan llegarse a presentar.

9) Decidir y dar la orden al administrador para que inicie las acciones judiciales pertinentes a nombre de la persona jurídica y en contra de cualquier persona que esté vulnerando los derechos de la misma u ocasionándole perjuicio.

10) Definir sobre el desistimiento, transacción, allanamiento, etc. De los procesos iniciados por o en, contra de la personería jurídica y decidir sobre su sometimiento a un tribunal de arbitramento.

11) Convocar, por conducto del Administrador a las asambleas extraordinarias.

12) Aprobar o improbar los estados financieros mensuales de la propiedad horizontal que le deberá presentar el Administrador dentro de los primeros diez (10) días de cada mes.

13) Ejercer las demás funciones que le delegue o asigne la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta.

CAPÍTULO XIV-EL ADMINISTRADOR

ARTÍCULO 60º - NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR:

1. La representación legal de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA y la administración del inmueble corresponden a un administrador designado por la Asamblea General de Propietarios para periodos de un (1) año, prorrogables indefinidamente y removible en cualquier tiempo.

2. Los actos y contratos que celebre el administrador en ejercicio de sus funciones; se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

3. El administrador responde por los perjuicios que, por dolor, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a los terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de este reglamento de propiedad horizontal.

4. El contrato entre la persona jurídica y el administrador será celebrado en nombre de la primera por uno de los miembros del Consejo de Administración.

5. Teniendo en cuenta la naturaleza del inmueble, quien ejerza la administración directamente, o por encargo, de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá acreditar idoneidad para ocupar el cargo, que se demostrará en los términos del reglamento que para el efecto expida el gobierno nacional.

6. También de acuerdo con la reglamentación que expida el gobierno nacional al respecto, podrán exigírsele al Administrador, antes de entrar a ejercer el cargo y por el tiempo que permanezca ejerciéndolo, constituir pólizas que garanticen el cumplimiento de las obligaciones a su cargo. En todo caso. el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos para el año en que se realiza la respectiva designación del Administrador.

7. Cuando el Administrador sea una persona jurídica. su representante legal actuará en representación del inmueble y de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LATIBANICA.

ARTÍCULO 61º - FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del inmueble y de la persona jurídica estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1) Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2) Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa a la copropiedad.

3) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del inmueble las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración:

4) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. **5)** Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del inmueble.

6) Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la Asamblea General en el acto de desafectación, de conformidad con este reglamento de propiedad horizontal.

7) Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.

8) Cobrar y recaudar directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del inmueble iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

9) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.

10) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

11) Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento, en la ley o en cualquier reglamento interno, que haya sido impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13) Expedir paz y salvos de cuentas con la administración del inmueble cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular, si a ello hay lugar.

14) El treinta y uno (31) de diciembre de cada año, cortar las cuentas del ejercicio que finaliza en esta fecha y elaborar el inventario y el balance general correspondiente, los cuales deberá presentar por conducto del Consejo de Administración a la consideración de la Asamblea Ordinaria de Propietarios.

15) Las demás funciones previstas en la ley, en este reglamento o las que le sean delegadas expresamente por el Consejo de Administración o por la Asamblea General de Propietarios.

ARTÍCULO 62º - ADMINISTRADOR PROVISIONAL: Mientras el órgano competente no elija al Administrador del inmueble, el propietario inicial contratará o delegará en un tercero tal gestión, conforme a las instrucciones que, para tal gestión, conforme a las instrucciones que para el efecto imparta el comité fiduciario del FIDEICOMISO FAI-ALAMEDA DE LA TIBANICA. No obstante, lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad del inmueble, cesará la gestión del administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el administrador provisional deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del inmueble, para que la Asamblea se reúna y proceda a nombrar al Administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo, el administrador provisional nombrará al administrador definitivo.

PARÁGRAFO: En el evento de que el propietario inicial decida o no pueda construir las etapas subsiguientes de este proyecto, el porcentaje del cincuenta y uno (51%) a que se refiere este Artículo se hará con base en el número de unidades privadas efectivamente construidas, una vez adoptada la decisión por el propietario inicial de no adelantar alguna o las restantes etapas mencionadas.

CAPÍTULO XV-REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 63º - DISCRECIONALIDAD: Teniendo en cuenta el carácter residencial y el número de unidades privadas del inmueble, sólo si la Asamblea de Copropietarios así lo decide será necesario que el inmueble y la persona jurídica tengan un revisor fiscal, quien deberá ser elegido para periodos de un (i) año, y podrá ser reelegido indefinidamente o removido en cualquier tipo. En caso de adoptarse la decisión de contar con un revisor fiscal, este deberá reunir las condiciones fijadas por la ley y tendrá como función primordial cumplir las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la ley de propiedad horizontal, en este reglamento y las que le asigne la asamblea.

CAPÍTULO XVI-SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 64º - SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presente entre los propietarios o tenedores de los bienes privados del inmueble, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la personas jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la Ley 675 del 2001 y del presente reglamento de propiedad horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

A. COMITÉ DE CONVIVENCIA: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en este inmueble de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un Comité de Convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley 675 del 2001, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones y decisiones que adopte este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité, quienes actuarán ad honorem, decisión que será de obligatorio cumplimiento.

PARAGRAFO 01: Los miembros del Comité de Convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios, para un periodo de un (1) año, el cual estará integrado por tres (3) copropietarios del inmueble.

PARAGRAFO 02: El Comité de convivencia no podrá imponer sanciones.

B. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, tales como amigables componedores, conciliaciones, arbitramentos, regulación por expertos o peritos, jueces de paz, etc., de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia.

C. VIA JURISDICCIONAL: Las partes también podrán acudir a las autoridades judiciales para resolver los conflictos a los que se refiere este artículo procesos a los que se les dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil es decir del proceso verbal sumario.

CAPÍTULO XVII-SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

ARTÍCULO 65º - CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en este reglamento de propiedad horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1) Publicación en lugares dentro del inmueble de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción, de acuerdo con lo estipulado en este reglamento y en la ley.

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

3) Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como dependencias comunales, parqueaderos comunales, salón comunal, zonas de recreación y parques. En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos comunes de uso exclusivo, si los hay.

ARTÍCULO 66o. - IMPOSICION DE SANCIONES: Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente, reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y de contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 67o. - EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NOPECUNIARIAS: El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de Administración e incluso queda investido de facultad para acudir a las autoridades policivas competentes, si fuere el caso. Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 10. del Artículo 18 de la Ley 675 del 2001, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTÍCULO 68o. - IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NOPECUNIARIAS: El copropietario sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación sólo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

ARTÍCULO 69o. - GRADACION DE LAS CONDUCTAS POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:

A. CONDUCTAS DE EXTREMA GRAVEDAD: La propiedad cataloga como conductas de extrema gravedad, las siguientes:

1) El cambio de destinación genérica específica de los inmuebles privados o de comunes de uso exclusivo, si los hay; su subdivisión o des englobe o la integración o englobe de dominio privado, así como su modificación, sin el lleno de las formalidades previstas en este estatuto o en las disposiciones que expida para el efecto, la Asamblea o el Consejo de Administración y las impuestas por la normatividad municipal vigente.

2) El incumplimiento de las decisiones de la Asamblea o del Consejo de Administración y de las órdenes del Administrador.

3) La utilización de bienes o zonas comunes por fuera de los parámetros establecidos en este reglamento y en los reglamentos expedidos por el órgano de administración competente para su uso y disfrute.

4) La ocupación, invasión, alteración o modificación de los bienes comunes.

5) La colocación de afiches, avisos o propagandas no autorizadas por la asamblea en las zonas comunes del edificio, en la fachada, en las ventanas, en las puertas o en cualquier otra zona que no sea del dominio exclusivo del propietario y que no corresponda a la parte interior del mismo.

6) Atentar contra las instalaciones del inmueble, contra las buenas costumbres, la moral, la convivencia armónica y las demás disposiciones que propicien la paz entre los copropietarios.

7) No efectuar de inmediato las reparaciones de los bienes privados incluidas las redes deservicios ubicadas dentro del bien privado cuya omisión pueda causar perjuicio al proyecto.

8) construcciones no permitidas, hacer sótanos o excavaciones o no someter la obra respectiva a la aprobación de la Asamblea, cuando esta sea viable de ejecutar.

9) La venta de la unidad privada sin el lleno de los requisitos consagrados en este estatuto para esos efectos.

10) Todas las demás que no estén enunciadas pero que a juicio del Consejo de Administración representen un peligro para los bienes comunes, privados o para los ocupantes del inmueble o para la convivencia armónica.

B. CONDUCTAS DE MENOR GRAVEDAD: La copropiedad cataloga, a manera enunciativa y no taxativa, como de menor gravedad las siguientes conductas:

1) Arrojar basuras o desperdicios de construcción en las zonas comunes.

2) El no mantener en condiciones óptimas de higiene los bienes comunes del conjunto. **3)** El estacionar los vehículos en lugares diferentes a los asignados.

4) El hacer ruidos y bulla.

5) En general, todas aquellas conductas que por simple descuido del copropietario o residente no faciliten ni propicien la convivencia pacífica, armónica, higiénica y equilibrada y justa dentro del inmueble.

PARÁGRAFO 01: Para la gradación de la conducta y. por ende de la sanción a que haya lugar, el Consejo de Administración o la Asamblea de Copropietarios deberán tener en cuenta factores tales como la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes, la gravedad de la infracción; el daño causado y la reincidencia.

PARÁGRAFO 02: Las conductas no contempladas en este artículo, que el Consejo de Administración considere merecedoras de una sanción, las graduará dentro de las dos (2) categorías antes mencionadas, teniendo en cuenta una

vez más factores tales como la intencionalidad del acto, la imprudencia y negligencia, las circunstancias atenuantes, la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

ARTÍCULO 70o. - PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE LAS SANCIONES:

1) El administrador deberá enviar una comunicación escrita al presunto infractor, con la descripción precisa de la conducta constitutiva de sanción, las pruebas allegadas y las que pretende hacer valer.

2) Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la entrega de la comunicación bien sea directamente al infractor o a cualquier ocupante del bien privado, se trate del mismo propietario o no, el infractor presentará sus descargos y se pronunciará sobre las pruebas allegadas. Al escrito acompañará las pruebas que obren en su poder.

3) Las pruebas solicitadas por las partes se practicarán dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

4) Agotados los pasos anteriores, el Administrador le presentará sus conclusiones al Consejo de Administración, acompañada de todo el material reunido, quien evaluará la actuación y proferirá la decisión que corresponda, la cual siempre será motivada.

5) La decisión que se adopte, será notificada a la parte infractora o absuelta por escrito enviada por correo certificado a la dirección registrada en el escrito de descargos o a la última registrada en la administración.

6) Contra la decisión tomada por el Consejo de Administración, podrá interponerse recurso de reposición, ante el mismo Consejo y, en subsidio, de apelación ante la Asamblea General. Ambos recursos deberán ser fallados en la sesión más próxima del respectivo órgano de administración.

CAPÍTULO XVIII-DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 71o. - TRANSFERENCIA DE LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario podrá enajenar su bien o unidad de dominio privado, hipotecarlo, darlo en usufructo, anticresis y arrendamiento sin la necesidad del consentimiento de los propietarios de las demás unidades privadas. En cualquiera de estos casos, así como también en el caso de embargo de una unidad privativa, se entenderá comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común que corresponda al titular de dominio y no podrá ejecutarse ninguno de estos actos en relación con tales derechos separadamente de la unidad a que accede.

ARTÍCULO 72o. - SERVICIO DE VIGILANCIA: La vigilancia y seguridad del inmueble deberá ser contratada directamente por CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA y a través de su administrador, con una compañía de vigilancia que cumpla las condiciones establecidas por la ley para la prestación de esta clase de servicios. Los porteros y vigilantes desempeñarán con celeridad y eficiencia su trabajo conforme a las prescripciones del reglamento interno del inmueble y de las funciones que se les encomienden, sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que les señale el mismo Administrador, el Consejo de Administración o la Asamblea en uso de las facultades que les competen.

ARTÍCULO 73o. - EMPLEADOS: 1. Ninguna persona que preste sus servicios a la copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien deba reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento. 2. Salvo las personas que sean elegidas por la Asamblea o por el Consejo de Administración, estarán bajo la subordinación y mando inmediato del Administrador.

ARTÍCULO 74o. - REMOCION DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea General de Propietarios, disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los propietarios, de acuerdo con lo dispuesto en este

reglamento, será obligatorio, antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar con cargo a esas indemnizaciones la remoción de los escombros a que haya lugar.

ARTÍCULO 75o. - INSTALACIÓN DE REJAS: Los propietarios de las unidades privadas de dominio que deseen dotar las puertas y ventanas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño, material y el color suministrado por el constructor o el seleccionado por el Consejo de Administración; cuando el inmueble haya sido entregado a los copropietarios por las sociedades CONMIL S.A. y PRODESA en su calidad de FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR del FIDEICOMISO FAI-ALAMEDA DE LA TIBANICA.

ARTÍCULO 76o. - CUERPO CIERTO: No obstante las áreas y linderos de las unidades privadas o las áreas comunes consignadas en los planos y en este reglamento, estas se entregan como cuerpo cierto a cada adquirente y a la administración del inmueble, sin que el propietario inicial o los constructores adquieran responsabilidad alguna, en relación con la exactitud de las áreas exclusivas o las áreas comunes y los linderos y distribuciones de las dependencias que aparecen en los mencionados planos y cuadros de áreas para propiedad horizontal.

ARTÍCULO 77o. - INCORPORACIÓN: Este reglamento queda pues incorporado en todos los contratos que versen sobre los inmuebles de dominio privado que integran el inmueble, de tal manera que deberá ejecutarse de buena fe y, por consiguiente, obligará a todos los copropietarios o a los tenedores de los inmuebles privados, a cualquier título, no sólo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en el mismo o que por ley pertenezcan al régimen de la propiedad horizontal.

ARTÍCULO 78o. - SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES: Con ocasión de la existencia del denominado inmueble CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA, se establecen las siguientes servidumbres y autorizaciones para vincularlas al régimen estatuido en el presente reglamento:

1) Las empresas de servicios públicos tendrán acceso supervisado por el administrador y personal de vigilancia y/o los copropietarios a los bienes comunes y privados para la revisión, reparación o modificación de sus ductos o redes, quedando autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes, las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos y en especial para el mantenimiento adecuado de los tanques de agua y los equipos de presión, si los hubiere.

2) Se autoriza servidumbre de uso a favor de las empresas de servicios públicos sobre las zonas libres del conjunto para las instalaciones especiales o subestaciones que sirvan exclusivamente a este inmueble.

3) Tal como se indicó sobre el salón comunal B y la portería pesa una servidumbre de uso para el disfrute de los residentes de las etapas posteriores del conjunto, si se construyen e incorporan a este reglamento.

4) En lo que concierne a la empresa de energía CODENSA S.A. ESP, se estipula lo siguiente:

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

4.2.) La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluida la subestación eléctrica (transformadores), celdas y quipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. ESP, quien los instaló y/o adquirió con la reglamentación vigente Resolución CREG 070 DE1998. Por lo anterior

la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes y CODENSA S.A. ESP, es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos.

4.3) Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, mencionadas anteriormente en la cláusula de propiedad no están en vía pública, la copropiedad del Conjunto Residencial entrega los dominios y servidumbres constituidas a favor de CODENSA S.A. ESP, según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998 en su numeral 9.4 Venta de activos. Por lo anterior, CODENSA S.A. ESP tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en donde está ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.

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

PARÁGRAFO: Desde ya todos los copropietarios manifiesta conocer, aceptar y respetar las servidumbres sobre las que versan este artículo, así como todos los documentos en que las mismas se encuentren establecidas, modificadas, desarrolladas o reglamentadas.

ARTÍCULO 79 º - PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL PROPIETARIO INICIAL Y/O CONSTRUCTOR MIENTRAS SE CONSTRUYEN LAS FUTURAS ETAPAS DEL INMUEBLE:

Teniendo en cuenta que a lo largo de este instrumento se anunció y reiterado una y otra vez que el proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL ALAMEDA DE LA TIBANICA** será construido por etapas, aseveración que está soportada por todos los documentos protocolizados junto con esta escritura pública, y que la **PRIMERA (I) ETAPA**, de acuerdo con lo aprobado por la Curaduría Urbana No 2 de Soacha, goza de todos los bienes y servicios que permiten a los copropietarios de esta etapa hacer uso de los inmuebles privados que la integran, así como de los bienes comunes y el equipamiento que la conforman, de acuerdo con lo establecido en el parágrafo del artículo 7º de la Ley 675 del 2001, se establece al respecto que:

1.- El propietario inicial, se reserva el derecho de dominio y la posesión útil, quieta y pacífica de la franja de terreno a que se refiere, entre otro, el parágrafo 4º del artículo 5º de este instrumento público, sobre la cual se proyecta construir las futuras etapas del proyecto.

2.- El propietario inicial, se reserva el derecho de decidir sobre la conveniencia o no de la construcción de todas las subsiguientes etapas del proyecto y sobre la fecha más conveniente para iniciar la construcción de esas etapas, si es que opta discrecional y unilateralmente por construir las.

3.- El diseño, construcción y forma de integración física y jurídica subsiguientes a la PRIMERA (I), será decidido unilateralmente por el propietario inicial, obviamente cumpliendo con las disposiciones legales que regulen todos estos temas y utilizando las soluciones técnicas que permitan no solo garantizar la estabilidad de la nueva obra sino de la o de las etapas ya construidas.

4.- El propietario inicial está faltado por la ley para integrar a este reglamento las etapas subsiguientes del mismo otorgando las escrituras públicas adicionales a que haya lugar, en las cuales no solo incorporará a la copropiedad los terrenos sobre los cuales se van a construir las futuras etapas, sino que se identificarán los bienes privados y los bienes comunes localizados en cada una de ellas, se hará de nuevo cálculo de los coeficientes de copropiedad y se reformarán todos los artículos de este reglamento a que haya lugar sin necesidad alguna de la aprobación alguna de la asamblea de copropietarios o del administrador. Como consecuencia lógica de lo anterior, para el otorgamiento de estas escrituras solo se requerirá de la Licencia de construcción para la respectiva etapa, aprobada por la autoridad municipal competente

acompañada de los planos, también aprobados por la autoridad competente a que se refiere el artículo 6°. De la ley 675 del 2001.

5.- Durante las instancias previas a la construcción de las siguientes etapas del proyecto, tanto el propietario inicial como el constructor y todo el personal que se requiera para elaborar los estudios, cálculos, proyectos de ventas, etc. a que haya lugar, podrán ingresar al inmueble. Este ingreso se hará de tal forma que le ocasione a los copropietarios de las unidades de dominio privado de las etapas ya construidas el menor impacto posible, en términos de seguridad, higiene, ruido, ocupación de zonas comunes, daños a los bienes privados y comunes ya construidos, horario de ejecución de estas labores las reglas y medidas que deberán ser adoptadas para lo anterior serán concertadas entre el propietario inicial y/o el constructor y administrador de la copropiedad.

6.- Durante la fase de construcción de las subsiguientes etapas del proyecto, tanto el propietario inicial, como el constructor y todo el personal que se requiera para ejecutar y vigilar esas tareas, así como las de venta, podrán ingresar al inmueble. Este ingreso se hará de tal forma que le ocasione a los copropietarios de las unidades de dominio privado de las etapas ya construidas el menor impacto posible, en términos de seguridad, higiene, ruido, ocupación de zonas comunes, daño a los bienes privados y comunes ya construidos, horario de ejecución de los trabajos, etc., etc. Las reglas y medidas que deberán ser adoptadas para lograr lo anterior serán concertadas entre el propietario inicial y/o el constructor y el administrador de la copropiedad.

7.- Después de ejecutada la construcción de las subsiguientes etapas del proyecto, tanto el propietario inicial, como el constructor y todo el personal que se requiera para ejecutar las tareas a que haya lugar en esta fase, especialmente las relacionadas con la venta de las unidades de dominio privado y la entrega de las zonas comunes, podrán ingresar al inmueble: Este ingreso se hará de tal forma que le ocasione a los copropietarios de las unidades de dominio privado de las etapas ya construidas el menor impacto posible en términos de seguridad, higiene, ruido, ocupación de zonas comunes, lesión a los bienes privados y comunes ya construidos, horario de ejecución de los trabajos, etc. Las reglas y medidas que deberán ser adoptadas para lograr lo anterior serán concertadas entre el propietario inicial y/o el constructor y el administrador de la copropiedad.

8.- El propietario inicial podrá delegar en el constructor y/o en la persona natural o jurídica que estime conveniente la ejecución y supervisión de las tareas a que se refiere este artículo.

9.- Desde ya se establece que hasta que no estén totalmente construidas y entregadas a los terceros adquirentes las unidades de dominio privado de las etapas subsiguientes, estas no pagaran cuotas de administración.

10.- Finalmente el propietario inicial cuando bien lo tenga podrá des englobar del lote en mayor extensión identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 50S-40384907 de la oficina de registros de instrumentos públicos de Bogotá, el pedazo de lote en que finalmente no sean construidas etapas subsiguientes del conjunto sin que requiera para ello autorización del administrador ni de los copropietarios del conjunto, de igual manera podrá enajenar a cualquier título esta franja de terreno a los derechos que tiene sobre ella, y en general, disponer de este terreno como bien tenga. Sin que para ello requiera permiso de la administración o de los copropietarios del conjunto.

ARTÍCULO 80º - DISPOSICIONES RELATIVAS A USO DE LOS PRQUEADEROS: El uso de los parqueaderos estará sujeto a las siguientes normas adicionales:

-> Ningún residente o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que señale el espacio o áreas demarcadas.

-> Aun cuando los usuarios de los parqueaderos tienen derecho a transitar en sus, vehículos por las zonas reservadas para la circulación esto no los faculta para demorar estorbar o impedir el libre movimiento de los demás vehículos

->No podrá hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los parqueaderos fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo para reparación definitiva a otro sitio.

-> Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una (1) tonelada.

-> Los residentes y visitantes deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.

-> Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible en el inmueble y especialmente en los parqueaderos. En caso de un accidente causado por infracción de esta norma, el causante será responsable por los daños ocasionados.

-> Todo usuario de un vehículo al ser avisado por la administración de que éste está botando gasolina, aceite o similar deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todos los perjuicios que se deriven de este hecho.

-> La circulación en los parqueaderos y vías se hará conservando siempre la derecha y a una velocidad máxima de quince (15) kms/hora.

-> Siempre tendrá prelación para estacionar en el parqueadero, el vehículo que haya entrado primero.

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

-> De llegar a ser necesario por razones de seguridad, todos los carros podrán ser revisados por el personal destinado por la administración para este propósito, antes de ingresar a los parqueaderos.

PARAGRAFO: El consejo de Administración establecerá las demás reglas atinentes a los parqueaderos que no hayan sido previstas en este reglamento.

Conjunto Residencial
ALAMEDA
DE LA TIBANICA P.H.

ADMINISTRACIÓN - ALAMEDA DE LA TIBANICA
SOACHA – CUNDINAMARCA
CRA 9 ESTE #33-75 3560240
ADMONALAMEDATIBANICA2006@HOTMAIL.COM

www.alamedadelatibonica.com

