



ESCRITURA PUBLICA NUMERO - - -1828.-

MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO.- - - - -

FECHA DE OTORGAMIENTO: Veinte (20) de agosto del año dos mil tres (2003).- - -

- - - NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE IBAGUE - - -
- - - - - DEPARTAMENTO DEL TOLIMA - - - - -
- - - - - REPUBLICA DE COLOMBIA - - - - -

NOTARIO: LUZ ANGELA CARVAJAL ROMERO.- - - - -
OTORGANTES: "PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL" representado legalmente por su Administradora ROSA JACQUELINE TRIVIÑO CHAPARRO.-
ACTO O CONTRATO: REFORMA AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL. - - - - -
MATRICULA INMOBILIARIA MATRIZ: 50-0046593. - - - - -
DIRECCION: CARRERA 5ª CALLE 62, DE LA CIUDAD DE IBAGUE, DEPARTAMENTO DEL TOLIMA. - - - - -

Ante el despacho de esta Notaria compareció ROSA JACQUELINE TRIVIÑO CHAPARRO, mayor de edad, domiciliada en Ibagué, departamento del Tolima, identificada con la cédula de ciudadanía No. 38.263.828 expedida en Ibagué, quien obra en calidad de Administradora del PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, con domicilio en esta ciudad, como lo acredita con el Acta de fecha 22 de Abril de 2003, que se protocoliza, y manifestó: ----- PRIMERO: ----- Que es voluntad del PASEO COMERCIAL que representa modificar y adicionar el reglamento de propiedad horizontal para que en lo sucesivo se rija por la ley 675 de agosto 3 del 2001., anteriormente regido por la ley

182 de 1948 de acuerdo con la escritura No. 3.816 del 16 de octubre de 1986 de la Notaria Segunda.

----- SEGUNDO: ----- Que para el mismo efecto señalado en el artículo inmediatamente anterior, la exponente, en su carácter expresado, entrega al señor notario para su protocolización el siguiente documento relacionado con el PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual es el acta de la Asamblea General de Propietarios del PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL. ----- TERCERO: ----- Que por éste instrumento y con el fin de dar cumplimiento a lo ordenado por la ley 675 de agosto 3 del 2001, la exponente eleva a escritura pública la modificación o adición del reglamento de la administración de propiedad horizontal del PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Carrera 5ª Calle 62 de Ibagué departamento del Tolima, cuyo texto es el siguiente: -----

REGlamento DE ADMINISTRACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL DEL PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL con sede en la Carrera 5ª Calle 62 de Ibagué. ----- CAPITULO I -----

ARTICULO 1: ----- OBJETO: El presente reglamento consagra los derechos, principios y deberes consagrados en la ley, y prescribe las obligaciones y deberes de los Propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores, moradores y ocupantes en general del PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la Carrera 5ª Calle 62 de la actual nomenclatura urbana de IBAGUE; determina la totalidad del inmueble, los bienes privativos, los bienes



comunes, apartamentos y a la persona jurídica que se forma al tenor de la ley 675 de agosto 3 del 2001; contiene las normas para su administración, conservación y reparación; regula las funciones

que corresponden a la Asamblea de Propietarios, su organización y composición; prescribe las facultades, los deberes y la forma de elección del Administrador; determina los porcentajes de participación en la persona jurídica, dispone la distribución de cuotas por concepto de expensas necesarias para la administración, conservación y mejor uso y goce de los bienes de uso o servicio común y reglamenta en general todas las relaciones materiales y jurídicas que se presenten dentro de la propiedad horizontal. ----- ARTICULO 2: -----

EFFECTOS: Las disposiciones de este reglamento tendrán fuerza obligatoria tanto para los Propietarios, como en lo pertinente para los tenedores o simples ocupantes y en general, para las personas que a cualquier título o causa usen o gocen de cualquiera de los bienes de propiedad privativa o común en que el inmueble se divide. En toda operación que implique traspaso o constitución de cualquier otro derecho real, o mera cesión a título legítimo del uso, goce o disfrute sobre una unidad privada, se entiende de derecho incorporadas las disposiciones de este reglamento. -----

ARTICULO 3: ----- NORMATIVIDAD: Se declara incorporada al presente reglamento la ley 675 de agosto 3 del 2001 junto con sus adiciones o modificaciones y las emanadas de la Asamblea de

Propietarios, suprema autoridad Administradora del inmueble, con el lleno de los requisitos que aquí mismo se estatuyen. Cuando en el reglamento no se encontrare una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto se recurrirá a la ley 675 del 2001 y por último a las leyes civiles que regulen casos o materias análogas. ----- CAPITULO

II ----- DETERMINACION DEL INMUEBLE -----

ARTICULO 4: ----- LOCALIZACION Y LINDEROS: El PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO - PROPIEDAD HORIZONTAL, se encuentra localizado en la ciudad de Ibagué. Ubicado en la esquina de la carrera quinta (5ª) con calle 62 de la actual nomenclatura urbana de Ibagué, edificado sobre el lote de terreno distinguido como manzana "S", de la urbanización Arkacentro los Parrales sector III; comprendido dentro de las siguientes medidas y linderos así:

POR EL NORTE: en extensión de 64,16 mts, con vía peatonal P-7 de la urbanización de por medio, zona verde con la manzana "Q".; POR EL ORIENTE: en extensión de 108,06 mts, con la vía peatonal "p" - 10 de por medio con la manzana "T", de la urbanización, POR EL SUR: en extensión de 52,83 mts, con paralela costado norte de la carrera 5ª de la actual nomenclatura urbana; POR EL OCCIDENTE: en extensión de 108,06 mts, con la calle 62 de la actual nomenclatura urbana de Ibagué. Con un Área total de 6.306,07 m². -- Al presente lote le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 350-0046593 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué. ----- ARTICULO

5: ----- TITULOS DE PROPIEDAD Y TRADICION HISTORICA: El PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO -



PROPIEDAD HORIZONTAL, pertenece a
todo y cada uno de los
propietarios de las unidades
privadas que integran el
PASEO COMERCIAL, de acuerdo a
sus respectivas matrículas

inmobiliarias que a continuación se relacionan: - -

UNIDAD PRIVADA	MATRICULA	UNIDAD PRIVADA	MATRICULA
INMOBILIARIA		INMOBILIARIA	
LOCAL E1-A01	350-00051261	LOCAL E2-A01	350-00051316
LOCAL E1-A02	350-00051262	LOCAL E2-A02	350-00051317
LOCAL E1-A03	350-00051263	LOCAL E2-A03	350-00051318
LOCAL E1-A04	350-00051264	LOCAL E2-A04	350-00051319
LOCAL E1-A05	350-00051265	LOCAL E2-A05	350-00051320
LOCAL E1-A06	350-00051266	LOCAL E2-A06	350-00051321
LOCAL E1-A07	350-00051267	LOCAL E2-A07	350-00051322
LOCAL E1-A08	350-00051268	LOCAL E2-A08	350-00051323
LOCAL E1-A09	350-00051269	LOCAL E2-A09	350-00051324
LOCAL E1-A10	350-00051270	LOCAL E2-A10	350-00051325
LOCAL E1-A11	350-00051271	LOCAL E2-A11	350-00051326
LOCAL E1-A12	350-00051272	LOCAL E2-A12	350-00051327
LOCAL E1-A13	350-00051273	LOCAL E2-B01	350-00051328
LOCAL E1-A14	350-00051274	LOCAL E2-B02	350-00051329
LOCAL E1-A15	350-00051275	LOCAL E2-B03	350-00051330
LOCAL E1-B01	350-00051276	LOCAL E2-B04	350-00051331
LOCAL E1-B02	350-00051277	LOCAL E2-B05A	350-00051332
LOCAL E1-B03	350-00051278	LOCAL E2-B05B	350-00051333
LOCAL E1-B04	350-00051279	LOCAL E2-B06A	350-00051334
LOCAL E1-B05	350-00051280	LOCAL E2-B06B	350-00051335
LOCAL E1-B06	350-00051281	LOCAL E2-B07	350-00051336
LOCAL E1-B07	350-00051282	LOCAL E2-B08	350-00051337
LOCAL E1-B08	350-00051283	LOCAL E2-B09	350-00051338
LOCAL E1-B09	350-00051284	LOCAL E2-B10	350-00051339

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

COLOMBIA



LOCAL E1-B10-11	350-00051285	LOCAL E2-B11	350-00051340
LOCAL E1-B12	350-00051286	LOCAL E2-B12	350-00051341
LOCAL E1-B13	350-00051287	LOCAL E2-B13	350-00051342
LOCAL E1-B14	350-00051288	LOCAL E2-B14	350-00051343
LOCAL E1-B15	350-00051289	LOCAL E2-B15	350-00051344
LOCAL E1-B16	350-00051290	LOCAL E2-B16	350-00051345
LOCAL E1-B17A	350-00051291	LOCAL E2-B17A	350-00051346
LOCAL E1-B17B	350-00051292	LOCAL E2-B17B	350-00051347
LOCAL E1-B18A	350-00051293	LOCAL E2-B18A	350-00051348
LOCAL E1-B18B	350-00051294	LOCAL E2-B18B	350-00051349
LOCAL E1-B19	350-00051295	LOCAL E2-B19	350-00051350
LOCAL E1-B20	350-00051296	LOCAL E2-B20	350-00051351
LOCAL E1-B21	350-00051297	LOCAL E2-B21	350-00051352
LOCAL E1-B22	350-00051298	LOCAL E2-B22	350-00051353
LOCAL E1-B23	350-00051299	LOCAL E2-B23	350-00051354
LOCAL E1-B24	350-00051300	LOCAL E2-B24	350-00051355
LOCAL E1-B25	350-00051301	LOCAL E2-B25	350-00051356
LOCAL E1-B26	350-00051302	LOCAL E2-B26	350-00051357
LOCAL E1-B27	350-00051303	LOCAL ES-0.1	350-00051358
LOCAL E1-B28	350-00051304	LOCAL E2-B27	350-00051359
LOCAL E1-B29	350-00051305	LOCAL E2-B28	350-00051360
LOCAL E1-B30A	350-00051306	LOCAL E2-B29	350-00051361
LOCAL E1-B30B	350-00051307	LOCAL E2-B30A-B	350-00051362
LOCAL E1-B31A	350-00051308	LOCAL E2-B32	350-00051363
LOCAL E1-B31B	350-00051309	LOCAL E2-B33	350-00051364
LOCAL E1-B32	350-00051310	LOCAL E2-B34	350-00051365
LOCAL E1-B33	350-00051311	LOCAL E2-B35	350-00051366
LOCAL E1-B34	350-00051312	LOCAL E2-B36	350-00051367
LOCAL E1-B35	350-00051313	LOCAL E2-B37	350-00051368
LOCAL E1-B36	350-00051314	LOCAL ES-0.2	350-00051369
LOCAL E1-B37	350-00051315		
61			
--- Anteriormente la sociedad GRUPO LAS ARKAS			
LIMITADA, adquirió el Edificio "PASEO COMERCIAL S			



ARKACENTRO " así: El lote de terreno por compra a SAUL PARRA ARTEAGA, como consta en la escritura pública 407 de fecha 14 de febrero de 1986 otorgada en la Notaría Segunda del Circulo

Notarial de Ibagué, registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, el 3 de marzo de 1986, turno 1920 al folio de la matrícula inmobiliaria No. 350-0046593 y la construcción por haberla levantado a sus propias expensas y responsabilidad de acuerdo con la licencia de construcción concedida mediante resolución No. 0369 de fecha 17 de abril de 1986, expedida por la oficina de Planeación Municipal de Ibagué. ----- ARTICULO 6: ----- DE LA PERSONA

JURIDICA: El objeto de esta Persona Jurídica, conforme al artículo 32 de la Ley 675 del 2001 será el de administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y comunes de los propietarios de las unidades privadas con relación al mismo. - a. Domicilio: La persona Jurídica tendrá como domicilio la ciudad de Ibagué. - b. Patrimonio: Los bienes, los elementos y zonas del PASEO COMERCIAL que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables, inembargables e



imprescriptibles en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en la forma separada de aquellos. Igualmente son del patrimonio de la persona jurídica los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto. - c. Impuestos: Tendrá 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 del año 1986, salvo con lo relacionado con la retención en la fuente y cualquier reglamentación posterior. ----- CAPITULO III ----- DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO ----- ARTICULO 7: ----- NATURALEZA Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de propiedad horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de sus límites -y sirvan exclusivamente a su propietario. ----- ARTICULO 8: ----- DELIMITACION Y DESTINACION El PASEO COMERCIAL esta compuesto o integrado por el lote de terreno determinado y alinderado en este instrumento; por el subsuelo del mismo y por una construcción compuesta de tres niveles para 109 locales 150 parqueaderos, localizados así: --- En el primer nivel, 29 locales 150 parqueaderos; en el segundo

NOTARIO



nivel, intermedio 56 locales; y en el nivel superior 24 locales y un puente que comunica este edificio con el Modulo T, en el costado oriente del primero con forme a los linderos que obran en

los planos A-01, A-02, A-03, A-04, A-05, A-06 Y A-07, que hacen parte de este reglamento. Tales bienes se determinan en la escritura No. 3.B16 de fecha 16 de octubre de 1986 de la Notaria Segunda de Ibagué. ----- ARTICULO 9: ----- DESTINACIONES

ESPECIFICAS: De acuerdo con el Parágrafo 3 del artículo 5° de la ley 675 de 2.001, se consagra sobre este reglamento regulaciones tendientes a preservar el ejercicio efectivo y continuo de la actividad mercantil de los bienes privado, y a propender a su ubicación según el uso específico o sectorial al cual se encuentren destinados. Tales destinaciones se sectorizan de la siguiente manera:

Del local el-A01 a E1-A14/15. - - - - -

Del local E1-B01 a E1-B12/13. - - - - -

Del local E2-A01 a E2-A12. - - - - -

Del local E2-B01 a E2-B12. - - - - -

Serán destinados exclusivamente al comercio. - - -

Los demás locales serán destinados para oficinas, comercio y de acuerdo con lo establecido por la asamblea una zona o sector de locales para comidas y cafeterías. ----- ARTICULO 10: -----

PROCEDIMIENTO: El consejo de Administración determinará mediante un reglamento interno la cantidad de unidades privadas destinadas para cada uno de los grupos anteriormente señalados y ubicarlos en sectores específicos del PASEO

COMERCIAL. ----- PARAGRAFO I: ----- A partir de la aprobación de la presente modificación al reglamento, la Asamblea por decisión que deberá aprobarse por lo menos con el 51% de los coeficientes totales de copropiedad podrá prohibir determinadas actividades comerciales o generar otras adicionales, limitar su número o establecer requisitos específicos para su operación. -----

ARTICULO 11: ----- CAMBIO DE USO ESPECIFICO: La ASAMBLEA GENERAL podrá reglamentar el cambio de los usos específicos comerciales. A partir de la presente adaptación se delega en el Consejo de Administración la facultad de autorizar individualmente el cambio de los mismos; en consecuencia a partir de la aprobación de la presente adaptación los cambios de usos específicos están sujetos al siguiente procedimiento: - 1) El propietario que desee cambiar la naturaleza comercial del negocio establecido en su local solicitará motivada y justificadamente al Consejo de Administración el respectivo permiso. - 2) La solicitud deberá indicar la naturaleza del nuevo uso y la fecha a partir de la cual se proyecta el cambio. - 3) El Consejo de Administración podrá solicitar la información complementaria que considere necesaria. - 4) El consejo deberá decidir motivadamente la solicitud dentro de los 2 meses siguientes a la presentación de la solicitud. Pasado este plazo sin recibir respuesta del Consejo de Administración se entenderá aprobada, salvo que el Consejo de Administración estime conveniente aplazar la decisión para consultar a la Asamblea General, a costa del solicitante; evento en el cual

NOTAS



se citará o consultará a la Asamblea General dentro de los sesenta siguientes días calendario a la fecha en que el solicitante haya cancelado el importe correspondiente. - 5) Las

decisiones del Consejo de Administración que aprueben el cambio, son definitivas; en consecuencia contra ellas no procede ningún recurso. En caso de ser negada la solicitud, se podrá solicitar su reconsideración a la Asamblea General, evento en el cual el consejo de Administración convocará a una Asamblea General extraordinaria o consultará por escrito a los propietarios, los costos de la Asamblea General o de la consulta estarán a cargo del peticionario. - 6) Si el cambio es aprobado, el administrador deberá expedir una certificación en tal sentido, de la cual se dejará constancia en la matrícula interna. - 7) Aprobados el cambio para todo efecto quedará sin vigencia alguna el uso anterior.

----- ARTICULO 12: ----- FUNCIONAMIENTOS DEL ESTABLECIMIENTO: En relación con el cumplimiento del uso específico y apertura de las unidades privadas, se considera que un bien privado esté debidamente ocupado con un establecimiento en funcionamiento, cuando está abierto al público, cumple con las normas de destinación, con los horarios establecidos por las autoridades del PASEO COMERCIAL y el establecimiento instalado abarca una superficie no inferior al 50% del área útil.

----- ARTICULO 13: ----- CAUSALES JUSTIFICADOS: Excepcionalmente se podrán cerrar los locales de

manera temporal por fuerza mayor, caso fortuito o en virtud de mandamiento de autoridad competente; con la previa autorización del ADMINISTRADOR por las siguientes causas: - 1. Inventario. Evento en el cual no se podrá cerrar por mas de dos periodos en el año, cada uno de los cuales no puede ser superior a cuatro días calendario. - 2. Remoción. Evento que se podrá realizar una vez al año y con una duración máxima de un mes. - 3. En los casos de transferencia de dominio o terminación de los contratos de explotación del local, tales como arrendamiento, eventos en los cuales se dispondrá de sesenta días calendario para abrir nuevamente el local al servicio del público. ----- PARAGRAFO I: ----- El consejo de Administración podrá ampliar los plazos indicados en este artículo. -----

ARTICULO 14: ----- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR D PRIVADO: De conformidad con el artículo 18 de la Ley 675 del 2001 son obligaciones de los propietarios respecto de los bienes de dominio particular las siguientes: - a. 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 del PASEO COMERCIAL, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. - b. 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 PASEO COMERCIAL o a

NOTARIA TERCERA
 PASEO
 COMERCIAL



los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. - c. El propietario del último piso, no puede elevar

nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. ----- ARTICULO

15: ----- ZONAS DE COMIDAS. EL PASEO COMERCIAL podrá crear una zona que agrupe locales para prestar servicio de comidas. En el momento de crearse se regirá por lo siguiente: --- Para que el servicio sea organizado y eficiente, reventar conflictos, minimizar impactos negativos al PASEO COMERCIAL, procurar la utilización y conservación óptima de las zonas y especialmente para fomentar excelentes servicios a los usuarios, los locales donde se instalen establecimientos donde se expendan alimentos o bebidas deberán cumplir con las siguientes disposiciones: -- 1. En cada establecimiento, a cargo del propietario, se deberá instalar y mantener en perfecto estado de funcionamiento y bajo su estricta responsabilidad los equipos y elementos necesarios para eliminar las grasas - tales como desinfectadores de bacterias, trampas de grasas - y para impedir que estas se viertan en los desagües comunales. -- 2.

Igualmente deberán mantener en funcionamiento un sistema de extracción de humos. -- 3. Deberán adecuarse a los programas de fumigaciones que desarrolle el PASEO COMERCIAL para la erradicación y control de plagas; en todo caso por lo menos deberá fumigar una vez al mes; la adopción de las medidas de prevención y protección de los alimentos corresponderá a los comerciantes. -- 4. Cumplirán con los horarios y requisitos que establezca el ADMINISTRADOR para el abastecimientos de insumos; y los horarios de funcionamiento que establezca el consejo. -- 5. El traslado de comidas por las zonas comunes deberá efectuarse en recipientes estéticos y cerrados. -- 6. La preparación de los alimentos deben guardar las mas estrictas exigencias higiénicas. -- 7. El personal que atiende al público y el encargado de preparar los alimentos, debe utilizar permanentemente en sus horas laborales uniforme en perfectas condiciones materiales y de limpieza. -- 8. Las fachadas de las unidades privadas, los avisos y mostradores deben estar en perfectas condiciones estéticas e higiénicas. -- 9. Deberán mantener actualizada la documentación sobre sanidad, bomberos y demás aspectos que exijan las leyes o reglamentos y especialmente las relacionadas con la manipulación y preparación de alimentos. -- 10. Les está prohibido emplear cualquier medio para abordar a personas que transitan por las áreas comunes, para capturar, inducir, conducir o constreñir potenciales clientes y en general realizar actividades en detrimento de la libre elección de la mesa del establecimiento en el que se pretende



adquirir el servicio. -----

PARAGRAFO I: ----- El

incumplimiento de las obligaciones

especiales indicadas en este

artículo se considera falta grave

y dará derecho a imponer las

sanciones pertinentes, sin perjuicio de las

indemnizaciones que se originen por el

incumplimiento. ----- ARTICULO 16: -----

INSTALACION DE FACHADAS Y AVISOS. El diseño de las

fachadas de los locales, así como el aviso en que

se informe el respectivo establecimiento y los que

identifiquen las oficinas, requieren autorización

previa del Administrador, la cual se impartirá

cumpliendo con la reglamentación que expida el

CONSEJO DE ADMINISTRACION, en la que se

proporcionará la uniformidad, estética y armonía de

la parte comercial del edificio. En todo caso se

deberá tener presente las siguientes disposiciones:

-- 1) No se podrá instalar fachadas o avisos que

salgan del parámetro de la unidad privada, o que en

alguna forma perjudique los locales contiguos. --

2) El material de los avisos, su diseño y tamaño

requerirán autorización previa. -- 3) Los avisos de

los locales deben hacer parte de la respectiva

fachada. -- 4) Está prohibida la instalación de

avisos perpendiculares en la fachada. -----

PARAGRAFO I: ----- El incumplimiento de las

normas establecidas para la instalación de fachadas

y avisos será sancionado. ----- CAPITULO IV ----- DE

LOS BIENES DE DOMINIO COMUN ----- ARTICULO 17:

----- DEFINICION: Son bienes de uso o servicio

común las partes del PASEO COMERCIAL sometidas al

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso 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. Son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables, inembargables e imprescriptibles en forma separada de los bienes privados. Los bienes destinados al uso o servicio común se clasifican de la siguiente manera: -- 1. Bienes básicos o fundamentales de la persona jurídica. -- 2. Bienes de uso o servicio común asignados al uso exclusivo de las unidades privadas. -- 3. Elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general del PASEO COMERCIAL. -- 4. Los demás previstos por la ley. ----- ARTICULO 18: ----- BIENES DE DOMINIO COMUN: Son bienes de uso o servicio común de la totalidad de los Propietarios, las partes del PASEO COMERCIAL que hacen posible su existencia, conservación y actual preservación de los mismos y que permiten a los Propietarios el normal uso y goce de las unidades privadas, los cuales a continuación se relacionan en forma enunciativa y no taxativa: -- 1. La totalidad del terreno sobre el cual se levanta el Edificio. -- 2. El suelo correspondiente al terreno, con todas las construcciones e instalaciones realizadas en el, tales como los cimientos y fundiciones de la edificación, entendiéndose por tales, aquellas otras efectuadas en el cemento, concreto, piedra, etc., de acuerdo con el respectivo plano, el cual



se entiende incorporado a este reglamento, desagües, redes de acueducto, canalización eléctrica y telefónica. -- 3. El conjunto de columnas, vigas y muros de concreto que descansan sobre los

cimientos en toda su altura, su contorno y su integridad. -- 4. Las placas o losas de concreto que forman cada uno de los pisos del edificio y que simultáneamente sirven de piso a un local y de techo al piso inmediatamente inferior. -- 5. Los tabiques o muros que constituyen las fachadas principales o secundarias o de simple encerramiento del edificio. -- 6. Los espacios o vacíos de la luz que circundan el edificio dentro del lote descrito. -- 7. Todos los buitrones o espacios destinados a dar cabida a desagües de lluvias y aguas negras, tuberías de suministro y conducción de agua potable, red eléctrica, telefónica, de sonido y video. -- 8. Todo el sistema de reducción, conducción y disposición de aguas lluvias, lo mismo que el sistema de acueducto, tubería y desagüe y alcantarillado, hasta la entrada de cada unidad, son también de uso común las bajantes de aguas negra que atraviesan el edificio. -- 9. El sistema eléctrico consiste en tableros de control, red eléctrica a la entrada de cada unidad, las instalaciones de luz de los corredores de circulación, escaleras y demás zonas comunes junto con sus lámparas, interruptores y pantallas. -- 10. Toda la ductería para teléfonos, sus sitios de tableros de acometida y red telefónica hasta la entrada de cada unidad, instalaciones para

18

teléfonos públicos. -- 11. El tanque para almacenamiento de agua con su respectiva motobomba eléctrica, como los colocados en la parte superior del edificio. -- 12. Todo el sistema de circulación común tales como corredores, pasillos que le dan acceso a las entradas de los locales o parqueaderos así como las escaleras y rampas que sirven de acceso a las diferentes áreas del edificio con sus correspondientes pasamanos y accesorios decorativos. -- 13. Todos los espacios destinados a servicios generales, tales como el destinado para la instalación de una planta eléctrica de emergencia o sala de maquinas, sitio para deposito de basuras, la cubierta del edificio, el domo principal del edificio y la pérgola de entrada, las fuentes colocadas indistintamente por el edificio, los baños de uso público, los parqueaderos par estacionamiento público, el puente de comunicación de este edificio y el módulo "T". -- 14. En general todos aquellos espacios que se utilizan para circulación, iluminación, conducción de redes no relacionadas en los puntos anteriores y que sean utilizados para el servicio general que no forma parte de los bienes de dominio particular. -----

ARTICULO 19: ----- Serán bienes de dominio común del edificio: el puente que comunica los el edificio S y el T, construido en el nivel superior al igual que la planta auxiliar eléctrica, las canalizaciones y los circuitos de las redes de sonido y video interno y la electro bomba. -----

PARAGRAFO 1: ----- Para la aplicación de los artículos anteriores en este reglamento se tendrá en cuenta especialmente la afectación del local No.



E2-A2, de la servidumbre de acceso a la sala de máquinas. --- Todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusiva,

por razón de su misma naturaleza y/o por habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual. ----- ARTICULO 20: -----

BIENES DE USO O SERVICIO COMUN ASIGNADOS AL USO EXCLUSIVO DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Según el artículo 22 y 23 de la Ley 675 del 2001 son bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce disfrute de un bien privado; por tanto los propietarios de bienes privados a quienes se les

asigne el uso exclusivo de bienes comunes quedan obligados a: - 1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. -- 2. No cambiar su destinación. -- 3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. -- 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea general y con base al salario mínimo vigente.

----- ARTICULO 21: ----- DETERMINACION: Las siguientes unidades privadas se les asignó zonas comunes para el uso exclusivo: --- Local E1-B24: Un área comprendida entre el borde exterior de

1. CONDOMINIO



la rampa y el vacío con 1 plaza principal. Una zona común de uso exclusivo del mismo local, que corresponde a una franja de 1.20 mts. de ancho y una longitud de 6 metros por el SUR; y en línea quebrada de 7 metros, por el NORTE, o zona adyacente al vacío de la plazoleta principal. ---

Local E1-B37: Un área comprendida entre el borde de la fachada E4 del edificio y contiguo al mismo local por el costado norte, zona de uso común exclusivo del mismo local por el costado norte, zona de uso común de uso exclusivo del mismo local por el costado norte, con un área de 88.75 m². Se alindera así: Por el NORTE, en línea quebrada con una longitud de 6.20 mts. y de 1,925 mts con la cubierta del edificio; por el ORIENTE, en línea quebrada en extensión de dos metros 2.60 mts., 5.00 mts. y 2.60 mts. con vacío interior sobre el área común descubierta muro de por medio con el local E1-B37 y muro divisorio con cubierta del edificio; por el SUR, en línea quebrada en extensión de 6.20 mts. y 1.93 mts. muro divisorio de por medio con el mismo local y fachada E4 del edificio. Por el OCCIDENTE en una extensión de 6 mts. vacío sobre la vía peatonal de la fachada E4 de por medio con la calle 42 por el NADIR. placa de entrepiso de por medio con los locales E2-B17A, E2B17B, E2-B18A y E2-B18B. --

Local E2-B24: Un Área comprendida entre el borde exterior de la rampa y el vacío de la plaza principal, una zona común de uso exclusivo del mismo local, que corresponde a una franja de 1.20 mts. de ancho y una longitud de 6.00 mts. por el NORTE; y en línea quebrada de 7.00 mts. por el sur o zona adyacente al vacío de la plazoleta



principal. ----- ARTICULO 22:

----- MUROS ESTRUCTURALES: Toda vez que la estructura del PASEO COMERCIAL está soportada en mampostería estructural, éstos muros que aparecen indicados en el

plano de propiedad horizontal de éste reglamento, no pueden demolerse ni en todo ni en parte. Esta estructura tiene calidad de común, pero podrá ser utilizada con tal que éste uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de la construcción. ----- ARTICULO 23:

----- FACHADAS: Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de bienes de uso o servicio común, así no se trate de muros estructurales. Las ventanas exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes privados pero forman parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número o modificar en cualquier forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie acuerdo unánime de los Propietarios. ----- ARTICULO 24: ----- DERECHOS

SOBRE LOS BIENES DE USO O SERVICIO COMUN: Los Propietarios de las unidades privadas son dueños de las zonas comunes en proporción a la participación de su derecho individual con relación al PASEO COMERCIAL de acuerdo con los porcentajes de participación asignados en el presente reglamento.

----- PARAGRAFO I: ----- Se permite el transito a

... INGENIERIA



través del PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO -
PROPIEDAD HORIZONTAL no solo a los actuales dueños
sino a todas aquellas personas que adquieran
derechos vinculados al dominio sobre todo o parte
de las unidades de dominio privado que lo integran
tanto en virtud del régimen de propiedad horizontal
y además, a todas aquellas personas que utilicen el
PASEO COMERCIAL para tener acceso a parqueaderos,
locales, bahías, fuentes y zonas de esparcimiento
que lo integran, al puente que comunica este
edificio materia del presente reglamento con el
edificio contiguo. ----- PARAGRAFO II: ----- Los
propietarios se obligan a no cerrarlo o a impedir
en cualquier forma la circulación por el. -----
ARTICULO 25: ----- DESTINACION Y USO DE LOS BIENES
DE SERVICIO COMUN: Los Propietarios y demás
ocupantes del PASEO COMERCIAL a cualquier título,
sus trabajadores, dependientes y sus visitantes,
podrán servirse de los bienes destinados al uso o
servicio común, siempre que los utilicen según su
naturaleza, ubicación y destino ordinario conforme
lo dispone este reglamento y en las decisiones que
al respecto tomen los órganos de administración.
Los Propietarios y las personas por las cuales
éstos son civilmente responsables, así como los
ocupantes, usuarios o moradores a cualquier título
están obligados a poner en la conservación de los
bienes de uso o servicio común la máxima diligencia
y cuidado, a responder hasta de la culpa leve en el
ejercicio de sus derechos sobre los mismos y no
podrán realizar ningún tipo de obra que afecte,
altere, modifique, obstruya, encierre las zonas,
áreas, instalaciones o servicios de uso común, las



cuales podrán ser demolidas de acuerdo con las disposiciones legales. ----- ARTICULO 26:

----- INDIVISIBILIDAD: La copropiedad que existe sobre los bienes comunes es forzosa; por lo

tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras subsista la edificación.

----- ARTICULO 27: ----- SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES DE SERVICIO O USO COMUN: El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes de servicio o uso común será de cargo de la totalidad de los Propietarios del PASEO COMERCIAL para lo cual contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el presente reglamento.

----- ARTICULO 28: ----- DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Previa autorización de las autoridades municipales competentes 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 propiedad del PASEO COMERCIAL, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. --- En todo caso, la desafectación de parqueaderos, de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el municipio o

distrito del que se trate. ----- PARAGRAFO I:
----- Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, 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 PASEO COMERCIAL o conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea general en el acto de desafectación y con observación de las previsiones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal. ----- PARAGRAFO II: ----- No se aplicaran 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 se realizará de conformidad con lo previsto en el reglamento de propiedad horizontal. -----
ARTICULO 29: ----- PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al presente reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. --- En la decisión de desafectar



un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de

nuevos bienes privados al PASEO COMERCIAL, en este caso los coeficientes y módulos se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el Capítulo VII del Título Primero de la Ley 675 del 2001. ----- CAPITULO V ----- PARTICIPACION EN LA PROPIEDAD DE LA PERSONA JURIDICA ----- ARTICULO 30: ----- PORCENTAJES DE PARTICIPACION Y DETERMINACION DE COEFICIENTES: El coeficiente de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el PASEO COMERCIAL se calculará con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del PASEO COMERCIAL. Este coeficiente determinará: - 1°. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del PASEO COMERCIAL. - 2°. El porcentaje de participación en la Asamblea general de propietarios. - 3°. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del PASEO COMERCIAL, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. ----- PARAGRAFO: ----- Los coeficientes de copropiedad se calcularon con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular, con respecto al área total privada del PASEO COMERCIAL. ----- ARTICULO 31:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

----- MODIFICACION DE COEFICIENTES. La Asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del PASEO COMERCIAL, podrá autorizar reformas al presente reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de copropiedad, en los siguientes eventos: -- 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación, -- 2. Cuando el PASEO COMERCIAL se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo. -- 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del PASEO COMERCIAL. --- 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, ésta se debe tener en cuenta para la fijación de los coeficientes de propiedad. ----- ARTICULO 32: ----- EXPENSAS COMUNES: Los propietarios quedan obligados a contribuir a las expensas y gastos generales en beneficios de todos y en la proporción que determinan la tabla o cuadro de coeficientes que a continuación se inserta. --- El coeficiente será el índice o medida del derecho de cada propietario sobre la totalidad del inmueble y establece la proporción de cada uno de los copropietarios sobre los bienes comunes e indica además la proporción con que deben contribuir por concepto de gastos de conservación y mejoras de los bienes comunes. Así mismo, de acuerdo a este coeficiente se conformarán las mayorías para el



quórum en Asambleas, para
solicitar la convocatoria a
Asambleas extraordinarias y para
lo relativo a decisiones. ---

TABLA DE COEFICIENTES

UNIDAD PRIVADA	COEFICIENTE	UNIDAD PRIVADA	COEFICIENTE
LOCAL E1-A01	1.57	LOCAL E2-A01	1.62
LOCAL E1-A02	0.65	LOCAL E2-A02	0.65
LOCAL E1-A03	0.65	LOCAL E2-A03	0.65
LOCAL E1-A04	1.62	LOCAL E2-A04	1.61
LOCAL E1-A05	0.63	LOCAL E2-A05	0.62
LOCAL E1-A06	0.63	LOCAL E2-A06	0.62
LOCAL E1-A07	1.68	LOCAL E2-A07	0.85
LOCAL E1-A08	0.58	LOCAL E2-A08	0.30
LOCAL E1-A09	0.61	LOCAL E2-A09	0.30
LOCAL E1-A10	2.28	LOCAL E2-A10	0.30
LOCAL E1-A11	0.84	LOCAL E2-A11	0.31
LOCAL E1-A12	2.33	LOCAL E2-A12	2.25
LOCAL E1-A13	0.70	LOCAL E2-B01	1.62
LOCAL E1-A14	0.70	LOCAL E2-B02	0.70
LOCAL E1-A15	5.79	LOCAL E2-B03	0.70
LOCAL E1-B01	1.57	LOCAL E2-B04	1.61
LOCAL E1-B02	0.65	LOCAL E2-B05A	0.42
LOCAL E1-B03	0.65	LOCAL E2-B05B	0.50
LOCAL E1-B04	1.61	LOCAL E2-B06A	0.50
LOCAL E1-B05	0.62	LOCAL E2-B06B	0.42
LOCAL E1-B06	0.62	LOCAL E2-B07	0.84
LOCAL E1-B07	1.68	LOCAL E2-B08	0.30
LOCAL E1-B08	0.30	LOCAL E2-B09	0.30
LOCAL E1-B09	0.30	LOCAL E2-B10	0.30
LOCAL E1-B10-11	0.61	LOCAL E2-B11	0.31

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

LOCAL E1-B12	0.31	LOCAL E2-B12	0.31
LOCAL E1-B13	0.30	LOCAL E2-B13	0.30
LOCAL E1-B14	0.30	LOCAL E2-B14	0.30
LOCAL E1-B15	0.30	LOCAL E2-B15	0.30
LOCAL E1-B16	1.68	LOCAL E2-B16	0.84
LOCAL E1-B17A	0.42	LOCAL E2-B17A	0.42
LOCAL E1-B17B	0.50	LOCAL E2-B17B	0.50
LOCAL E1-B18A	0.50	LOCAL E2-B18A	0.50
LOCAL E1-B18B	0.42	LOCAL E2-B18B	0.42
LOCAL E1-B19	1.61	LOCAL E2-B19	1.61
LOCAL E1-B20	0.65	LOCAL E2-B20	0.65
LOCAL E1-B21	0.65	LOCAL E2-B21	0.65
LOCAL E1-B22	0.80	LOCAL E2-B22	0.80
LOCAL E1-B23	0.75	LOCAL E2-B23	0.80
LOCAL E1-B24	4.17	LOCAL E2-B24	3.93
LOCAL E1-B25	0.75	LOCAL E2-B25	0.80
LOCAL E1-B26	0.80	LOCAL E2-B26	0.80
LOCAL E1-B27	0.65	LOCAL ES-0.1	0.18
LOCAL E1-B28	0.65	LOCAL E2-B27	0.65
LOCAL E1-B29	1.61	LOCAL E2-B28	0.65
LOCAL E1-B30A	0.42	LOCAL E2-B29	1.61
LOCAL E1-B30B	0.50	LOCAL E2-B30A-B	1.05
LOCAL E1-B31A	0.50	LOCAL E2-B32	0.84
LOCAL E1-B31B	0.42	LOCAL E2-B33	0.30
LOCAL E1-B32	1.68	LOCAL E2-B34	0.30
LOCAL E1-B33	0.30	LOCAL E2-B35	0.30
LOCAL E1-B34	0.30	LOCAL E2-B36	0.31
LOCAL E1-B35	0.30	LOCAL E2-B37	4.37
LOCAL E1-B36	0.31	LOCAL ES-0.2	0.18
LOCAL E1-B37	3.99		
TOTAL			
COEFICIENTES	100.00		
----- ARTICULO 33: ----- SECTORES Y MODULOS DE			



CONTRIBUCION: Este índice establece la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes

cuyo uso y goce corresponde a parte o sector determinado del edificio. ----- ARTICULO 34:

----- DETERMINACION Los sectores y módulos de contribución se determinaron teniendo en cuenta la ubicación de las unidades privadas, su destinación y el uso de servicios. Teniendo en cuenta el beneficio que se tiene sobre algunos sectores específicos de las áreas comunes por parte de algunas unidades privadas, se determinan de la siguiente forma: -- SECTOR 1: FACHADA DELANTERA DEL

PASEO COMERCIAL: Todos los locales que tengan vitrinas o proyecten tenerlas con vista a la entrada delantera o entrada principal del PASEO COMERCIAL, pagarán un 8% adicional a las expensas comunes de administración, por el beneficio de uso de fachada con fines publicitarios. -- SECTOR 2: FACHADAS LATERALES Y TRASERA DEL PASEO COMERCIAL: Todos los locales que tengan vitrina o proyecten tenerla con vista lateral o trasera (vista al parqueadero cerrado) del PASEO COMERCIAL, pagarán un 4% adicional a las expensas comunes de administración, por el beneficio de uso de fachada con fines publicitarios. ----- PARAGRAFO I: -----

Se aclara que los locales que cuentan con vitrinas con vista a las fachadas, deberán someterse a las especificaciones publicitarias que el PASEO COMERCIAL contemple en sus reglamentos internos.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



----- ARTICULO 35: ----- CUOTAS DE
MANTENIMIENTO: Cada Propietario deberá contribuir
con los gastos de la administración,
funcionamiento, sostenimiento, reparación y
reposición de los bienes de uso o servicio común o
al pago de la prima de seguro de incendio, en
proporción al porcentaje de participación
establecido en la tabla de Coeficientes del
presente reglamento, para cada una de las unidades
privadas en que se divide el PASEO COMERCIAL. ---
Para efecto de las expensas comunes ordinarias y
por imposición del artículo 29 de la Ley 675 del
2001, existirá solidaridad en su pago entre el
propietario y el tenedor a cualquier título de
bienes de dominio privado. Igualmente, existirá
solidaridad en su pago entre el propietario
anterior y el nuevo propietario del respectivo bien
privado, respecto de las expensas comunes no
pagadas por el primero, al momento de llevarse a
cabo la transferencia del derecho de dominio. -- Si
el dominio de un bien privado pertenece en común y
pro indiviso a dos o más personas, cada una de
ellas será solidariamente responsable del pago de
la totalidad de las expensas comunes
correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de
repetir lo pagado contra sus comuneros, en la
proporción que les corresponda. -- En la escritura
de transferencia de dominio de un bien inmueble, el
notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a
las expensas comunes expedido por el Representante
Legal de la copropiedad. -- En caso de no contarse
con el paz y salvo, se dejará constancia en la
escritura de tal circunstancia, de la respectiva



solicitud, presentada al Administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. -----

CAPITULO VI ----- CONTRIBUCION DE

LOS PROPIETARIOS ----- ARTICULO 36: -----

ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO: El

presupuesto general de gastos deberá elaborarse

así: - Cada año, antes del 31 de enero, el

Administrador del PASEO COMERCIAL elaborará un

proyecto de presupuesto de ingresos y gastos,

calculando el valor probable de las expensas

ordinarias que se hayan de causar en el año. La

diferencia entre las partidas enunciadas como

ingresos y el monto de los gastos, se dividirá

entre los Propietarios en proporción a los

porcentajes indicados en la Tabla de coeficientes

del presente reglamento. -- El Administrador

enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación

por parte del CONSEJO DE ADMINISTRACION el cual

podrá hacerle las modificaciones que considere

conveniente. -- Copia del presupuesto aprobado por

el CONSEJO DE ADMINISTRACION, será enviado a cada

uno de los Propietarios, por lo menos con diez (10)

días de antelación a la fecha en que se ha de

reunir la Asamblea de Propietarios en sesión

ordinaria. -- La Asamblea en su primera reunión

anual, discutirá y aprobará o improbará como punto

preferente este presupuesto; aprobación que

requiere el 50% más uno de la votación de los

coeficientes representados en la reunión. -- El

presupuesto así aprobado y las cuotas de

sostenimiento decretadas por la Asamblea serán entregadas a la administración, órgano que se encargará de hacerlos conocer por todos los Propietarios mediante una circular enviada a cada una de las unidades privadas. - Los Propietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuota de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los periodos que para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea. --- El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1o. de enero hasta el 31 de diciembre del año, que corresponderá al periodo presupuestal de la Administración de la persona jurídica. --- Finalizado el periodo presupuestal el administrador incrementará el presupuesto a partir del primero de enero del siguiente periodo, tomando como base el índice de precio al consumidor (I.P.C.). ---- Si al realizar la Asamblea General Ordinaria se determina un valor de presupuesto mayor al incremento realizado por el administrador, se hará retroactivo al primero de enero las diferencias presupuestales. -----

ARTICULO 37: ----- AUSENCIA DE PRESUPUESTO: Si transcurriera el mes de marzo sin que la Asamblea de Propietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto elaborado por el Administrador y aprobado por el CONSEJO DE ADMINISTRACION, 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 ADMINISTRACION



----- ARTICULO 38: -----

DEFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresaren efectivamente a la caja, el CONSEJO DE ADMINISTRACION, por

intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada Propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes. -----

ARTICULO 39: ----- MERITO EJECUTIVO: Las contribuciones a cargo de los Propietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en el presente reglamento serán exigibles por vía ejecutiva.

Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los lapsos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar ordenes de otro órgano, nombrando un abogado, a quien sin tardanza le deberá entregar los documentos a que se refiere el artículo 48 de la Ley 675 del 2001. Los honorarios del abogado serán de cargo del Propietario y/ o morador. ----- PARAGRAFO I: -----

En todo caso el Propietario de cada inmueble responderá solidariamente por todas las obligaciones ordinarias y extraordinarias y por las sanciones pecuniarias impuestas a los moradores de su inmueble. ----- PARAGRAFO II: -----

Los procesos ejecutivos deben tener como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado por el Administrador, el certificado sobre

existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad. la certificación de la obligación expedida por el Administrador sin ningún requisito y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior. --- La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previsto en el presente reglamento.

----- ARTICULO 40: ----- INTERESES DE MORA: La demora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea de Propietarios, conforme a los Artículos precedentes, causará intereses por mora a cargo de los Propietarios morosos en favor de la persona jurídica. La tasa de liquidación de estos intereses será equivalente a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria.

----- ARTICULO 41: ----- CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo anterior para la fijación de cuotas extraordinarias y se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta (70%) por ciento de los asistentes a la respectiva reunión de la Asamblea de conformidad con lo establecido por el numeral 2 del artículo 46 de la Ley 675 de agosto 3 del 2001. -----

ARTICULO 42: ----- CARACTER DE LAS CUOTAS DE



SOSTENIMIENTO: Las cuotas con que deben contribuir los Propietarios, tiene el carácter de reales, es decir, que será con respecto al bien de dominio privado con el que se responderá por ellas, pasando

de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. Así, si el Propietario llegare a enajenar su inmueble, sin estar a paz y salvo con el pago de las cuotas de sostenimiento, será de cargo del adquirente el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora si a ello hubiere lugar. ----- ARTICULO 43:

----- OBLIGATORIEDAD: El pago de las cuotas para la atención de las expensas necesarias será siempre de cargo del Propietario de la unidad de dominio privado, así sea que este haya cedido a cualquier título la tenencia o el uso o goce de su respectivo inmueble, igualmente ningún Propietario podrá excusarse de pagar las cuotas que le corresponden conforme al presente reglamento, alegando la no ocupación de su unidad de dominio privado o la no utilización de los bienes de uso o servicio común o servicios generales. ----- ARTICULO 44: -----

CUOTAS VOLUNTARIAS: Sin perjuicio del pago de las cuotas a que se refieren los artículos anteriores, los Propietarios del PASEO COMERCIAL, podrán acordar cuotas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular a su edificación. ----- ARTICULO 45: -----

IMPUESTO Y TASAS: Los impuestos, tasas, tarifas y contribuciones que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus

respectivos Propietarios. Los que graveñ la totalidad del PASEO COMERCIAL serán pagados por todos los Propietarios en la proporción que se establece en el presente reglamento. -----

ARTICULO 46: ----- REPARACIONES: Las reparaciones de cada unidad privada, tal y como se indicó, serán cuenta del Propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes siempre que estos den al interior del apartamento. La reposición de vidrios será tomada como gasto general a cargo del PASEO COMERCIAL, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por esta; y serán a cargo del Propietario lo que reemplacen en su respectivo apartamento, por cualquier otra causa; esta reposición no podrá romper con la armonía de la fachada. ----- PARAGRAFO I: -----

Cada Propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a bienes de servicio o uso común o a las demás propiedades privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión. ----- ARTICULO 47:

----- SEGUROS: El PASEO COMERCIAL podrá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos. -----

PARAGRAFO I: ----- En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, de los bienes comunes susceptibles a ser asegurados (bienes de dominio común mencionados en el presente reglamento). ----- PARAGRAFO II: ----- Las



indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectas en primer término a la reconstrucción del PASEO COMERCIAL en los casos que ésta sea procedente. Si el PASEO COMERCIAL no es

reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. ----- ARTICULO 48: ----- INDEMNIZACION Y RECONSTRUCCION OBLIGATORIA DEL PASEO COMERCIAL: La indemnización proveniente del seguro quedará afectada en primer término a la reconstrucción de las edificaciones afectadas por el siniestro en los casos en que este sea procedente. En caso en que los inmuebles no puedan ser reconstruidos, el importe de la indemnización se distribuirá entre los Propietarios, en proporción al derecho de participación de cada quien. En todo caso habrá reconstrucción obligatoria del PASEO COMERCIAL, primero, cuando la destrucción o deterioro del PASEO COMERCIAL fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial y, segundo, cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al 75% del PASEO COMERCIAL, la Asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un numero plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. ----- PARAGRAFO I: ----- En el evento en que, de conformidad con lo establecido en este Articulo fuere procedente la reconstrucción, el



monto de la indemnización se destinará, en su integridad, a la reconstrucción de las edificaciones afectadas. ----- PARAGRAFO II: -----
 Si la indemnización no alcanzare para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una mayoría del setenta (70%) por ciento de los porcentajes de participación decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los Propietarios (por coeficiente) a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobare esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros. Reconstruido el PASEO COMERCIAL subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidas salvo que las obligaciones garantizadas haya sido satisfecha. ----- ARTICULO 49: -----
 RECONSTRUCCION PARCIAL DEL PASEO COMERCIAL: Cuando la destrucción o deterioro afecte el PASEO COMERCIAL corresponderá a los propietarios de los bienes privados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el párrafo dos del artículo anterior. --- Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el PASEO COMERCIAL serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. --- En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal. ----- ARTICULO 50: ----- La





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

competente. (Artículo 14 de la Ley 675 del 2001).

----- CAPITULO VII ----- MODIFICACIONES - MEJORAS Y REPARACIONES ----- ARTICULO 51: -----

MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES DE SERVICIOS O USO COMUN: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes de servicios o uso común se observará el siguiente procedimiento:

----- Si la Asamblea de Propietarios ya hubiere aprobado la respectiva modificación y/o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado, el Administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al CONSEJO DE ADMINISTRACION para su estudio y aprobación; --- Cuando se tratare de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado por la Asamblea del respectivo proyecto, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de Propietarios que represente por lo menos el 70%.

----- ARTICULO 52: ----- MODIFICACIONES EN EL USO DE LOS BIENES DE SERVICIO O USO COMUN: De conformidad con el párrafo segundo del artículo 19 de la Ley 675 del 2001, la Asamblea General de Propietarios, con una mayoría que represente el 70% de los coeficientes de copropiedad que integran el



PASEO COMERCIAL, podrá autorizar la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando ésta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del PASEO COMERCIAL, o a los gastos de inversión. ----- ARTICULO 53: ----- REPARACIONES EN LOS BIENES DE SERVICIOS DE USO COMUN: Es función de la Asamblea, la aprobación de reparaciones en los bienes de servicios o uso común de acuerdo con una propuesta que habrá de presentarse al CONSEJO DE ADMINISTRACION. Lo anterior siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del equivalente a cinco salarios mínimos mensuales, pues en caso contrario no requerirá de tal autorización y podrán efectuarse por simple discrecionalidad del Administrador. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del PASEO COMERCIAL o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar ordenes o autorizaciones de ningún otro órgano. ----- PARAGRAFO I: ----- Reformas arquitectónicas y estéticas: La adopción o reforma



de las normas arquitectónicas y estéticas originales en las fachadas, zonas exteriores y de uso común de las unidades privadas será decidida por la respectiva Asamblea de Propietarios y

posteriormente se someterá a la aprobación de la autoridad competente; ya que en todo caso será necesaria la licencia correspondiente de planeación y urbanismo. ----- ARTICULO 54: -----

MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En los bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado o que impliquen remoción o merma de los muros divisorios, o de un cambio a si sea leve de la fachada y presentación externa del PASEO COMERCIAL. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: --- 1. Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la entidad municipal competente, si la naturaleza de la obra o las normas municipales lo exigen. -- 2. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios o zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. -- 3. Que el Propietario obtenga previa autorización escrita del CONSEJO DE ADMINISTRACION que solo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. ----- ARTICULO 55: ----- CAUSALES DE EXTINCION DE LA PROPIEDAD

HORIZONTAL: Conforme al artículo noveno de la Ley 675 del 2001 la propiedad horizontal se extingue por las siguientes causales: -- 1. Por la destrucción o el deterioro total del PASEO COMERCIAL en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del PASEO COMERCIAL, salvo cuando se decida su reconstrucción de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. -- 2. Por 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 PASEO COMERCIAL. -- 3. Por la orden de autoridad judicial o administrativa. -----

PARABRAFO I: ----- En caso de demolición o destrucción total de PASEO COMERCIAL el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. ----- PARAGRAFO II: ----- La Propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea general de propietarios o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscribe en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. ----- ARTICULO 56: -----

DIVISION DE LA COPROPIEDAD: Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes



plazo no superior a un año. ---
 Para tales efectos cualquiera de
 los propietarios o el
 Administrador, si lo hubiere,
 podrá solicitar que los bienes
 comunes se dividan materialmente,

o se vendan para distribuir su producto entre los
 primeros a prorrata de sus coeficientes de
 copropiedad. --- La división tendrá preferencia si
 los bienes comunes son susceptibles de dividirse
 materialmente en porciones sin que se deprecien por
 su fraccionamiento, siempre y cuando las normas
 urbanísticas así lo permitan. Se optará por la
 venta en caso contrario. Se aplicarán en lo
 pertinente las normas sobre división de comunidades
 previstas en el Capítulo III, título XXXIII del
 libro Cuarto del Código Civil y en las normas que
 lo modifiquen, adicionen o subroguen. (Artículo 11
 de la Ley 675 del 2001). ----- ARTICULO 57:
 ----- LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA: Una vez
 se registre la extinción total de la propiedad
 horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se
 procederá a la disolución y liquidación de la
 persona jurídica, la cual conservará su capacidad
 legal para realizar los actos tendientes a tal fin.
 --- Actuará como liquidador el Administrador,
 previa presentación y aprobación de cuentas, salvo
 decisión de la Asamblea general o disposición legal
 en contrario. Para efectos de la extinción de la
 persona jurídica, el acta de liquidación final
 deberá registrarse ante la entidad responsable de
 certificar sobre su existencia y representación
 legal. (Artículo 12 de la Ley 675 del 2001). -----

CAPITULO VIII ----- DERECHOS - OBLIGACIONES Y
PROHIBICIONES ----- ARTICULO 58: ----- DERECHOS:
----- Son derechos de los Propietarios: - 1°. Toda
persona que habite o permanezca en las unidades
privadas tendrá derecho a unas condiciones de vida
digna, a la privacidad, a la recreación, a la libre
circulación, a reunirse, a organizarse para fines
lícitos y a participar en la vida social
comunitaria. El ejercicio de estos derechos se
realizará de manera que respete los derechos de las
demás personas y de acuerdo con el presente
reglamento y los reglamentos internos del PASEO
COMERCIAL. -- 2°. Cada Propietarios tendrá sobre
su unidad privada un derecho de dominio exclusivo
regulado por las normas generales del Código Civil
y las leyes complementarias. -- 3°. De conformidad
con lo anterior, cada Propietario podrá enajenar,
gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su
unidad de dominio privado a cualquier título, con
las limitaciones impuestas por la ley y el presente
reglamento, y en general, cualesquiera de los actos
a que faculta el derecho de dominio. -- 4°.
Servirse de los bienes de uso o servicio común,
siempre que lo haga según la naturaleza y destino
ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso
legítimo de los demás Propietarios, moradores y
usuarios. -- 5°. Disfrutar de los servicios de uso
común aprobados por la Asamblea. -- 6°. Solicitar
de la administración cualesquiera de los servicios
que ésta deba prestar de acuerdo con lo estatuido
por la Asamblea, el CONSEJO DE ADMINISTRACION y
este reglamento. -- 7°. Intervenir en las
deliberaciones de las Asambleas de Propietarios con

NOTARIADO



derecho a voz y voto. -- 8°. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de las zonas comunes del PASEO COMERCIAL cuando no lo haga oportunamente el

Administrador y exigir el reintegro de los gastos debidamente comprobados y bajo las tarifas legales vigentes. -- 9°. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asamblea extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento. -- 10°. El propietario de una o más unidades privadas que se encuentren en el mismo nivel y contiguas una con la otra, podrá unir las, suprimiendo el muro común que las divide, pero no podrá tocar, ni variar los ductos, las columnas, las ventanas, ni muros estructurales, ni las fachadas del PASEO COMERCIAL. ----- ARTICULO 59:

----- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS Y/ O MORADORES: Son obligaciones de los Propietarios y en lo pertinente de los moradores, las siguientes:

-- 1°. Todas las personas que habiten o permanezcan en las unidades privadas, deberán cumplir con el reglamento y el reglamento interno del PASEO COMERCIAL; contribuir a los gastos y expensas establecidas, conforme a principios de justicia y equidad; acatar las autoridades de la Propiedad Horizontal y cumplir sus ordenes; obrar en forma solidaria y humanitaria con las demás personas, proteger el espacio público interno y adyacente al PASEO COMERCIAL. -- 2°. Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes de uso o

servicio común, de acuerdo con los porcentajes de participación y en las formas y términos que se establecen en este reglamento. -- 3°. Ejecutar oportunamente las reparaciones de su respectivo bien de dominio particular, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a los demás bienes privados o bienes de servicio o uso común o a los ocupantes del inmueble. -- 4°. Permitir la entrada a la unidad de dominio privado al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de uso o servicio común o de los demás bienes privados. -- 5°. Notificar por escrito al Administrador la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. -- 6°. Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Propietarios. -- 7°. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme las exigencias de las autoridades de higiene. -- 8°. Solicitar autorización escrita del Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo, mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo. -- 9°. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de la unidad privada. -- 10°. Al suscribir contratos sobre el uso, goce o disposición del bien de dominio privado, debe pactarse expresamente en ellos que el arrendador, ocupante, morador o propietario, conoce y se obliga a respetar y





cumplir este reglamento. -- 11°. Ejecutar obras de reparación de la unidad privada, en horas y días hábiles. -- 12°. Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita

su reconstrucción. -- 13°. No permitir que sus dependientes o visitantes causen daños a la propiedad común. -- 14°. Cada propietario debe estar atento a tomar prevenciones, cambiar o instalar chapas, reforzar o cambiar puertas de madera, según su sano criterio, conservando la estética y armonía del PASEO COMERCIAL. -- 15°. Responder solidariamente por los daños causados a los bienes comunes y a los vecinos por la omisión o negligencia de sus inquilinos, habitantes, usuarios o moradores a cualquier título que ocupen o utilicen su unidad privada. ----- PARAGRAFO I:

----- Ningún Propietario o morador podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada la unidad de dominio privado. ----- PARAGRAFO II: ----- Será causal de sanciones o multas los establecimientos comerciales que no cumplan con los horarios mínimos de servicio al público que establezca el CONSEJO. De igual forma el mantener injustificadamente los locales desocupados, cerrados o incumpliendo con los horarios constituye una conducta grave, sancionable que perjudique a los propietarios y tenedores y a buen nombre del EDIFICIO. Para los establecimientos que requieran autorización especial, sus horarios



de funcionamientos serán los que para ellos señalen las autoridades competentes. ----- ARTICULO 60: ----- PROHIBICIONES: Los Propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas a cualquier título, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad del PASEO COMERCIAL. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican en seguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer. --- En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: -- 1°. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por el presente reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada. -- 2°. Destinar el bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. -- 3°. Sostener en los muros estructurales medianeros y techos, cargas o pesos excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. -- 4°. Colocar avisos o letreros en las ventanas y puertas de la edificación, a no ser que se encuentren autorizados por la Asamblea. -- 5°. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del Propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y de...



que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. -- 6°. Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los

requisitos establecidos en este reglamento o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. -- 7°. Utilizar las ventanas para colgar ropas, tapetes, etc. -- 8°. Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y tazas de sanitarios. En el evento que ocasione algún daño por infracción de esta norma el infractor responderá de todo perjuicio y correrán por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. -- 9°. Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones o molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión, etc. -- 10°. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes y/o moradores. -- 11°. Perturbar la tranquilidad de los ocupantes y/o moradores con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión. -- 12°. Ni los Propietarios ni moradores podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura del PASEO COMERCIAL con nuevas construcciones. -----
 ARTICULO 61: ----- Con relación a los bienes de uso o servicio común y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: -- 1°.

Obstaculizar el acceso a las entradas del PASEO COMERCIAL, escaleras, rampas, halles y demás áreas de circulación de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso a los demás. -- 2°. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlas a cualquier otro objeto que genere incomodidades o bullicio. -- 3°. Colocar avisos o letreros en las fachadas del PASEO COMERCIAL. -- 4°. Impedir y dificultar la conservación y reparación de los bienes de uso o servicio común. -- 5°. Usar los halles o rampas para el estacionamiento o circulación de motos, bicicletas, llantas, patines, monopatines y triciclos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente a servir de área de acceso. -- 6°. Arrojar basura u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas. -- 7°. Variar en alguna forma las fachadas del PASEO COMERCIAL quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos. -- 8°. Instalar cualquier tipo de antena de radio, radio aficionado, radar, toda vez que estas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas y afectan la presentación estética del PASEO COMERCIAL. -- 9°. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme, que aprobará el CONSEJO DE ADMINISTRACION. -- 10°. Sacudir o colgar alfombras, ropas, etc., en las puertas, paredes exteriores, escaleras o en las áreas comunes del PASEO COMERCIAL y arrojar basuras y otros elementos u objetos a los bienes o áreas de propiedad común, a



otros bienes de propiedad privada o en la vía pública. -- 11°. Colocar en las ventanas cortinas u otros implementos que por su aspecto desarmonicen con la estética del PASEO COMERCIAL. --

12°. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.

----- PARAGRAFO I: ----- No podrá prohibirse la permanencia de mascotas (animales domésticos); sin embargo para la tenencia de tales animales deberán cumplirse a cabalidad con las normas impuestas por el Gobierno Nacional, Departamental y Municipal, así como por las disposiciones y decisiones adoptadas tanto por la Jurisprudencia de la Corte Constitucional como por la Secretaría de Salud de ésta ciudad. --- Estas mascotas no podrán causar perjuicios, incomodidades a los moradores o causar desperfectos en las instalaciones y bienes del PASEO COMERCIAL. Se debe impedir que haga sus necesidades en las áreas comunes, pero en el remoto evento que suceda, deberá hacer la limpieza correspondiente. -----

ARTICULO 62: ----- NORMAS PARA EL USO DE LOS GARAJES: La utilización de los garajes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales garajes: -- 1°. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular. -- 2°. Aún cuando los usuarios de éste sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no les faculta

para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. -- 3°. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos dentro de los garajes, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. -- 4°. Queda expresamente prohibido estacionar en los parqueaderos buses o busetas, y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada. -- 5°. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. -- 6°. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. -- 7°. Todo usuario de vehículos, al ser avisado que su vehículo está botando gasolina ó aceite deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. -- 8°. La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. -- 9°. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito. -- 10°. Los estacionamientos que colinden con algún depósito, o espacio común de la copropiedad, están gravados con una servidumbre de paso, por lo tanto están en la obligación de permitir el paso cuando llegare a ser necesario. -- 11°. El destino de los parqueaderos es exclusivamente el estacionamiento de vehículos y por ningún motivo debe dárseles otro uso diferente





al establecido en este reglamento.

----- ARTICULO 63: -----

SOLIDARIDAD: Cada Propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de

dicha unidad, a cualquier titulo, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al Propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. ----- ARTICULO 64: -----

EXTENSION DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en este capítulo para los Propietarios y /o moradores en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes de uso o servicio común, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los Propietarios concedan el uso y goce de su bien de dominio particular. -----

CAPITULO IX ----- REGISTRO DE COPROPIETARIOS -----

ARTICULO 65: ----- MATRICULA INTERNA. Cada unidad privada cuenta con un registro interno denominado MATRICULA INTERNA, en el cual se inscribirán los aspectos y novedades jurídicos, físicos y los relacionados con sus tenencias que permitan precisar de manera actualizada la identificación de sus propietarios y de su tenedor, así como las características de cada unidad. Igualmente en esta se registrará la dirección del propietario y/o tenedor, la cual regirá para efectos de realizar todas notificaciones y convocatorias relacionadas

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

----- Los copropietarios y tenedores deberán suministrar integral, oportuna y verazmente la información requerida para actualizar las matrículas internas. ----- PARAGRAFO II: ----- En las matrículas de los locales adicionalmente se indicarán los aspectos relacionados con su destinación específica y con el establecimiento de comercio respectivo. ----- ARTICULO 66: -----

CONTENIDO DE LA MATRICULA INTERNA. El CONSEJO DE ADMINISTRACION reglamentará el contenido de las matrículas, así como la forma de su registro. En la matrícula interna deberá aparecer actualizada como mínimo la siguiente información: -- 1. La identificación de cada bien privado. -- 2. Su ubicación, Área y coeficiente de copropiedad, matrícula inmobiliaria. -- 3. La identificación, dirección, teléfono de su propietario y del tenor a cualquier título, precisando la identificación de sus representantes o apoderados. -- 4. El título de propiedad, precisando el número y fecha de la escritura y la notaría donde se otorgó. -- 5. Las limitaciones, gravámenes y restricciones que soporte. -- 6. La precisión de los bienes comunes cuyo uso le haya sido concedido en exclusividad. -- 7. Las sanciones impuestas al propietario o tenedor. -- 8. El uso comercial autorizado. -- 9. La identificación, cédula de la persona a cargo del establecimiento que funcione en la respectiva unidad. -- 10. El nombre y la tipología comercial del respectivo establecimiento de comercio. -----

PARAGRAFO I: ----- La dirección del propietario y/o tenedor registradas regirán para todos los



notificaciones y convocatorias
relacionadas con el presente
reglamento. ----- ARTICULO 67:

----- INSCRIPCION DE PROPIETARIOS
Y TENEDORES. Todos los

propietarios y tenedores de bienes privados deberá estar inscritos en la respectiva matrícula interna; para ser inscrito como propietario o tenedor de una unidad privada, la persona natural o jurídica deberá presentar los siguientes documentos y/o informaciones: -- 1. Dentro de los cinco (5) días siguientes de haberse producido el cambio de propietario o tenedor especificando los nombres apellidos y cédulas del adquirente y de enajenante; si alguno de ellos es persona jurídica se deberá anexar certificado de existencia y representación legal. -- 2. En su caso copia de la escritura de transferencia de dominio. -- 3. Certificado de libertad y tradición expedido dentro de los 30 días anteriores por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -- 4. Limitaciones a la propiedad, si la hubiere. -- 5. Dirección para notificación del adquirente, o tenedor. -- 6. Si la unidad pertenece a una pluralidad de propietarios, indicar quien asume la representación del bien privado. -- 7. Fecha en la cual el tenedor recibirá la unidad privada. ---- Cumplidas las anteriores formalidades el Administrador procederá a inscribir en el Libro correspondiente al nuevo propietario o tenedor.



----- CAPITULO X ----- AUTORIDADES INTERNAS Y/O
ORGANOS DE LA ADMINISTRACION ----- ARTICULO 68:

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO



----- ENUMERACION: Las autoridades internas y/o
órganos de la administración del inmueble materia
del presente reglamento son los siguientes: 1.
ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS; 2. CONSEJO DE
ADMINISTRACION; 3. ADMINISTRADOR. ----- ARTICULO
69: ----- ORDEN JERARQUICO: Cada una de las
autoridades internas y/o de los órganos de
administración del PASEO COMERCIAL objeto de éste
reglamento, tiene facultades específicamente
detalladas en los siguientes capítulos, pero en
caso de duda ha de entenderse que el Administrador
tiene atribuciones representativas y ejecutivas
suficientes, en tanto que no le hayan sido
expresamente negadas en este reglamento, en las
disposiciones de la Asamblea de Propietarios o en
lo de su cargo, por el CONSEJO DE ADMINISTRACION.
La Asamblea de Propietarios es, en todo caso, el
órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad.
El CONSEJO DE ADMINISTRACION tendrá facultades de
reglamentar las normas de este articulado que así
lo requieran o que impliquen modificaciones de las
mismas. ----- ARTICULO 70: ----- Los
copropietarios de PASEO COMERCIAL S ARKACENTRO,
acuerdan que como desarrollo específico del
reglamento de Propiedad Horizontal y con estricta
subordinación a este, la Asamblea General de
Propietarios y / o el Consejo de Administración,
conforme al reglamento y /o por delegación expresa
de la Asamblea General, podrán adoptar reglamentos
internos, que normen, detallando y precisando
determinados temas o estipulaciones generales o
sectoriales del reglamento de propiedad horizontal,
o aspectos específicos del funcionamiento operativo



del PASEO COMERCIAL tales como:
Utilización o explotación de
bienes comunes; utilización de
servicios comunes; manejo y
colección de basuras; operación y
utilización del parqueadero;

adecuación de locales, horarios de funcionamiento,
tenencia de mascotas, mecanismos de control para el
ingreso y permanencia de las personas, horarios de
trasteos. Estos reglamentos internos deben respetar
el contenido del REGLAMENTO DE PROPIEDAD
HORIZONTAL; tal como éste son de obligatorio
cumplimiento, una vez sean aprobados y se
comuniquen a los propietarios en la misma forma
establecida para dar a conocer las actas de
Asamblea General. ----- CAPITULO XI ----- DE LA

ASAMBLEA DE PROPIETARIOS ----- ARTICULO 71:

----- CONFORMACION: La Asamblea de Propietarios
está conformada por todos los Propietarios de
bienes de dominio privado que en la fecha de la
respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad
o sus representantes o delegados. Los Propietarios
podrán actuar en la Asamblea directamente o por
representantes o mandatarios, mediante delegación
hecha por comunicación escrita. ----- PARAGRAFO I:

----- Los Propietarios podrán hacerse representar
en la Asamblea de Propietarios en proporción a un
(1) voto por cada unidad de vivienda que posean y
conforme a su coeficiente de propiedad. -----

PARAGRAFO II: ----- Cuando varias personas sean o
lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su
dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma,
los interesados deberán designar una sola persona

que los represente en el ejercicio de sus derechos de Propietarios, en caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará conforme a lo dispuesto en la ley 95 de 1.890. ----- PARAGRAFO III: ----- Los miembros de los órganos de administración y dirección de la copropiedad, los Administradores, los revisores y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en el ejercicio de sus cargos. ----- PARAGRAFO IV: ----- Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos, en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del PASEO COMERCIAL. ----- ARTICULO 72: ----- REUNIONES ORDINARIAS: La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La convocatoria que contendrá la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, orden del día propuesto la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario, mediante citación por carta o circular enviada a cada propietario y/o cartel fijado en lugar visible en la entrada del edificio. -----



EXTRAORDINARIAS: Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del PASEO COMERCIAL, así lo ameriten, por convocatoria del

Administrador, del CONSEJO DE ADMINISTRACION, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietario de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. El procedimiento para la citación será el mismo indicado en el capítulo anterior expresando además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En estas reuniones no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria, salvo por decisión del 70% de los votos representados en la reunión y una vez agotado el orden del día propuesto. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieren presentes la totalidad de los Propietarios, personalmente y/o los mandatarios facultados mediante poder para representarlos.

----- PARAGRAFO I: ----- Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del PASEO COMERCIAL, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de Asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. ----- PARAGRAFO II. ----- La

convocatoria contendrá una relación de los propietario que adeuden contribuciones a las expensas comunes. ----- ARTICULO 74: ----- REUNIONES POR DERECHO PROPIO: Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada periodo presupuestal, en las instalaciones del PASEO COMERCIAL a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). --- Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del PASEO COMERCIAL, sin perjuicio de lo previsto en la ley, para efectos de mayorías calificadas. ----- ARTICULO 75: ----- 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 convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), sin perjuicio según lo dispuesto en reglamento, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria que nombra el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. ----- ARTICULO 76: ----- 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



AA 10000202

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 revisor fiscal del
PASEO COMERCIAL. ----- PARAGRAFO I: ----- Para

acreditar la validez de una reunión no presencial
deberá quedar 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
en que se realizó, así como la correspondiente
copia de la convocatoria efectuada a los
copropietarios. ----- ARTICULO 77: -----

DECISIONES POR COMUNICACION ESCRITA: Serán válidas
las decisiones de la Asamblea general cuando,
convocada la totalidad de propietario 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
y de modo escrito la intención de su voto, 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 PASEO COMERCIAL. 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 78:

----- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES:

En los casos a que se refieren los artículos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesivo, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior. -- Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietario dentro de los veinte (20) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. ----- ARTICULO 79: -----

QUORUM DELIBERATORIO: Con excepción de los casos en que la ley o el presente reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

----- PARAGRAFO I: ----- No es indispensable para la validez de la Asamblea que a ella asistan el Administrador y el CONSEJO DE ADMINISTRACION. En todo caso los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACION no pueden representar derechos diferentes a los suyos, o de aquellos cuya representación ejercen por ley. ----- PARAGRAFO II: -----

----- Si verificada la primera reunión de la Asamblea no se obtuviere el quórum indicado, los asistentes a dicha reunión o el Administrador



convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado el meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente

con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. ----- ARTICULO B0: ----- VOTOS:

Cada Propietario tendrá derecho a votar por cada unidad privada que posea y votará en porción al porcentaje de participación de la respectiva unidad o unidades privadas. No será válido el voto fraccionado. El representante de varios Propietarios puede votar por separado. -----

PARAGRAFO I: ----- Una persona podrá ser apoderada en una asamblea con un coeficiente de propiedad que no sea superior al 15%. ----- ARTICULO B1: -----

QUORUM DECISORIO: Cuando en la ley o en el presente reglamento no se indicare otra causa, las decisiones de la Asamblea se tomarán por mayoría de los votos presentes en la reunión. ----- ARTICULO B2: -----

QUORUM DECISORIO ESPECIAL: Toda decisión o acuerdo que entrañe la imposición de gravámenes extraordinarios, que tengan por objeto la construcción de mejoras voluntarias, que impliquen sensible alteración en el goce de los bienes de uso o servicio común, o que modifique los porcentajes de participación de la persona jurídica, se requerirá la aprobación del 70% de los Propietarios; dentro del porcentaje estipulado, se deberá contar con el voto favorable de los Propietarios afectados. Esto mismo se aplicará para

la modificación, de los porcentajes de participación. -----, ARTICULO 83: -----
DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA: Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el PASEO COMERCIAL: -- 1. Los cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. -- 2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -- 3. Reforma al presente reglamento de propiedad horizontal. -- 4. Desafectación de un bien común no esencial. -- 5. Reconstrucción del PASEO COMERCIAL en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -- 6. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -- 7. Adquisición de inmuebles para el PASEO COMERCIAL. -- 8. Liquidación y disolución, ----- PARAGRAFO I: ----- 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 por la ley. ----- ARTICULO 84: ----- PROCEDIMIENTO DE LA ASAMBLEA: Establecido el quórum, la Asamblea de Propietarios quedará instalada y procederá a designar un presidente y un secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no





hicieren tales designaciones, actuará como presidente quien lo sea del CONSEJO DE ADMINISTRACION y como secretario el Administrador del PASEO COMERCIAL.

-- La Asamblea tiene arbitrio para

aprobar un orden del día o para seguir el propuesto por el Administrador, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias. --- Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignará por escrito. --- El trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de Asambleas de accionistas de sociedades. -----

ARTICULO 85: ----- FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea de Propietarios tiene las siguientes funciones: -- 1. Elegir por votación escrita, cada año, el CONSEJO DE ADMINISTRACION. -- 2. Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones. -- 3. Elegir al revisor fiscal y fijarle la asignación, así como señalarles sus funciones, en lo no previsto en este reglamento. -- 4. Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente. -- 5. Conocer y aprobar o improbar los estados financiero que le rinda el Administrador, oídas previamente las recomendaciones del CONSEJO DE ADMINISTRACION. -- 6. Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la debida conservación, seguros, reparación, etc., del PASEO COMERCIAL, previo conocimiento del respectivo informe que deben presentar el

Administrador y el CONSEJO DE ADMINISTRACION. -- 7. Distribuir las cuotas de gastos entre los Propietarios con atención a los porcentajes de participación establecidos en este reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca para cada Propietario, en la respectiva acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma líquida, exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo. -- 8. Autorizar la cuantía de los seguros de incendio legalmente obligatorios, siempre de acuerdo con los porcentajes de participación, cuando sea necesario, reglamentar su pago y señalar intereses de mora. -- 9. Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el PASEO COMERCIAL y sobre las que implique sustancial alteración del goce de los bienes de uso o servicio común o de su destinación. -- 10. Modificar, adicionar o sustituir el presente reglamento con el voto favorable del 70% de los propietarios. -- 11. Ordenar la reconstrucción total o parcial del PASEO COMERCIAL en los casos en que ésta sea procedente. -- 12. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de los Propietarios no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad del PASEO COMERCIAL o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada Propietario, pero haciendo primar el interés general. -- 13. Delegar las funciones que a bien tenga, en el CONSEJO DE ADMINISTRACION. -- 14. Adoptar un reglamento interno si a ello hubiere lugar, el que

NOTARIAL
A
G



funciones indicadas en el numeral 3 del presente artículo. ----- ARTICULO 86: ----- ACTAS DE LA ASAMBLEA: Las decisiones de la Asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente y los votos emitidos en cada caso. -- En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. -- Dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la verificación de la redacción del acta, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del PASED COMERCIAL, copia completa del texto del acta en la oficina de la administración, e informar tal situación a cada uno de los Propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. --- La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. ----- PARAGRAFO 1: ----- Todo propietario 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. ----- ARTICULO 87. -----





será de obligatorio cumplimiento por parte de los Propietarios o usuarios. -- 15. Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de las

prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservadas que considere necesarias y pertinentes.

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

-- 17. Decidir, salvo en el caso que corresponda al CONSEJO DE ADMINISTRACION, sobre la precedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 del 2001 y en el reglamento

de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal. -- 18. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. -- 19. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de

Imprevistos de que trata la ley 675 del 2001. -- 20. Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, cuando sea necesario; reglamentar su pago y señalar los intereses de mora. -- 21. Las demás funciones fijadas en la ley 675 del 2001, en los decretos reglamentarios de la misma, y en el reglamento de propiedad horizontal. ----- PARAGRAFO

I. ----- La Asamblea general podrá delegar en el CONSEJO DE ADMINISTRACION, cuando exista, las

funciones que se indican a continuación:

1. ----- La Asamblea general podrá delegar en el CONSEJO DE ADMINISTRACION, cuando exista, las



OBLIGATORIEDAD: Las decisiones de la Asamblea, tomadas con el quórum y las formalidades previstas en este reglamento, son obligatorias para todos los Propietarios, arrendatarios,

poseedores o tenedores de los inmuebles, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble. ----- ARTICULO

88: ----- IMPUGNACION DE DECISIONES: El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. --- La impugnación 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. -----

PARAGRAFO I. ----- Exceptúanse de la disposición contenida en el presente artículo, las decisiones de la Asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 del 2001. ----- CAPITULO XII ----- DEL

CONSEJO DE ADMINISTRACION ----- ARTICULO 89: ----- INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION: Anualmente la Asamblea de Propietarios elegirá por votación



escrita, el CONSEJO DE ADMINISTRACION, el cual estará integrado por cinco (5) miembros titulares y dos (2) suplentes, los cuales deberán ser Propietarios o mandatarios de personas titulares del dominio y podrán hacerse representar en el CONSEJO DE ADMINISTRACION únicamente por un morador. ----- PARAGRAFO I: ----- Si la Asamblea de Propietarios lo considera conveniente, podrá por mayoría absoluta, aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo, asunto que en todo caso sólo podrá ser decidido antes de su integración anual. Esta decisión no implicará reforma de este reglamento. ---- PARAGRAFO II: ----- Los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACION ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones. ----- PARAGRAFO III: ----- Los miembros del CONSEJO DE ADMINISTRACION ejercerán sus cargos, siempre y cuando se encuentren a PAZ Y SALVO por todo concepto con la administración. ----- ARTICULO 90: ----- SESIONES Y QUORUM: Para las reuniones del Consejo formará quórum con la asistencia de los tres (3) de sus miembros principales. El consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez en el mes en los días que él mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo o del Revisor Fiscal; las sesiones serán presididas por el presidente designado por el mismo Consejo y actuará como secretario el Administrador, quien en tal cargo se



ocupará de las citaciones al Consejo. Las decisiones serán tomadas por la mayoría de los asistentes, salvo que en este reglamento establezca quórum especial para asuntos

determinados. ----- ARTICULO 91: ----- ACTAS DEL

CONSEJO DE ADMINISTRACION: De todas las reuniones

del Consejo se dejará constancia en actas que se

extenderán en orden cronológico en un libro de

actas. En ella deberá dejarse constancia de todos

los asuntos tratados y acordados a que se lleguen

en las reuniones, además de la indicación de la

fecha y hora de la reunión y lista de asistentes.

Dichas actas deberán firmarse por el presidente y

el secretario del consejo. ----- ARTICULO 92:

----- FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION:

----- EL CONSEJO DE ADMINISTRACION tendrá las

siguientes funciones: - 1. Elegir anualmente al

Administrador (artículo 50 Ley 675 del 2001). - 2.

Informar anualmente, y cuando además lo juzgue

conveniente, a la Asamblea de Propietarios todo lo

relacionado con las cuentas que presente el

Administrador y su concepto acerca del presupuesto

de gastos e ingresos que ha de presentar cada año

el Administrador. - 3. Convocar a la Asamblea a

reunión ordinaria cuando el Administrador no lo

hubiere hecho oportunamente y a reunión

extraordinaria en los casos previstos en el

presente reglamento y cuando lo estime conveniente.

- 4. Asesorar al Administrador en todas las

cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la

persona jurídica, ejercitar ampliamente el control

de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta a la Asamblea de Propietarios. - 3. Preparar para la aprobación de la Asamblea, un reglamento para el uso de los bienes de uso o servicio común y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos. - 4. Ejercer las funciones relativas a la forma y reparaciones de los bienes de uso o servicio común. - 5. Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a 3 salario mínimo mensual deberá ser aprobado previamente por el CONSEJO DE ADMINISTRACION. - 6. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuenta o informes que el Administrador deba rendirle. - 7. Apoyar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo del inmueble y la armonía entre los copropietarios. - 8. Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien para ordenar directamente esas reparaciones. - 9. Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que pueda realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo consejo. - 10. Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la copropiedad. - 11. Velar para





que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del régimen de propiedad horizontal.

- 14. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y

hacer cumplir las prescripciones de ésta. -----

CAPITULO XIII --- DEL ADMINISTRADOR: -----

ARTICULO 93: ----- NATURALEZA Y FACULTADES

BASICAS: La administración inmediata de todos los bienes de propiedad común, así como la vigilancia y control de los mismos será a cargo del Administrador. El Administrador es el mandatario de la Asamblea y representante legal de la persona jurídica. Al efecto, tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación de representación y recaudo, o sea que con sujeción a las leyes y costumbres civiles y mercantiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y tesorero susceptibles de ejercicio personal único y delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del CONSEJO DE ADMINISTRACION. ----- ARTICULO 94: -----

NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación legal de la persona jurídica y la administración del PASEO COMERCIAL corresponderá al Administrador designado por el CONSEJO DE ADMINISTRACION, para el periodo que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. ----- Los Administradores responderán por los perjuicios que



por dolo, culpa leve o grave, ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. ----- PARAGRAFO I: ----- Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del CONSEJO DE ADMINISTRACION. ----- ARTICULO 95: ----- ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR: Corresponde al Administrador en ejercicio de sus funciones: - 1. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, del CONSEJO DE ADMINISTRACION y de las normas legales que establezcan modificaciones al reglamento o a lo dispuesto por los mencionados órganos de la persona jurídica. - 2. Convocar a las reuniones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea general. - 3. Llevar el libro de actas de la Asamblea directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, y de registro de propietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al PASEO COMERCIAL. - 4. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad del PASEO COMERCIAL. - 5. Contratar el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del PASEO COMERCIAL y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad. - 6. Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la persona jurídica. - 7. Representar directamente a la persona jurídica en todo acto con relación a terceros, o con cada





uno de los Propietarios u ocupantes de bienes privados. -
8. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes

de dichos seguros. - 9. Disciplinar el uso de los bienes de uso o servicio común de manera que estén al servicio de todos los Propietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de uso o servicio común. - 10. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y salubridad del PASEO COMERCIAL y sus habitantes. - 11. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente. - 12. Resolver en cuanto sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los Propietarios y ocupantes de unidades privadas con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, a la Asamblea o al CONSEJO DE ADMINISTRACION. - 13. Cobrar directamente, o si hubiere mora, en forma coactiva por los medios y de la manera que este reglamento establece, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios y ocupantes de bienes de dominio particular que la Asamblea hubiere aprobado. El cobro se hará de acuerdo con los coeficientes determinados en el reglamento. -



14. Hacer a cuenta de la persona jurídica los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. -

15. Organizar, bajo su directa responsabilidad, el personal de vigilancia del PASEO COMERCIAL. - 16. Invertir los fondos recaudados por la persona jurídica por cualquier concepto, en forma tal que se garantice la liquidez, siguiendo al efecto instrucciones de la Asamblea de Propietarios, o en su defecto, del CONSEJO DE ADMINISTRACION. - 17. Cuidar diligentemente que cada Propietario u ocupante use su unidad privada en la forma prevista en este reglamento, y aplicar, en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la Asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas. -

18. Protocolizar las reformas al reglamento de administración de la propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea de Propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiere esta formalidad. Inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica. - 19. El Administrador de la unidad, podrá solicitar el auxilio de fuerza pública para el desempeño de sus funciones. - 20. Ejercer, en fin, con relación al PASEO COMERCIAL todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre a asignar a los Administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos y contraindicaciones que resultaren de este reglamento. - 21. Presentar un informe anual a la Asamblea General de

NOTARIE



Propietarios sobre sus actividades, el estado financiero y la situación general de la Propiedad Horizontal. - 22. Someter a 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.

- 23. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del PASEO COMERCIAL, las actas de la Asamblea general y del CONSEJO DE ADMINISTRACION, si lo hubiere. - 24. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder

poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. - 25. Notificar a los propietarios de bienes privados, las sanciones

impuestas en su contra por la Asamblea general o el CONSEJO DE ADMINISTRACION, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. - 26. Hacer

efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones prevista en la ley, en el reglamento y en cualquier reglamento interno, que hayan sido

impuestas por la Asamblea general o el CONSEJO DE ADMINISTRACION, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. - 27. Expedir el paz y

salvo de cuentas con la administración del PASEO COMERCIAL, cada vez que se produzca el cambio de

tenedor o propietario de un bien de dominio particular. - 28. Las demás funciones previstas en el presente reglamento, así como las que defina la

Asamblea general de propietarios. ----- PARAGRAFO I: Cuando el Administrador sea persona jurídica,

su representante legal actuará en representación del PASEO COMERCIAL. ----- ARTICULO 96: -----

REMUNERACION: Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Aunque este cargo puede también no ser remunerado. -----

ARTICULO 97: ----- TRANSMISION Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la persona jurídica, con una completa rendición de cuentas. Al efecto, se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado al CONSEJO DE ADMINISTRACION al cual corresponderá en receso de la Asamblea de Propietarios, dar el finiquito al Administrador saliente. ---- El Administrador renunciante o cesante no podrá retener fondos del PASEO COMERCIAL en compensación de supuesta o reales créditos suyos. Para todos los efectos de responsabilidad, el Administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo, las normas del libro cuarto (4), título XVIII del código civil, en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del régimen de propiedad horizontal. ----- CAPITULO XIV

---- EL REVISOR FISCAL ----- ARTICULO 98: -----

NOMBRAMIENTO: La persona jurídica deberá contar con Revisor Fiscal, contador público titulado, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta



AA 10000501
Central de Contadores, elegido por la Asamblea General de Propietarios. --- El Revisor Fiscal no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el PASEO COMERCIAL, ni tener

parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el Administrador y/o los miembros del Consejo de Administración. -----

ARTICULO 99: ----- FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL:

- 1. Prescribir el sistema de contabilidad generalmente aceptado que ha de llevarse en la persona jurídica, en un todo de acuerdo con el CONSEJO DE ADMINISTRACION. -- 2. Revisar y controlar los pagos, los ingresos y demás operaciones que realice la administración. -- 3. Controlar que las operaciones y los actos de la administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea y del CONSEJO DE ADMINISTRACION. -- 4. Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración. -- 5. Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la administración. -- 6. Cumplir las demás funciones que le asignen la Asamblea y la Ley 43 de 1990.

----- CAPITULO XV ----- DEL FONDO DE IMPREVISTOS

----- ARTICULO 100: ----- CREACION Y FINALIDAD:

Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes para gastos

imprevistos, o para fijar el déficit presupuestal anual ordinario se creará un fondo de imprevistos el cual pertenecerá a todos los Propietarios de acuerdo con el porcentaje de participación. -----

ARTICULO 101: ----- FORMACION E INCREMENTO: -----

Para los efectos del artículo anterior, el mencionado fondo se formará e incrementará con un porcentaje de recargo del cinco (5%), pero la Asamblea podrá decidir incrementarlo o disminuirlo de acuerdo a las necesidades del PASEO COMERCIAL siempre y cuando no sea inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea general considere pertinentes. -- La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. ---- El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento. ----- PARAGRAFO I: ----- El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. -----

ARTICULO 102: ----- MANEJO E INVERSION: Mientras la Asamblea de Propietarios no dispone otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la persona jurídica debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el fondo de reserva



podrá invertirse en mejoras a los bienes de uso o servicio común.

----- ARTICULO 103: -----

NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES DEL FONDO: Las participaciones que a los Propietarios correspondan en

el fondo de reserva, tienen el carácter de bienes de uso o servicio común y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación por separado. No obstante, la Asamblea de Propietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los Propietarios de acuerdo con sus porcentajes de participación y por decisión unánime de la totalidad de los asistentes. ----- CAPITULO

XVI ----- MECANISMOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS.

----- ARTICULO 104: ----- COMITE DE CONVIVENCIA:

Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida del PASEO COMERCIAL su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido por la Asamblea, el cual intentará presentar formulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité, y la participación en él será ad honorem. ----- ARTICULO 105: -----

INTEGRACION: Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la Asamblea, para un periodo de un año y estará integrado por un número de tres personas. Las partes podrán acudir en la

REVOLUCION



solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan esta materia. ----- PARAGRAFO I: ----- El comité consagrado en el presente artículo en ningún caso podrá imponer sanciones. ----- CAPITULO XVII ----- DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS ----- ARTICULO 106: ----- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS Y PROCEDIMIENTOS PARA IMPONER SANCIONES. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en este reglamento y en la Ley 675 de 2001, traerán como consecuencia la imposición de las siguientes sanciones señaladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, por parte de la Asamblea general de propietarios y el CONSEJO DE ADMINISTRACION. - 1) publicación dentro de la oficina de administración de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. - 2) Imposición de multas sucesivas, mientras persiste el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una a dos 2 veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez 10 veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. - 3) Restricción al uso y goce de zonas comunes no esenciales. Para imposición de dichas sanciones por incumplimiento de las anteriores obligaciones no pecuniarias deberá observarse el siguiente procedimiento: -- A. El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria



AA 13696303

podrá ponerlo en conocimiento del Administrador bien sea por escrito o de manera verbal. -- B. Una vez recibida la solicitud o queja, el Administrador, en un término máximo de 3 días corrientes

hablará con el posible infractor indagando sobre la versión de sus hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa, y mostrará las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo Administrador, si ya hubiere algunas en ese momento. -- C. El Administrador una vez ha oído al infractor analizará todos los hechos puestos en su conocimiento y determinará si es necesario recaudar más pruebas para lo cual tendrá un término máximo de 3 días para dicho recaudo, contados un día después de la fecha en que se habló con el posible infractor. Vencido el término inicial es decir si no se recaudaron nuevas pruebas o el término de recaudo de pruebas, el Administrador decidirá por escrito en un término máximo de 3 días corrientes si el caso investigado puede violar las normas de propiedad horizontal. Si de los hechos se determina que no se violan las normas de copropiedad el caso se archivará y se comunicará tal decisión al posible infractor y a quien solicitó la investigación. Si del análisis de los hechos se establece que se han violado las normas de propiedad horizontal, el Administrador enviará una comunicación por escrito al infractor requiriéndolo para que su conducta se ajuste a las normas que rigen la copropiedad en un término en un término

BOYLE
INAGU

máximo de 3 días corrientes contados desde el día siguiente a la fecha en que se recibe el requerimiento. Una vez ajustada la conducta el caso sé archiva, para lo cual se dejará una constancia por escrito en un archivo de la administración. Si pasados los 3 días el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal o ha guardado silencio, el Administrador convocará a una reunión de CONSEJO DE ADMINISTRACION de tipo extraordinario en un término máximo de 5 días corrientes para que se decida sobre las posibles sanciones aplicables al infractor, para ello el Administrador entregará con la carta de citación a la reunión, un escrito con el resumen de lo ocurrido, la relación de pruebas recaudadas y una relación de las sanciones que eventualmente se pueden imponer. El comité de convivencia podrá intentar la solución del caso antes de citar a Asamblea. -- D. El CONSEJO DE ADMINISTRACION una vez reunido mirará los supuestos fácticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas, determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y se mirarán los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta. -- E. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se levantará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término de su ejecución. -- F. El acta que impone la sanción

NOTAR



AA 13696304

será comunicada o notificada por escrito por el Administrador en el término máximo de tres 3 días contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión del CONSEJO DE ADMINISTRACION. Con la

comunicación el Administrador entregará copia del acta que impone la sanción. -- 6. Una vez

comunicado al infractor la respectiva sanción, se podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de acuerdo con lo señalado en el artículo 194

del Código de comercio dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción y se podrá solicitar al Juez la suspensión de dicha acta. ----- PARAGRAFO I: ----- En ningún

caso se podrá restringir el uso de bienes comunes no esenciales o de aquellos destinados al uso exclusivo. ----- ARTICULO 107: ----- ATRIBUCION

PARA SANCIONAR: Con base en la ley 675 de 2.001, propiciando la convivencia pacífica de los propietarios y tenedores de bienes privados, su dignidad humana, el respeto por los derechos

ajenos, se delega en el CONSEJO DE ADMINISTRACION la facultad para verificar y calificar los incumplimientos al reglamento de propiedad

horizontal y para aplicar al presente régimen de sanciones, consultando los derechos al debido proceso, defensa, contradicción e impugnación. En

consecuencia el CONSEJO DE ADMINISTRACION podrá imponer sanciones legales y estatutarias al infractor de las obligaciones o establecidas en el

régimen legal de propiedad horizontal, en el reglamento de propiedad horizontal, o en los

reglamento de propiedad horizontal, o en los

reglamentos internos que la Asamblea apruebe. En cada caso el CONSEJO DE ADMINISTRACION deberá evaluar las conductas atribuidas a un propietario o tenedor susceptibles de ser violatorias o de sus delegaciones contraídas con la persona jurídica. El CONSEJO DE ADMINISTRACION deberá valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes y tenderá criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción. ----- CAPITULO XVIII

----- DISPOSICIONES VARIAS ----- ARTICULO 108:

----- REMOCION DE ESCOMBROS: Cuando la Asamblea de Propietarios disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros, fueren repartidas entre los Propietarios, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción total de escombros. ----- ARTICULO 109:

----- ENAJENACION DE BIENES PRIVADOS: Aunque todas las áreas de bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, estas son aproximadas, y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpo cierto.

----- ARTICULO 110: ----- INCORPORACION: Este reglamento queda pues incorporado en todos los contratos, de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no sólo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanen precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por la ley pertenezcan al Régimen de Propiedad Horizontal.

----- ARTICULO 111: ----- INSTALACION DE REJAS.





dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo siempre y cuando utilicen el diseño uniforme aprobado por la Asamblea. -----

ARTICULO 112: ----- INVENTARIOS Y BALANCES: El 31 de diciembre de

cada año el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del CONSEJO DE ADMINISTRACION a consideración de la Asamblea Ordinaria de Propietarios. ----- El Notario advierte al (a los) otorgante(s) que deben presentar esta escritura para registro, en la Oficina correspondiente, dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento, cuyo incumplimiento causará intereses moratorios por mes o fracción de mes de retardo. ----- (HASTA AGUI LA MINUTA). ----- Leído este instrumento a su(s) otorgante(s), y advertido(s) de su registro oportuno, lo halló(aron) conforme a su voluntad, lo APROBO(ARDN) en todas sus partes y firmó(aron) junto conmigo, el Notario, de todo lo cual doy fé. - La suscrita Notaria fué encargada por resolución número 944 del 13 de agosto de 2003 de la Alcaldía de Ibagué. - - - - -



Papel utilizado: AA 13696262/13696263/13696264/13696265/- - 13696266/13696267/13696268/13696269/13696270/13696271/13696272 /13696273/13696274/13696275/13696276/13696277/13696278/13696279 /13696280/13696281/13696282/13696283/13696284/13696285/13696286/ 13696287/13696288/13696289/13696290/13696291/13696292/13696293/ 13696294/13696295/13696296/13696297/13696298/13696299/13696300/

13696301/13696302/13696303/13696304/13696305 X 44.-----

Derechos Notariales: \$31.650,00.-----

gstv. lac. nev.---

[Handwritten signature]



ROSA JACQUELINE TRIVIÑO CHAPARRO

Cédula Ciudadanía 38.263.628 de Ibagué

EL NOTARIO,

[Handwritten signature]
LUZ ANGELA CARVAJAL ROMERO

