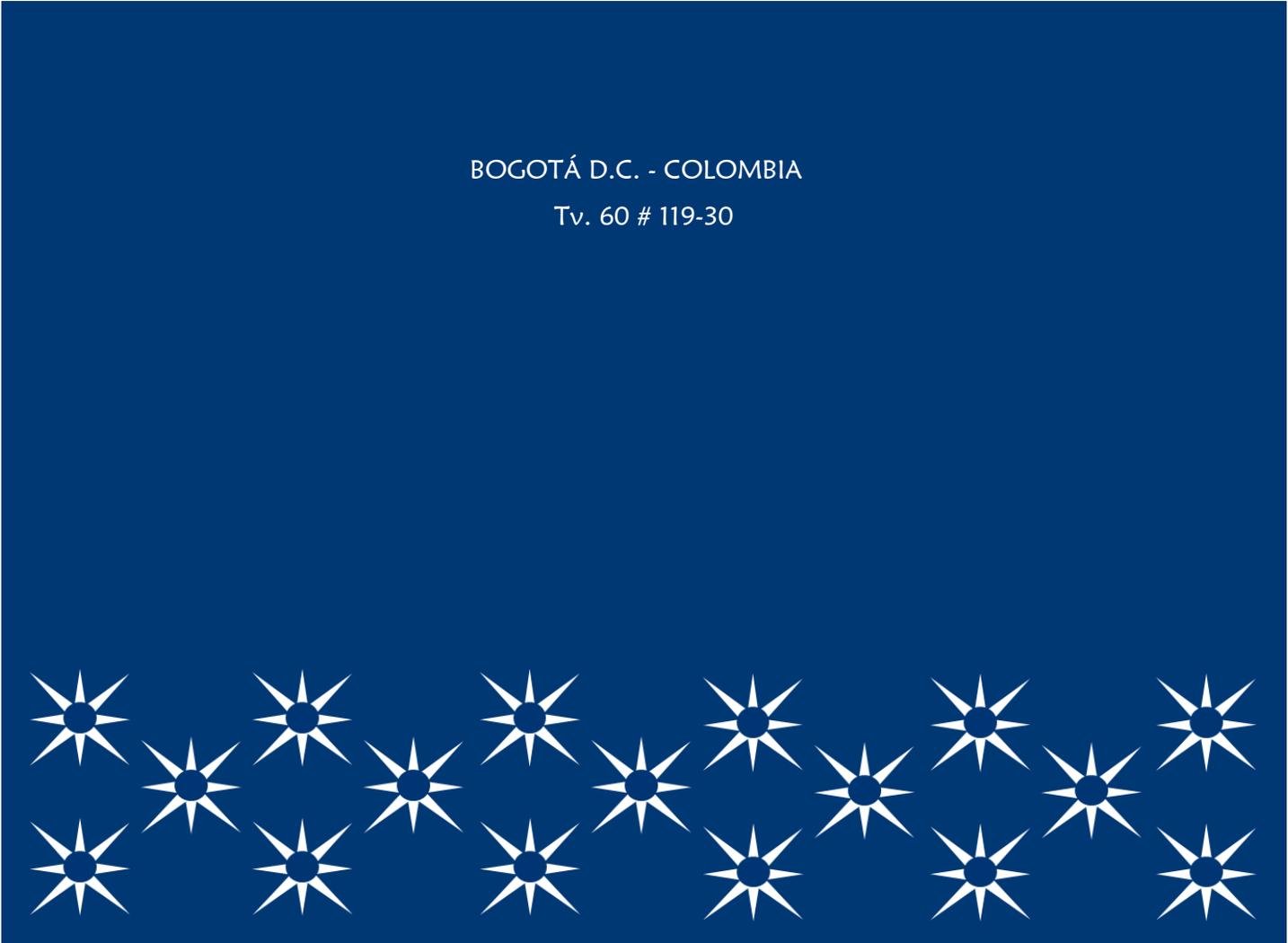


REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL



BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA

Tv. 60 # 119-30



**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

TABLA DE CONTENIDO

<i>SECCIÓN 1. DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 1 DE LA URBANIZACIÓN LAGOS DE CÓRDOBA EN DOS LOTES DE TERRENO, UNO DENOMINADO LOTE 1A CON UN ÁREA DE 1911,74M2 Y OTRO DENOMINADO LOTE 1B CON UN ÁREA DE 4906,43M2 PARA EFECTOS DE CONSTITUIR EL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA POR ETAPAS.</i>	1
<i>SECCIÓN 2. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA TORRE 2.</i>	4
2.1. PREAMBULO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - PROPIEDAD HORIZONTAL.....	4
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - TORRE 2.....	7
CAPITULO I. OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO	7
ARTICULO 1º. MATERIAS QUE REGULA.	7
ARTICULO 2º. EFECTOS.	7
ARTICULO 3º. ALCANCE.	7
ARTICULO 4º. NORMATIVIDAD.	8
ARTICULO 5º. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES.....	8
CAPITULO II. NOMBRE, PROPIETARIO Y TÍTULOS DE PROPIEDAD	9
ARTICULO 6º. NOMBRE.	9
ARTICULO 7º. PROPIETARIO.	9
ARTICULO 8º. TÍTULOS DE PROPIEDAD.	9
CAPITULO III. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.....	9
ARTICULO 9º. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS.	9
ARTICULO 10º. CONFORMACIÓN.....	10
ARTICULO 11º. CLASES DE BIENES.....	11
CAPITULO IV. DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO.....	12
ARTICULO 12º. CONCEPTO.	12
ARTICULO 13º. EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS.	12
ARTICULO 14º. DESTINACIÓN.	12
ARTICULO 15º. USO DE LOS BIENES PRIVADOS.	12
ARTICULO 16º. SERVIDUMBRES.	12
ARTICULO 17º. DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN.	14
ARTICULO 18º. CONCEPTO.....	14
ARTICULO 19º. INSEPARABILIDAD.....	14
ARTICULO 20º. INDIVISIBILIDAD.....	14
ARTICULO 21º. BIENES COMUNES.....	15
ARTICULO 22º. COSTOS DE MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN Y MEJORA DE LOS BIENES COMUNES.	18
ARTICULO 23º.....	18
ARTICULO 24º. DESTINACIÓN Y USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.....	18
ARTICULO 25º. MUROS.	18
ARTICULO 26º. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES.....	18
ARTICULO 27º. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES.	19
ARTICULO 28º. DIVISIÓN DE LOS BIENES COMUNES.....	19
ARTICULO 29º. SALÓN COMUNAL O MÚLTIPLE.....	19
ARTICULO 30º. RÉGIMEN DE USO DE LOS PARQUEADEROS.	20
ARTICULO 31º.	21
CAPITULO V. PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y EN LAS EXPENSAS COMUNES.....	22
ARTICULO 32º. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.....	22
ARTICULO 33º. EXPENSAS COMUNES.	22
ARTICULO 34º. PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES.....	22
ARTICULO 35º. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE LOS ÍNDICES DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS.	22
ARTICULO 36º. ELIMINADO.....	24
ARTICULO 37º. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.....	24
CAPITULO VI. CONTRIBUCIONES DE LOS COPROPIETARIOS.....	24
ARTICULO 38º. NORMAS SOBRE PRESUPUESTO.	24
ARTICULO 39º. CUOTAS DE	24

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

SOSTENIMIENTO.	25	CONVIVENCIA.	35
ARTICULO 40°. CUOTAS PROVISIONAL.	25	ARTICULO 66°. SOLIDARIDAD.....	37
ARTICULO 41°. EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.	25	ARTICULO 67°. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.....	37
ARTICULO 42°. DÉFICIT PRESUPUESTAL.	25	ARTICULO 68°. MULTAS Y SANCIONES.	37
ARTICULO 43°. MERITO EJECUTIVO. ..	26	CAPITULO IX. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, REPRESENTACIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL.	40
ARTICULO 44°. SANCIONES PARA PROPIETARIOS MOROSOS.....	26	ARTICULO 69°. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y JERARQUÍA.....	40
ARTICULO 45°. CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO.	27	ARTICULO 70°. ORDEN JERÁRQUICO.	40
ARTICULO 46°. OBLIGATORIEDAD.....	27	CAPITULO X. DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.....	40
ARTICULO 47°. IMPUESTOS Y TASAS. ..	27	ARTICULO 71°. CONFORMACIÓN.	40
ARTICULO 48°. EXPENSAS INDIVIDUALES.	27	ARTICULO 72°. REPRESENTACIÓN.....	40
ARTICULO 49°. REPARACIONES.....	27	ARTICULO 73°. REUNIONES ORDINARIAS.	41
ARTICULO 50°. SEGUROS.	27	ARTICULO 74°. REUNIONES EXTRAORDINARIAS.....	42
ARTICULO 51°. INDEMNIZACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO..	28	ARTICULO 75°. QUÓRUM DELIBERATORIO.....	42
ARTICULO 52°. HIPOTECAS.	28	ARTICULO 76°. VOTOS.	42
CAPITULO VII. MEJORAS, MODIFICACIONES Y REPARACIONES	28	ARTICULO 77°. QUÓRUM DECISORIO.	42
ARTICULO 53°. MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.	28	ARTICULO 78°. QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL.....	43
ARTICULO 54°. MEJORAS NECESARIAS EN LOS BIENES COMUNES.	29	ARTICULO 79°. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.....	43
ARTICULO 55°. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.....	29	ARTICULO 80°. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.	44
ARTICULO 56°. MODIFICACIÓN EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES.	29	ARTICULO 81°. ACTAS DE LA ASAMBLEA.	45
ARTICULO 57. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.	30	ARTICULO 82°. OBLIGATORIEDAD.	46
ARTICULO 58. REFORMAS EN LOS BIENES PRIVADOS.	30	CAPITULO XI. DE LA JUNTA O CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.....	46
CAPITULO VIII. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES	30	ARTICULO 83°. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN.	46
ARTICULO 59°. DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS.....	30	ARTICULO 84°. REUNIONES Y QUÓRUM.	46
ARTICULO 60°.	31	ARTICULO 85°. ACTAS DE LA JUNTA.	47
ARTICULO 61°. OTROS DERECHOS.....	31	ARTICULO 86°. FUNCIONES DE LA	
ARTICULO 62°. OBLIGACIONES.	31		
ARTICULO 63°. ÁREAS DE ACCESO RESTRINGIDO.....	32		
ARTÍCULO 64°. PROHIBICIONES.....	33		
ARTÍCULO 65°. OTRAS NORMAS DE			



NORMA
 REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

JUNTA.....	47	INVERSIÓN.....	52
CAPITULO XII. DEL ADMINISTRADOR.....	48	ARTICULO 101°. NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO DE RESERVA.....	52
ARTICULO 87°. FACULTADES BÁSICAS.	48	CAPITULO XV. DISPOSICIONES VARIAS...	53
ARTICULO 88°. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.....	49	ARTICULO 102°. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.....	53
ARTICULO 89°. DESIGNACIÓN.	50	ARTICULO 103°. REMOCIÓN DE ESCOMBROS.....	53
ARTICULO 90°. CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL ADMINISTRADOR.	50	ARTICULO 104°. INSTALACIÓN DE REJAS.	53
ARTICULO 91°. CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR.....	50	ARTICULO 105°. REFORMAS AL REGLAMENTO.....	54
ARTICULO 92°. ACTUACIÓN DEL SUPLENTE.	51	ARTICULO 106°. DISPOSICIONES VARIAS.	54
ARTICULO 93°. REMUNERACIÓN.....	51	ARTICULO 107°. DISPOSICIÓN TRANSITORIA: ADMINISTRACIÓN.....	54
ARTÍCULO 94°. RENDICIÓN DE CUENTAS.	51	ARTICULO 108°. DISPOSICIÓN TRANSITORIA: GASTOS.....	54
CAPITULO XIII -DEL AUDITOR O REVISOR FISCAL.....	51	ARTICULO 109°. REGLAMENTACIÓN DEL CONJUNTO.	55
ARTICULO 95°. AUDITORIA.....	51	ARTICULO 110°. LIQUIDACIÓN.	55
ARTICULO 96°. REQUISITOS E INCOMPATIBILIDAD.	51	ARTICULO 111°.....	55
ARTICULO 97°. FUNCIONES.	52	ARTICULO 112°.....	55
CAPITULO XIV. FONDO DE RESERVA.....	52	1.	
ARTICULO 98°. CREACIÓN Y FINALIDAD.	52	CONTROL DE CAMBIOS	57
ARTICULO 99°. FORMACIÓN E INCREMENTO DEL FONDO DE RESERVA O IMPREVISTOS.	52		
ARTICULO 100°. MANEJO DE			

NUMERO:	No.
ZONA:	NORTE
UBICACIÓN DEL PREDIO:	URBANO
NATURALEZA DE LOS ACTOS JURÍDICOS:	<p>1- DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 1 DE LA URBANIZACIÓN LAGOS DE CÓRDOBA EN DOS LOTES DE TERRENO: UNO DENOMINADO LOTE 1A CON UN ÁREA DE 1.911.74M2 Y OTRO DENOMINADO LOTE 1B, CON UN ÁREA DE 4906.43M2, PARA EFECTOS DE CONSTITUIR EL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA POR ETAPAS, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA LEY 675 DE 2001.</p> <p>2- REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA TORRE 2 REGIDO POR LA LEY 675 DE AGOSTO DE 2001.</p>
PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO	HELM TRUST S.A.

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, a los _____ días del mes de _____ del año dos mil seis (2006), el suscrito Notario del Círculo de Bogotá, quien da fe de que las declaraciones que se contienen en esta escritura han sido emitidas por quien la otorga, compareció **LUIS ERNESTO TORRES RODRÍGUEZ**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.273.564 de Bogotá, quien en su calidad de Suplente del Representante Legal, obra en nombre y representación de la sociedad fiduciaria **HELM TRUST S.A.**, sociedad de servicios financieros, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., debidamente autorizado para desarrollar su objeto social, todo lo cual acredita con el certificado de existencia y representación expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia que se anexa, sociedad constituida por medio de la escritura pública número 6128 de fecha 23 de septiembre de 1991 otorgada en la notaría 18 de Bogotá en calidad de vocera del Patrimonio **Autónomo FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN PLAZA DE CÓRDOBA** que administra a nombre de las sociedades TRIADA LIMITADA y FUNVIVIENDA LIMITADA, de la cual estas sociedades son fideicomitentes, en adelante LA FIDUCIARIA; y manifestó que en nombre de la sociedad por él representada eleva a escritura pública los siguientes actos:

SECCIÓN 1. DIVISIÓN MATERIAL DEL PREDIO DENOMINADO LOTE 1 DE LA URBANIZACIÓN LAGOS DE CÓRDOBA EN DOS LOTES DE TERRENO, UNO DENOMINADO LOTE 1A CON UN ÁREA DE 1911,74M2 Y OTRO DENOMINADO LOTE 1B CON UN ÁREA DE 4906,43M2 PARA EFECTOS DE CONSTITUIR EL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA POR ETAPAS.

Presente **LUIS ERNESTO TORRES RODRÍGUEZ**, de las condiciones civiles ya anotadas, obrando en nombre y representación legal de la fiduciaria **HELM TRUST S.A.** y manifestó que obrando como vocero del Patrimonio Autónomo **FIDEICOMISO ADMINISTRACIÓN PLAZA DE CÓRDOBA** procede a efectuar la división material de un lote de propiedad fiduciaria de HELM TRUST S.A., para efectos de constituir el conjunto residencial PLAZA DE CÓRDOBA por etapas, protocolizando para el efecto el plano de loteo o subdivisión PLAZA DE CÓRDOBA y la licencia de construcción emitida por la Curaduría Urbana No.2

¹ Documento que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del Conjunto residencial Plaza de Córdoba sometido al régimen de propiedad horizontal.

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

identificada con el número LC 05-2-0711 de diciembre 09 de 2005, para permitir la construcción de la Torre 2 y la subdivisión del LOTE 1 DE LA URBANIZACIÓN LAGOS DE CÓRDOBA en dos lotes de terreno para constituir la propiedad horizontal de PLAZA DE CÓRDOBA por etapas. El suscrito notario declara protocolizado lo presentado y ordena sea incorporado en el libro de protocolo del año en curso, se expidan las copias que se soliciten surtiendo así los efectos que ordena la Ley, y eleva a escritura pública la división material del lote 1 DE LA URBANIZACIÓN LAGOS DE CÓRDOBA la cual es del siguiente tenor:

PRIMERA: Que la sociedad HELM TRUST S.A. es en la actualidad propietaria de un (1) lote de terreno ubicado en la ciudad de Bogotá denominado LOTE 1 DE LA URBANIZACIÓN LAGOS DE CÓRDOBA, el cual se describe y alindera como se describe a continuación:-----
-Está localizado en la Carrera 51 # 118-13 de Bogotá, D.C., tiene un área de seis mil ochocientos dieciocho metros cuadrados con diecisiete decímetros cuadrados (6818,17 mts²) y sus linderos son los siguientes: por el Oriente: partiendo del punto 218 al punto 219 en extensión de setenta y cinco metros con nueve centímetros (75.09 mts.) en línea recta, lindando con la carrera V-5; del punto 219 al punto 220, en extensión de cuatro metros con ochenta y dos centímetros (4.82 mts.) en línea curva lindando con la carrera V-5. Por el Norte: partiendo del punto 220 al punto 221, en extensión de setenta y seis metros con cincuenta y dos centímetros (76.52 mts.) en línea recta lindando con la calle 119 A; del punto 221 al punto 222, en extensión de dos metros con setenta y tres centímetros (2.73 mts.), en línea curva, lindando con la calle 119 A. Por el Occidente, partiendo del punto 222 al punto 224', en extensión de treinta y cinco metros con cuarenta y un centímetros (35.41 mts.) en línea recta lindando con zona de protección ambiental Uno (1); del punto 224' al 224 en extensión de treinta y cinco metros con veintisiete centímetros (35.27 mts.) en línea recta, lindando con Zona de Protección Ambiental Uno (1); del punto 224 al punto 225, en extensión de veintiún metros con tres centímetros (21.03 mts.) en línea oblicua, sentido sur-oriental, lindando con la paralela V-7; del punto 225 al punto 226, en extensión de once metros con catorce centímetros (11.14 mts.) en línea curva lindando con la paralela V-7. Por el Sur: partiendo del punto 226 al punto 218, en extensión de sesenta y seis metros con setenta y un centímetros (66.71 mts.) en línea recta, lindando con la Zona verde Uno (1) y encierra. Este inmueble se identifica con el folio de Matrícula Inmobiliaria: **50N-20240367**.

SEGUNDA: Que el lote descrito y alindado en el artículo precedente lo adquirió la sociedad HELM TRUST S.A. en propiedad fiduciaria como consta en la escritura 1970 del 4 de mayo de 2004, notaría 18 de Bogotá, debidamente registrada de conformidad con la Ley en la anotación 04 del folio de matrícula inmobiliaria número 50N-0240367.

TERCERA: Que por medio de este documento decide dividir, como en efecto lo hace, el predio denominado LOTE 1 DE LA URBANIZACIÓN LAGOS DE CÓRDOBA en dos (2) globos de terreno, para efectos de constituir el Conjunto Residencial PLAZA DE CÓRDOBA por etapas. Los lotes resultantes de este proceso se denominarán LOTE 1A y LOTE 1B, los cuales se describen y alindan como se indica enseguida, de conformidad con el plano que se protocoliza con esta escritura y con la licencia emitida por la Curaduría Urbana No.2 ya mencionada, que autorizó la construcción del Conjunto Residencial PLAZA DE CÓRDOBA TORRE 2 y aprobó que el conjunto en su totalidad se desarrolle por etapas.-----

LOTE 1A: Cuenta con un área o extensión superficial de mil novecientos once metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros cuadrados (1911,74 mts²), siendo sus linderos los siguientes: Por el oriente, partiendo el punto 1 al punto 4, pasando por los puntos 2 y 3, en línea quebrada y distancias sucesivas de veintinueve metros con cincuenta y un centímetros (29.51 mts), treinta y un centímetros (0.31 mts) y veintitrés metros y ocho centímetros (23.08 mts) con el lote 1B producto de este desglose. Por el norte, partiendo del punto 4 al punto 5 en distancia de veintiséis metros cincuenta y cuatro centímetros (26.54 mts) con el lote 1B producto de este desglose. Por el occidente, partiendo del punto 5 al punto 224, pasando por los puntos 6 y 7, en línea quebrada y distancias sucesivas de veintinueve metros dieciocho

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

centímetros (29.18 mts), veintiséis metros dieciséis centímetros (26.16 mts) y cinco metros diecinueve centímetros (5.19 mts), parte con el lote 1B producto de este desenglobe y parte con zona de protección ambiental uno (1). Del punto 224 al punto 225, en extensión de veintiún metros con tres centímetros (21.03 mts) en línea oblicua, sentido sur-oriental, lindando con la paralela V-7; del punto 225 al punto 226, en extensión de once metros con catorce centímetros (11.14 mts.) en línea recta lindando con la paralela V-7. Por el sur: partiendo del punto 226 al punto 1, en línea recta y extensión de veintinueve metros sesenta y siete centímetros (29.67 mts) lindando con la Zona verde Uno (1) y encierra. Este inmueble se identificará con el folio de Matrícula Inmobiliaria que abra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al registrar este desenglobe.-----

LOTE 1B: Cuenta con un área o extensión superficiaria de cuatro mil novecientos seis metros cuadrados con cuarenta y tres decímetros cuadrados (4906.43 mts²), siendo sus linderos los siguientes: Por el oriente, partiendo del punto 218 al punto 219 en extensión de setenta y cinco metros con nueve centímetros (75.09 mts.) en línea recta, lindando con la carrera V-5; del punto 219 al punto 220, en extensión de cuatro metros con ochenta y dos centímetros (4.82 mts.) en línea curva lindando con la carrera V-5. Por el norte: partiendo del punto 220 al punto 221, en extensión de setenta y seis metros con cincuenta y dos centímetros (76.52 mts.) en línea recta lindando con la calle 119 A; del punto 221 al punto 222, en extensión de dos metros con setenta y tres centímetros (2.73 mts.), en línea curva, lindando con la calle 119 A. Por el occidente: partiendo del punto 222 al punto 224', en extensión de treinta y cinco metros con cuarenta y un centímetros (35.41 mts.) en línea recta lindando con zona de protección ambiental Uno (1); del punto 224' al 7 en extensión de treinta metros con ocho centímetros (30.08 mts) en línea recta, lindando con Zona de Protección Ambiental Uno (1). Por el sur: del punto 7 al punto 1, pasando por los puntos 6, 5, 4, 3 y 2 en línea quebrada y distancias sucesivas de veintiséis metros dieciséis centímetros (26.16 mts), veintinueve metros dieciocho centímetros (29.18 mts), veintiséis metros cincuenta y cuatro centímetros (26.54 mts), veintitrés metros ocho centímetros (23.08 mts), treinta y un centímetros (0.31 mts) y veintinueve metros cincuenta y un centímetros (29.51 mts) con el lote 1A producto de este desenglobe, y encierra. Este inmueble se identificará con el folio de Matrícula Inmobiliaria que abra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al registrar este desenglobe.-----

PARÁGRAFO. Expresamente se manifiesta que del lote 1B se segregará una franja o faja de terreno que será enajenada al IDU y que ya fue entregada al mismo, mediante acta de entrega anticipada y compromiso de venta. Esta franja tiene una extensión superficiaria aproximada de 15.96M², que se alindera de conformidad con el registro Topográfico no. 35297 y se enajenará al IDU mediante instrumento público posterior a este desenglobe.

CUARTA NORMATIVIDAD: Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Se declaran incorporadas a éste reglamento todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 de 2001, así como las normas reglamentarias y reformativas. El ente jurídico denominado **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, nació a la vida jurídica por mandato de la ley, una vez fue registrada la escritura pública número cuatro mil ciento cincuenta y seis (4.156) de fecha diecisiete (17) de abril de dos mil seis (2006), en la Notaría 29 del Circuito de Bogotá y está conformado por todos y cada uno de los propietarios de los bienes privados que componen el Conjunto. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el presente reglamento. Este estatuto se ocupa de regular la administración, dirección y control de la persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, la cual es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social de conformidad con el artículo 33 de la Ley 675 de 2001. Cuando en el presente reglamento no se

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden: **1°**. Las normas contenidas en este mismo reglamento, que regulen casos o situaciones análogas. **2°**. Normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al mismo régimen. **3°**. Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del Capítulo II Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil acerca del régimen de comunidad. **4°**. Las demás disposiciones del Código Civil y leyes concordantes y reformatorias del mismo que puedan ser aplicables de manera directa y por analogía. **5°**. La jurisprudencia y doctrina nacionales.

**SECCIÓN 2. REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE
CÓRDOBA TORRE 2.**

Nuevamente presente **LUIS ERNESTO TORRES RODRÍGUEZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de las condiciones civiles ya anotadas, obrando en nombre y representación de **HELM TRUST S.A.**, sociedad fiduciaria de este domicilio, constituida por medio de la Escritura pública 6128 del 23 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 18 de Bogotá y con permiso de funcionamiento concedido por la Superintendencia Financiera, todo lo cual se acredita con los certificados expedidos por la Cámara de Comercio y la Superintendencia Financiera, documentos que se protocolizan junto con este instrumento, en calidad de vocera del Patrimonio Autónomo Fideicomiso de Administración Plaza de Córdoba, en adelante LA FIDUCIARIA; manifestó que en nombre de la sociedad por el representada eleva a escritura pública el **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA I ETAPA**, al amparo de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001. Para el efecto presenta para su protocolización junto con esta escritura los siguientes documentos: -----

- a) Copia de la Licencia de Construcción No.LC 05-2-0711 del 09 de diciembre del año 2005, expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá.-----
- b) Planos arquitectónicos y de propiedad horizontal debidamente aprobados.-----
- c) Cuadro de Áreas y memoria descriptiva (especificaciones técnicas del conjunto).-----
- d) Certificado de Cámara de Comercio de la sociedad HELM TRUST S.A.-----
- e) Certificado de representación legal de HELM TRUST S.A. emitido por la Superintendencia Financiera.-

El suscrito Notario declara protocolizado lo presentado y ordena sea incorporado en el libro protocolo del año en curso, se expidan las copias que se soliciten surtiendo así los efectos que ordena la Ley, y eleva a escritura pública el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA TORRE 2**, el cual es del siguiente tenor:

**2.1. PREAMBULO AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA
DE CÓRDOBA - PROPIEDAD HORIZONTAL**

PRIMERO: La sociedad fiduciaria HELM TRUST S.A. constituida por medio de la escritura pública número 6128 del 23 de septiembre de 1991 Notaría 18 de Bogotá, debidamente inscrita en el registro mercantil, domiciliada en esta ciudad, es titular del derecho de dominio y posesión sobre el LOTE 1A , localizado en Bogotá, en la Urbanización Lagos de Córdoba, el cual se describe y alindera como se indica a continuación:-
LOTE 1A: Cuenta con un área o extensión superficial de mil novecientos once metros cuadrados con setenta y cuatro decímetros cuadrados (1911,74 mts²), siendo sus linderos los siguientes: Por el oriente, partiendo el punto 1 al punto 4, pasando por los puntos 2 y 3, en línea quebrada y distancias sucesivas de veintinueve metros con cincuenta y un centímetros (29.51 mts), treinta y un centímetros (0.31 mts) y veintitrés metros ocho centímetros (23.08 mts) con el lote 1B producto de este desenglobe. Por el norte, partiendo del punto 4 al punto 5 en distancia de veintiséis metros cincuenta y cuatro centímetros (26.54 mts) con el lote 1B producto de este desenglobe. Por el occidente, partiendo del punto 5 al punto 224, pasando por los puntos 6 y 7, en línea quebrada y distancias sucesivas de veintinueve metros dieciocho

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

centímetros (29.18 mts), veintiséis metros dieciséis centímetros (26.16 mts) y cinco metros diecinueve centímetros (5.19 mts), parte con el lote 1B producto de este desenglobe y parte con zona de protección ambiental uno (1). Del punto 224 al punto 225, en extensión de veintiún metros con tres centímetros (21.03 mts) en línea oblicua, sentido sur-oriental, lindando con la paralela V-7; del punto 225 al punto 226, en extensión de once metros con catorce centímetros (11.14 mts) en línea recta lindando con la paralela V-7. Por el sur: partiendo del punto 226 al punto 1, en línea recta y extensión de veintinueve metros sesenta y siete centímetros (29.67 mts) lindando con la Zona verde Uno (1) y encierra. Este inmueble se identificará con el folio de Matrícula Inmobiliaria que abra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al registrar este desenglobe.

SEGUNDO: Sobre el LOTE 1A descrito y alinderado en el punto anterior, y sobre el denominado lote 1B que se describe a continuación, la sociedad HELM TRUST S.A. en calidad de propietaria fiduciaria y en virtud de lo encargado por los fideicomitentes, TRIADA LIMITADA y FUNVIVIENDA LIMITADA, ha proyectado la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA, desarrollándose éste en varias etapas o sectores. La Primera Etapa se desarrollará en el denominado LOTE 1A, mientras que la[s] etapa[s] restante[s] podrá[n] desarrollarse, a decisión del propietario del respectivo lote, en el denominado Lotes 1B, o en los lotes que resulten de posteriores divisiones materiales de tal predio, de conformidad a como se indique al momento de la[s] correspondiente[s] adición [es] al reglamento. El lote 1B se describe y alindera a continuación:-----

LOTE 1B: Cuenta con un área o extensión superficial de cuatro mil novecientos seis metros cuadrados con cuarenta y tres centímetros cuadrados (4906.43 mts²), siendo sus linderos los siguientes: Por el oriente, partiendo del punto 218 al punto 219 en extensión de setenta y cinco metros con nueve centímetros (75.09 mts) en línea recta, lindando con la carrera V-5; del punto 219 al punto 220, en extensión de cuatro metros con ochenta y dos centímetros (4.82 mts) en línea curva lindando con la carrera V-5. Por el norte: partiendo del punto 220 al punto 221, en extensión de setenta y seis metros con cincuenta y dos centímetros (76.52 mts) en línea recta lindando con la calle 119 A; del punto 221 al punto 222, en extensión de dos metros con setenta y tres centímetros (2.73 mts), en línea curva, lindando con la calle 119 A. Por el occidente, partiendo del punto 222 al punto 224', en extensión de treinta y cinco metros con cuarenta y un centímetros (35.41 mts) en línea recta lindando con zona de protección ambiental Uno (1); del punto 224' al 7 en extensión de treinta metros con ocho centímetros (30.08 mts) en línea recta, lindando con Zona de Protección Ambiental Uno (1); Por el sur, del punto 7 al punto 1, pasando por los puntos 6, 5, 4, 3 y 2 en línea quebrada y distancias sucesivas de veintiséis metros dieciséis centímetros (26.16 mts), veintinueve metros dieciocho centímetros (29.18 mts), veintiséis metros cincuenta y cuatro centímetros (26.54 mts), veintitrés metros ocho centímetros (23.08 mts), treinta y un centímetros (0.31 mts) y veintinueve metros cincuenta y un centímetros (29.51 mts) con el lote 1A producto de este desenglobe, y encierra. Este inmueble se identificará con el folio de Matrícula Inmobiliaria que abra la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos al registrar el desenglobe que consta en la sección 1 de este documento.-----

Se precisa que se construirá el CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA en los dos [2] lotes ya descritos, LOTE 1A y LOTE 1B jurídicamente independientes, pero con el criterio de que los dos terrenos conformen una sola Agrupación de Vivienda para efectos del régimen de propiedad horizontal, en el evento de vincularse el lote 1B a la propiedad horizontal, mediante adición[es] al presente reglamento, que se puede llevar a cabo incorporando el lote o parte del mismo, por una única escritura pública de adición al reglamento o por varias.-----

La Torre 2 se desarrolla de conformidad con la Licencia de Construcción No. LC-05-2-0711 de fecha 09 de diciembre de 2005 expedida por la Curaduría Urbana 2 de Bogotá. La construcción de la[s] subsiguiente[s] etapa[s] se proyecta sobre el Lote 1B, siendo claro que la sociedad propietaria podrá subdividir el mencionado lote en tantos predios como etapas piense desarrollar sobre el mismo. Igualmente la sociedad propietaria de dicho lote podrá realizar cualesquiera desenglobe, englobe, enajenación, gravamen o

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

limitación sin autorización de los copropietarios de la Primera Etapa del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA, extendiéndose tal facultad a desvincular parte del lote 1B o incluso todo el lote del proyecto, enajenarlo a un tercero, realizar cambios en el diseño programado y en general, efectuar todo tipo de acto o contrato sobre el mismo con plena libertad, de manera que la posibilidad de adicionar el reglamento con subsiguientes etapas se entenderá como una facultad de la sociedad propietaria actual o de quien o quien[es] ostente[n] la propiedad sobre el terreno mencionado. En todo caso se deberá someter para el efecto a la reglamentación vigente sobre uso del suelo y obtendrá previamente las licencias que sean del caso. Es claro entonces que el lote 1B no queda afectado a la propiedad horizontal y será del dominio pleno de quien ostente la calidad de propietario en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. -----

PARÁGRAFO. Expresamente se manifiesta que del lote 1B se segregará una franja o faja de terreno que será enajenada al IDU y que ya fue entregada al mismo, mediante acta de entrega anticipada y compromiso de venta. Esta franja tiene una extensión superficial aproximada de 15.96 mts², que se alindera de conformidad con el registro Topográfico no. 35297. Es claro e inequívoco por lo tanto que tal franja que se enajenará al IDU no hará parte del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO PLAZA DE CÓRDOBA.

TERCERO: Que de acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que la construcción del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA se adelantará por etapas, y en lotes jurídicamente independientes, se hace necesario describir por separado los bienes de dominio particular en la medida en que van siendo construidos. Así, este reglamento se ocupa de describir el lote y los inmuebles que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA TORRE 2, así como los bienes comunes de todo el Conjunto, ubicados en el LOTE 1A, los factores de copropiedad de los inmuebles que conforman la I Etapa, el régimen de administración de todo el Conjunto, las normas relativas a los derechos, obligaciones y prohibiciones y las previsiones reglamentarias para la adición al presente reglamento. Se entiende entonces que el régimen general del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA se consigna en esta escritura pública, en la que también se indicará la forma de regular las etapas subsiguientes, en caso de adicionarse efectivamente por medio de escritura pública debidamente registrada. Queda establecido que la sociedad propietaria está facultada para hacer tales adiciones con toda libertad, integrando de esta manera otra etapa o otras etapas a la Agrupación, sin autorización de los copropietarios de la I Etapa, por estar tal integración expresamente permitida y prevista en este reglamento. Los copropietarios deben respetar la servidumbre de paso peatonal y de vehículos que implicará cualquier tipo de construcción en el Lote 1B, permitiendo el acceso por medio del conjunto ya construido sobre el LOTE 1A. De la misma manera, en caso de construirse en parte del lote 1B, los copropietarios de la respectiva etapa se comprometen a permitir el acceso por medio del conjunto ya construido para realizar la construcción sobre el[los] lote[s] restante[s]. Igualmente, si por cualquier circunstancia, el lote 1B o parte de éste no se construyere, se enajenare a otra persona o se construyera otro proyecto independiente de la primera etapa del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA, los propietarios de este conjunto [I Etapa] no podrán alegar derecho de propiedad o copropiedad alguno sobre el Lote 1B ni la violación de ningún derecho adquirido ni expectativa perdida; Siendo esto así toda enajenación o gravamen del Lote 1B la puede realizar el propietario actual o futuro del mismo sin ninguna limitación y con plena libertad, sin necesidad del consentimiento de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA TORRE 2, en especial la venta que se hará al IDU de una franja de terreno de aproximadamente 15.96 mts². Queda claro también que podrá rediseñar la[s] etapa[s] que pretende desarrollar en el Lote 1B, sin autorización de los copropietarios de etapas o sectores ya construidos y mientras sea el propietario del mismo o de los predios en que éste se subdivide en el futuro.

**REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA
- TORRE 2****CAPITULO I. OBJETO Y ALCANCE DE ESTE REGLAMENTO****ARTICULO 1º. MATERIAS QUE REGULA.**

El presente reglamento tiene por objeto el someter los apartamentos que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - TORRE 2**, al régimen especial de la Propiedad Horizontal establecido en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, así como a todas las normas legales que posteriormente lo modifiquen, reglamenten o deroguen. Para tal efecto, este reglamento se ocupa de:-----

- a) La determinación de los bienes de propiedad privada o exclusiva que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - TORRE 2** y de los bienes de dominio común de todos los copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA**.-----
- b) Determinar la participación en la copropiedad y en las expensas comunes.-----
- c) Consagrar los derechos y obligaciones de los titulares de derechos reales y simples ocupantes o moradores del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA**.-----
- d) Señalar los órganos de administración de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA** indicando sus funciones. -----
- e) Determinar las demás materias exigidas por la Ley.-----
- g) Consagrar el mecanismo para lograr la[s] adición [es] al presente reglamento, con el fin de vincular las construcciones que se levanten sobre el lote 1B o parte de éste, al régimen de propiedad horizontal previsto en este reglamento.

PARÁGRAFO: En la medida en que el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA** se ha proyectado construir e integrar por etapas, el régimen general del mismo se consigna en esta escritura, por lo que regirá para la Torre 2 (I Etapa) que nace a la vida jurídica por medio de esta escritura, y será vinculante para las futuras etapas que se vayan adicionando por instrumento público. En este sentido se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente se sirva inscribir esta escritura en todos los folios que se abran con ocasión de la constitución del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA TORRE 2**, y en los folios que en el futuro se abrirán con ocasión de la posible integración de otra[s] etapa[s] en la medida en que efectivamente se integre[n] al conjunto. Mientras esto no ocurra el Lote 1B no quedará afectado al régimen de propiedad horizontal.

ARTICULO 2º. EFECTOS.

Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte integrante los planos arquitectónicos de la Agrupación, los planos de propiedad horizontal, el proyecto de división de la propiedad o cuadro de áreas y la memoria descriptiva, tendrán fuerza obligatoria para los futuros adquirentes de derechos reales sobre las unidades de dominio privado, y en lo pertinente, para todas las personas que a cualquier título o causa usen o gocen, en forma permanente o transitoria, tales bienes de dominio privado.

ARTICULO 3º. ALCANCE.

En todo acto que implique traspaso del dominio o constitución de derechos reales sobre los bienes de dominio privado del Conjunto, así como en la cesión del uso o goce de los mismos, se entenderán

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

incorporadas las disposiciones de este reglamento.

ARTICULO 4º. NORMATIVIDAD.

Se declaran incorporadas a este reglamento todas las disposiciones imperativas de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 así como las normas que se expidan para reglamentarla, en la medida en que conserven su vigencia legal. En este sentido una vez se registre ante la autoridad competente este reglamento, surgirá la persona jurídica que nace por ministerio de la Ley 675 ya mencionada, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA**. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la Ley y el presente reglamento de propiedad horizontal. Este estatuto se ocupará de regular la administración, dirección y control de la persona jurídica “**CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA**”, la cual es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con el artículo 32 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001. Cuando en el presente reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán, en su orden: -----

- 1º. Las normas contenidas en este mismo reglamento que regulen casos o situaciones análogas; -----
- 2º. Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal; -----
- 3º. Las disposiciones de la Ley 95 de 1890 y del Capítulo III, Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil Colombiano acerca del Régimen de Comunidad; -----
- 4º. Las demás disposiciones del Código Civil y de leyes concordantes o reformativas del mismo, que puedan ser aplicables de manera directa o por analogía; -----
- 5º. Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones similares; -----
- 6º. La jurisprudencia nacional.

ARTICULO 5º. SIGNIFICADO DE ALGUNAS EXPRESIONES.

Las expresiones tales como “Agrupación”, “Agrupación de Vivienda”, “Proyecto”, “Conjunto”, “Conjunto Residencial”, así como menciones análogas a las señaladas, contenidas en el presente reglamento, se entenderán referidas al **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA**, como unidad residencial conformada por varias etapas, compuesta por bienes de dominio particular o exclusivo y por bienes de propiedad común. La mención “Primer Sector”, “Primera Etapa”, “I Etapa”, “1ra. Etapa” o similares hará referencia a las construcciones privadas y comunes localizadas sobre el LOTE 1A ya alinderado. Cuando se haga referencia a “Futura[s] Etapa[s]”, “Futuro[s] sector[es]”, “II Etapa”, “III Etapa”, “IV Etapa”, “Futuro Desarrollo”, “Etapas futuras” o similares se hará referencia a las construcciones privadas y comunes que el propietario del lote 1B podrá levantar sobre éste o parte del mismo.

De la misma manera, cuando se haga referencia a “futuras etapas”, “etapas restantes”, “etapas subsiguientes” o expresiones similares, se hará referencia a las edificaciones privadas y comunes que podrán localizarse en el Lote 1B, siendo entendido que la sociedad propietaria del mismo podrá optar libremente por integrar una o más etapas al conjunto o no hacerlo, pudiendo enajenar a un tercero el lote, rediseñar futuras etapas, entre otros, pero muy en particular, pudiendo enajenar parte del lote al IDU, como ya se ha mencionado en este reglamento. También podrá definir con plena libertad el lote donde se desarrollará la segunda etapa y el lote donde se desarrollará la tercera etapa, o integrar tantas etapas como considere conveniente, logrando la subdivisión legal del lote 1-Futuras Etapas. Los términos tales como “Unidades Privadas”, “Unidades Jurídicas Privadas”, “Zonas Privadas”, “Bienes de Dominio

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Particular o Exclusivo” o “apartamento” hacen referencia a cada uno de los bienes de dominio privado destinados a vivienda en que se divide la Agrupación. Las expresiones tales como “bienes de dominio común”, “bienes comunes”, “bienes de la copropiedad” y similares, harán relación a los bienes que forman parte del Conjunto y que son de propiedad de todos y cada uno de los propietarios de bienes privados, en la proporción indicada en este reglamento, y sus adiciones, y que se regulan de acuerdo a lo expresado en el mismo.

CAPITULO II. NOMBRE, PROPIETARIO Y TÍTULOS DE PROPIEDAD**ARTICULO 6º. NOMBRE.**

El globo de terreno, junto con las edificaciones en él levantadas, que se somete por este reglamento y sus adiciones futuras al Régimen de Propiedad Horizontal, se denomina **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

ARTICULO 7º. PROPIETARIO.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: es de propiedad de todos los propietarios inscritos de las unidades privadas que lo componen, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 675 de 2001.

ARTICULO 8º. TÍTULOS DE PROPIEDAD.

La sociedad HELM TRUST S.A. adquirió los derechos de dominio sobre la Primera Etapa del Conjunto así:
a) El LOTE 1A junto con mayor extensión por compra efectuada a INVERSIONES SUPERALMACÉN LAGOS DE CÓRDOBA S.A. SUPERLAGOS EN LIQUIDACIÓN como consta en la escritura pública No 11066 otorgada el trece [13] de noviembre de 1996 otorgada en la notaria 29 de Bogotá, debidamente registrada de acuerdo con la Ley en el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20240367. -----
b) Las edificaciones que acceden al terreno son levantadas por las Sociedades TRIADA LIMITADA y FUNVIVIENDA LIMITADA como fideicomitentes del Patrimonio Autónomo Fideicomiso de Administración Plaza de Córdoba a sus exclusivas expensas, de conformidad con los planos aprobados mediante Licencia de Construcción a la cual ya se hizo referencia en este reglamento.

CAPITULO III. DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE**ARTICULO 9º. LOCALIZACIÓN Y LINDEROS.**

El **CONJUNTO RESIDENCIA PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**: Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: se encuentra ubicado en la Transversal 60 No. 119 – 30 y sus linderos se determinaron en las escrituras públicas números cuatro mil ciento cincuenta y seis (4.156), de fecha diecisiete (17) de abril de dos mil seis (2006), reformado mediante escritura pública número catorce mil quinientos dieciséis (14.516), de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil seis (2006), adicionado por escritura pública número dieciocho mil ochocientos trece (18.813), del veintiocho (28) de diciembre de dos mil seis (2006); aclarada esta última mediante escritura pública dos mil quinientos once (2511) del primero (1º) de marzo del año dos mil siete (2007) de la notaria veintinueve (29) de Bogotá D.C, adicionada por escritura pública número diecinueve mil ochocientos cincuenta y seis

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

(19.856), del veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2007), adicionado por escritura pública número siete mil sesenta y cinco (7.065), del treinta 8309 de abril del año dos mil ocho (2008), otorgadas todas ante la Notaría 29 del círculo de Bogotá Distrito Capital, y adicionada por escritura pública número nueve mil novecientos ochenta y siete (9.987), otorgada el once (11) de diciembre de dos mil nueve (2009), ante la notaría 72 del círculo notarial de Bogotá Distrito Capital, acogidos a lo normado por la Ley 675 de 2001 contentiva del Reglamento de Propiedad Horizontal, que por el presente instrumento público se reforma.

ARTICULO 10°. CONFORMACIÓN.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: **El CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, está conformado por los siguientes bienes privados y comunes: **a.** Los lotes denominados convencionalmente **Lote 1 A. Torre 2 Etapa I: Matrícula Inmobiliaria 50N-20485451; Lote 1 B-1 Torre 3 Etapa III. Matrícula Inmobiliaria 50N-20505968; Lote 1 C-A Torre 4 Etapa IV Matrícula Inmobiliaria 50N-20537469; Lote 1 C-B Torre 1 Etapa I: Matrícula Inmobiliaria 50N-20537470; Y Lote Futuro desarrollo 1 Torre 5 Etapa V, Matrícula Inmobiliaria 50N-20537171** determinados y alinderados mediante escrituras números públicas números cuatro mil ciento cincuenta y seis (4.156), de fecha diecisiete (17) de abril de dos mil seis (2006), reformado mediante escritura pública número catorce mil quinientos dieciséis (14.516), de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil seis (2006), adicionado por escritura pública número dieciocho mil ochocientos trece (18.813), del veintiocho (28) de diciembre de dos mil seis (2006); aclarada esta última mediante escritura pública dos mil quinientos once (2511) del primero (1º) de marzo del año dos mil siete (2007) de la notaria veintinueve (29) de Bogotá D.C., adicionada por escritura pública número diecinueve mil ochocientos cincuenta y seis (19.856), del veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2007), adicionado por escritura pública número siete mil sesenta y cinco (7.065), del treinta 8309 de abril del año dos mil ocho (2008) ,otorgadas todas ante la Notaría 29 del círculo de Bogotá Distrito Capital, y adicionada por escritura pública número nueve mil novecientos ochenta y siete (9.987), otorgada el once (11) de diciembre de dos mil nueve (2009), ante la notaría 72 del círculo notarial de Bogotá Distrito Capital, acogidos a lo normado por la Ley 675 de 2001, respectivamente. -----
b.- Sobre cada uno de los lotes mencionados en el literal inmediatamente anterior, se levantaron sendas torres de apartamentos, que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, y se identifican en adelante como Torres 1, 2, 3, 4 y 5 constituidas así: **Torre 1.: Levantada sobre el Lote 1. C-B. BIENES PRIVADOS:** Cuenta con cuarenta y ocho (48) apartamentos, cuya descripción y alinderamiento se encuentra estipulado en el artículo 8º de la Escritura siete mil sesenta y cinco (7.065), otorgada en abril treinta (30) de abril de dos mil ocho (2008), ante la Notaría 29 de Bogotá. **BIENES COMUNES:** Los contemplados en el Artículo 17 de la escritura Pública siete mil sesenta y cinco (7.065), otorgada en abril treinta (30) de dos mil ocho (2.008) ante la Notaría 29 de Bogotá. Es de anotar que éstos bienes comunes son inalienables, inembargables e inseparables de los bienes privados de propiedad de todos y cada uno de los propietarios de los bienes privados que conforman las cinco (5) torres que constituyen el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a prorrata de sus respectivos coeficientes de copropiedad y por tanto todos tienen derecho a su uso y goce, respetando las normas que sobre la materia dicten tanto la Asamblea General de Copropietarios como el Consejo de Administración. **Torre 02.:. Levantada sobre el Lote 1. A. BIENES PRIVADOS:** Cuenta con cuarenta y ocho (48) apartamentos, cuya descripción y alinderamiento se encuentra estipulado en el artículo 17 de la Escritura cuatro mil ciento cincuenta y seis (4.156), otorgada en abril diecisiete (17) de dos mil seis (2006), ante la Notaría 29 de Bogotá. **BIENES COMUNES:** Los contemplados en el Artículo 21 de la escritura Pública cuatro mil ciento cincuenta y seis (4.156), otorgada en abril seis (06) de dos mil seis (2006) ante la Notaría 29 de Bogotá. Es de anotar que éstos bienes

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

comunes son inalienables, inembargables e inseparables de los bienes privados de propiedad de todos y cada uno de los propietarios de los bienes privados que conforman las cinco (5) torres que constituyen el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a prorrata de sus respectivos coeficientes de copropiedad y por tanto todos tienen derecho a su uso y goce, respetando las normas que sobre la materia dicten tanto la Asamblea General de Copropietarios como el Consejo de Administración. **Torre 03.: Levantada sobre el Lote 1.B 1. BIENES PRIVADOS:** Cuenta con cuarenta y ocho (48) apartamentos, cuya descripción y alinderamiento se encuentra estipulado en el artículo 14 de la Escritura dieciocho mil ochocientos trece (18.813), otorgada en diciembre veintiocho (28) de diciembre dos mil seis (2006), ante la Notaría 29 de Bogotá. **BIENES COMUNES:** Los contemplados en el Artículo 17 de la escritura pública dieciocho mil ochocientos trece (18.813), otorgada en diciembre veintiocho (28) de dos mil seis (2.006) ante la Notaría 29 de Bogotá. Es de anotar que éstos bienes comunes son inalienables, inembargables e inseparables de los bienes privados de propiedad de todos y cada uno de los propietarios de los bienes privados que conforman las cinco (5) torres que constituyen el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a prorrata de sus respectivos coeficientes de copropiedad y por tanto todos tienen derecho a su uso y goce, respetando las normas que sobre la materia dicten tanto la Asamblea General de Copropietarios como el Consejo de Administración. **Torre 04.: Levantada sobre el Lote 1. C-A. BIENES PRIVADOS:** Cuenta con cuarenta y ocho (48) apartamentos, cuya descripción y alinderamiento se encuentra estipulado en el artículo 14 de la Escritura diecinueve mil ochocientos cincuenta y seis (19.856), otorgada en diciembre veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2007), ante la Notaría 29 de Bogotá. **BIENES COMUNES:** Los contemplados en el Artículo 17 de la escritura pública diecinueve mil ochocientos cincuenta y seis (19.856), otorgada en diciembre veintiocho (28) de dos mil siete (2007) ante la Notaría 29 de Bogotá. Es de anotar que éstos bienes comunes son inalienables, inembargables e inseparables de los bienes privados de propiedad de todos y cada uno de los propietarios de los bienes privados que conforman las cinco (5) torres que constituyen el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a prorrata de sus respectivos coeficientes de copropiedad y por tanto todos tienen derecho a su uso y goce, respetando las normas que sobre la materia dicten tanto la Asamblea General de Copropietarios como el Consejo de Administración. **Torre 05.: Levantada sobre el Lote denominado convencionalmente Lote de Futuro Desarrollo. BIENES PRIVADOS:** Cuenta con cuarenta y ocho (48) apartamentos, cuya descripción y alinderamiento se encuentra estipulado en el artículo 14 de la Escritura nueve mil novecientos ochenta y siete (9.987), otorgada en diciembre once (11) de dos mil nueve (2009), ante la Notaría 72 de Bogotá. **BIENES COMUNES:** Los contemplados en el Artículo 17 de la escritura pública nueve mil novecientos ochenta y siete (9.987), otorgada en diciembre once (11) de dos mil nueve (2009), ante la Notaría 72 de Bogotá. Es de anotar que éstos bienes comunes son inalienables, inembargables e inseparables de los bienes privados de propiedad de todos y cada uno de los propietarios de los bienes privados que conforman las cinco (5) torres que constituyen el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, a prorrata de sus respectivos coeficientes de copropiedad y por tanto todos tienen derecho a su uso y goce, respetando las normas que sobre la materia dicten tanto la Asamblea General de Copropietarios como el Consejo de Administración.

ARTICULO 11°. CLASES DE BIENES.

El Conjunto Residencial objeto del presente reglamento ha sido diseñado y construido de tal manera que sus propietarios sean dueños exclusivos de sus apartamentos, y copropietarios de los bienes de dominio común, en las proporciones establecidas en este reglamento y sus adiciones. En los planos que forman parte de este reglamento y en el proyecto de división del Conjunto, se determina claramente qué bienes son de dominio particular o exclusivo, y cuales son de dominio común. Las áreas privadas son las comprendidas dentro de los linderos de las unidades individuales de vivienda; las áreas comunes son las que corresponden

a los bienes de uso y utilidad común y se encuentran achuradas [rayadas] en los planos de propiedad horizontal con el fin de diferenciarlas de las unidades privadas.

CAPITULO IV. DE LOS BIENES DE DOMINIO PRIVADO O EXCLUSIVO

ARTICULO 12°. CONCEPTO.

Es bien de dominio privado aquel espacio que hace parte del conjunto debidamente delimitado, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones que están comprendidos dentro de sus límites, teniendo salida a la vía pública por medio de pasaje común. Por lo tanto, el dominio sobre los apartamentos comprende y se ejerce sobre las siguientes áreas y elementos: la superficie encerrada dentro de las líneas que unen los puntos marcados por los números que se relacionarán al describir cada bien de dominio exclusivo, el revestimiento que cubre el piso y en general los bienes y accesorios colocados dentro del volumen formado por la superficie, el techo que los cubre y las líneas y muros que circundan el perímetro citado. Se exceptúan los muros estructurales, columnas y fachadas, los cuales son bienes comunes. En consecuencia, al calcularse el área de cada uno de los bienes privados, se excluyeron los muros, columnas y muros de fachada.

ARTICULO 13°. EJERCICIO DEL DERECHO DE DOMINIO SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS.

Cada propietario será dueño absoluto y exclusivo de su unidad privada, y como tal podrá disponer de ésta, enajenarla, hipotecarla, darla en comodato, anticresis o arrendamiento, gravarla y limitar su dominio en cualquier forma, sin tener que requerir para ello del consentimiento de los demás copropietarios de la Agrupación.

ARTICULO 14°. DESTINACIÓN.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Los apartamentos que conforman **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, estarán destinados exclusivamente para vivienda familiar. A cada apartamento se asignará en la primera escritura pública de enajenación el uso y goce exclusivo de uno o varios estacionamientos, los cuales se destinarán para estacionar en cada uno un vehículo automotor liviano, si el parqueo es sencillo, y dos (2) vehículos automotores livianos uno detrás del otro si el parqueadero es doble, respetando las servidumbres de tránsito que se den en la práctica, aun cuando no estén expresamente previstas en este reglamento. Los parqueaderos marcados en planos para uso de visitantes se destinarán para estacionar en cada uno un (1) vehículo automotor liviano, de acuerdo con el área y localización de cada estacionamiento. Para los parqueaderos dobles el estacionamiento será dos vehículos estacionados en línea.

ARTICULO 15°. USO DE LOS BIENES PRIVADOS.

Cada propietario, o quien lo represente o sustituya en el uso y goce, podrá usufructuar su unidad de dominio privado con las personas que desee, siempre y cuando no se trate de personas de mala conducta o de vida disoluta, o que perturben habitualmente la tranquilidad de los demás ocupantes, o escandalicen con sus hábitos y acciones.

ARTICULO 16°. SERVIDUMBRES.

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Se aclara que los propietarios de bienes privados deben respetar todas las servidumbres que en la práctica tengan sus apartamentos, así como los parqueaderos y depósitos asignados a su uso y goce exclusivo, aun cuando no se hayan mencionado expresamente en este reglamento. Igualmente al usar y gozar un bien común deberá respetar las servidumbres que existan sobre tales inmuebles, aun cuando no se mencionen expresamente en este reglamento, en especial las servidumbres que existen en los parqueaderos dobles (para estacionamiento de dos vehículos livianos) y las servidumbres para acceso a los depósitos, así como toda servidumbre aérea que tengan los parqueos y depósitos por paso de tuberías, ductos y elementos de la construcción.

De manera no taxativa, se fijan las siguientes servidumbres que existen:

SÓTANO:

- Los parqueaderos 43, 44, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 64 son dobles, con capacidad para estacionar dos vehículos livianos uno detrás del otro, por lo que habrá de respetarse la servidumbre de entrada y salidas de vehículos de esos estacionamientos.
- El parqueadero 36 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 21.
- El parqueadero 37 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 22.
- El parqueadero 38 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 23.
- El parqueadero de visitantes V11 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 25.
- El parqueadero 39 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 26.
- El parqueadero 40 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 27 y el depósito 29.
- El parqueadero 41 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 30 y el depósito 31.
- El parqueadero 45 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 36 y el depósito 37.
- El parqueadero de visitantes V12 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 34.
- El parqueadero 57 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del cuarto de bombas.

Adicionalmente, se determina que los parqueaderos y depósitos del sótano quedan gravados con las servidumbres aéreas generadas por el paso de ductos y tuberías, así como por servidumbres de paso generadas por columnas y vigas.

NIVEL ACCESO:

- Los parqueaderos 7, 9, 10, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 son dobles, con capacidad para estacionar dos vehículos livianos uno detrás del otro, por lo que habrá de respetarse la servidumbre de entrada y salidas de vehículos de esos estacionamientos.
- El parqueadero 1 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 2.
- El parqueadero 2 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 3.
- El parqueadero de visitantes V5 está gravado con servidumbre de tránsito a favor de los depósitos 4 y 6.
- El parqueadero 3 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 7.
- El parqueadero 4 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 8.
- El parqueadero 5 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 11 y el depósito 12.
- El parqueadero 6 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 13 y el depósito 14.
- El parqueadero 11 está gravado con servidumbre de tránsito a favor del depósito 18.

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Adicionalmente se determina que los parqueaderos y depósitos del nivel de acceso quedan gravados con las servidumbres aéreas generadas por el paso de ductos y tuberías, así como por servidumbres de paso generadas por columnas y vigas.

ARTICULO 17°. DESCRIPCIÓN Y DELIMITACIÓN.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Los bienes privados del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL** se determinan y alinderan individualmente como se indica enseguida, teniendo en cuenta que en el cálculo de las áreas privadas se han excluido los muros y columnas estructurales, los cuales, como ya se indicó, tienen la calidad de bienes comunes (tal como se indica en los planos, los muros y zonas achuradas son de propiedad común). Los propietarios de los apartamentos que conforman el conjunto habrán de tener en cuenta que si las dimensiones de las mismas no concuerdan exactamente con las dimensiones señaladas a continuación, es básicamente porque las medidas de muros, columnas, ductos y vanos, así como las medidas de closets, puertas, ventanas, espacios y alturas pueden variar debido a ajustes causados por modulación de materiales y variaciones propias del proceso técnico-constructivo. Los espesores de muros no incluyen espesor de acabados.

ARTICULO 18°. CONCEPTO.

Son bienes de propiedad común y del dominio inalienable e indivisible de todos los copropietarios del Conjunto, cuya primera etapa está integrada por cuarenta y ocho (48) apartamentos construidos en la denominada "TORRE 2", aquellas partes del conjunto que permiten o facilitan la existencia, seguridad, presentación, conservación, uso, goce o explotación adecuado del mismo y de los bienes privados que lo conforman, además de aquellos que tienen la calidad de comunes por disponerlos así este reglamento. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en este reglamento.

ARTICULO 19°. INSEPARABILIDAD.

De conformidad con lo indicado en la Ley, los derechos que corresponden a cada propietario en los bienes comunes, son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo bien de dominio particular. Por lo tanto, en la enajenación, gravamen, embargo o cualquier otra limitación al dominio sobre un apartamento se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse dichos actos con relación a los bienes de dominio común en forma separada de la unidad privada a la que acceden.

ARTICULO 20°. INDIVISIBILIDAD.

La copropiedad que existe sobre las áreas y bienes comunes es forzosa, por lo tanto ninguno de los copropietarios podrá solicitar su división mientras exista la Agrupación.

PARÁGRAFO: Será viable la desafectación de bienes comunes no esenciales según los términos previstos en el Artículo 19 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001, y tendrá los efectos y restricciones previstos en la misma Ley. En el evento de poderse desafectar parqueaderos de visitantes, la desafectación implicará la reposición de igual o mayor número de estacionamientos de visitantes, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes en la ciudad de Bogotá.

ARTICULO 21°. BIENES COMUNES.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Todos los bienes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, exceptuando los privados, pertenecen a todos los copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal. Los bienes comunes contemplados en todas y cada una de la escrituras tanto constitutivas como de adición de cada una de las torres que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, son de uso y goce de todas las CINCO (5) Torres que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - PROPIEDAD HORIZONTAL**. Como quiera que el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - PROPIEDAD HORIZONTAL**, fue desarrollado por Etapas, en lotes jurídicamente independientes, pero bajo un sólo y único reglamento de propiedad horizontal, se debe tener en cuenta que cada uno de los lotes en que fueron construidas las torres 1, 2, 3, 4, y 5, son bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - PROPIEDAD HORIZONTAL**.

PARÁGRAFO PRIMERO: Tales lotes se encuentran identificados y alinderados en todas y cada una de las escrituras públicas señaladas en el preámbulo y antecedentes de la presente escritura y corresponden a los folios de matrícula inmobiliarias matrices 50N 20240367, Torre 2 50N-20485451, Torre 3 50N-20505968, Torre 4 50N-20537469, Torre 1 50N -20537470 y Torre 5 50N -20537171.-----

- 1.- El subsuelo correspondiente a los lotes ya mencionados, hasta donde lo permiten las leyes, incluidas todas las instalaciones de servicios en él construidos.-----
- 2.- Los cimientos de todas las edificaciones; las estructuras que comprenden todos los muros y demás elementos que conforman las mismas en toda su altura, contorno e integridad de acuerdo con los planos estructurales.-----
- 3.- Las fachadas y los muros exteriores laterales de todas las torres 1, 2, 3, 4 y 5, medianeros y posteriores, entendiéndose por fachadas todas las partes y elementos que forman el exterior de los apartamentos. Se excluyen los vidrios de los apartamentos que son de propiedad privada, no obstante lo cual, deben conservarse iguales para no dañar la armonía y fachada del Conjunto.-----
- 4.- Las losas de entresijos o placas de concreto que dividen las plantas de todas las edificaciones, así como los muros que conforman la estructura de los apartamentos de todas las Torres 1, 2, 3, 4 y 5.-----
- 5.- Las zonas destinadas para las instalaciones básicas de servicios públicos, exceptuando el servicio público de energía, según lo previsto en el parágrafo quinto del artículo 21 de la escritura pública número cuatro mil ciento cincuenta y seis (4.156) otorgada en diecisiete (17) de abril de dos mil seis (2.006), ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital.-----
- 6.- Las instalaciones básicas de acueducto, alcantarillado, gas y teléfono desde el punto de acometida, hasta la entrada de cada apartamento, siendo claro que cada propietario debe pagar y conectar su línea telefónica.-----
- 7.- Los ascensores con que cuentan las edificaciones sus fosos y cuartos de máquinas.-----
- 8.- La planta eléctrica con que cuenta la edificación, su suplencia parcial para algunos circuitos eléctricos de las zonas comunes.-----
- 9.- Los treinta y ocho (38) estacionamientos para visitantes, localizados dieciocho (18) en el nivel de acceso (sótano uno), de los cuales dieciséis (16) son sencillos y dos (2) dobles y veinte (20) en el sótano dos, de los cuales dieciocho (18) son sencillos y dos (2) son dobles.-----
- 10.- De los 277, estacionamientos 133 son comunes sencillos de uso exclusivo para residentes, localizados sesenta y siete (67) en el nivel de acceso (sótano 1) y sesenta y seis (66) en el sótano dos.-----
- 11.- De los 277, estacionamientos 144 son comunes dobles, de uso exclusivo para residentes setenta y cuatro (74) ubicados en el nivel de acceso (sótano uno) y setenta (70) en el sótano dos. Se aclara que

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- éstos parqueaderos son aptos para estacionar dos (2) vehículos livianos, uno tras del otro.-----
- 12.- Doseientos cuarenta y cuatro (244) depósitos comunales de uso exclusivo localizados ciento once (111) en el en el nivel de acceso o sótano uno y ciento treinta y tres (133) en el sótano dos. De los cuales seis son de uso de la administración.-----
- 13.- El tanque subterráneo de agua.-----
- 14.- El cuarto para depósito de basuras.-----
- 15.- El salón social, club house y la oficina de administración.-----
- 16.- Las jardineras y los accesos y circulaciones peatonales, y vehiculares y en general las zonas libres situadas en los lotes o zonas comunes de todas y cada una de las etapas o torres.-----
- 17.- El (los) cuartos de bombas.-----
- 18.- Portería con baños.-----
- 19.- En general todos los bienes y zonas necesarios para el uso común de todos los copropietarios de unidades privadas del Conjunto y aquellos indispensables para su existencia, sobre los cuales ningún copropietario podrá invocar derecho de propiedad exclusivo, por razón de su misma naturaleza y por no habersele transferido expresamente como parte o acesión de su propiedad privada.

PARÁGRAFO SEGUNDO: este párrafo fue reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: En ningún caso la enumeración contenida en el presente artículo implicará una desmembración del dominio común, ni variación alguna en la administración de la copropiedad.

PARÁGRAFO TERCERO: Este párrafo fue Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Cuando en las relaciones de bienes que se ha efectuado se hizo referencia a zonas de circulación, accesos de parqueaderos de visitantes, muros entre otros, se hizo referencia únicamente a los ítems mencionados localizados sobre el lote 1 A, descrito y alinderado en el reglamento original, pero para efectos de la presente reforma, deben tenerse en cuenta los propios relacionados en las escrituras públicas números cuatro mil ciento cincuenta y seis (4.156), otorgada en diecisiete (17) de abril de dos mil seis (2006); catorce mil quinientos dieciséis (14.516), otorgada en veintiuno (21) de octubre de dos mil seis (2006); dieciocho mil ochocientos trece (18.813) otorgada en veintiocho (28) de diciembre de dos mil seis (2006), diecinueve mil ochocientos cincuenta y seis (19.856), otorgada en veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2007); siete mil sesenta y cinco (7.065), otorgada en treinta de abril de dos mil ocho (2008), todas ante la Notaría Veintinueve (29 del círculo notarial de Bogotá, y nueve mil novecientos ochenta y siete (9.987), otorgada en once (11) de diciembre de dos mil nueve (2009), ante la Notaría setenta y dos (72) del círculo de Bogotá, por las cuales se constituyó el reglamento de propiedad horizontal, al cual se adicionaron las torres 1, 3, 4 y 5.

PARÁGRAFO CUARTO: La clasificación de bienes comunes indicada en esta cláusula no tiene carácter taxativo de manera que se entenderán como comunes los bienes marcados como tales en los planos de propiedad horizontal y aquellos cuya naturaleza así lo implique, cuyo dominio no se haya transferido expresamente a una persona natural o jurídica.

PARÁGRAFO QUINTO: Este párrafo fue Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Teniendo en cuenta lo previsto en este reglamento, es claro que los bienes comunes de las torres 1, 2, 3, 4 y 5, podrán ser usados y usufructuados por los copropietarios de las cinco torres indistintamente, que constituyen el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**. Así las cosas, todos los copropietarios de bienes privados de todas las etapas y torres que

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, deberán respetar el derecho al uso exclusivo y usufructo de las asignaciones que se hicieron a determinados bienes privados, así como las servidumbres de paso establecidas en todas y cada una de las mencionadas escrituras públicas.

PARÁGRAFO SEXTO: Este párrafo fue Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Se consideran como bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica interna existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea, en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías peatonales o comunales.

PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y OBRAS CIVILES ASOCIADAS: La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por la Empresa Codensa S. A. E. S. P., incluida la subestación eléctrica (transformadores, celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicados en la caja con bornera para acometida aérea, en barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluidos los armarios) y las obras civiles asociadas a ésta obra eléctrica, son de propiedad de Codensa S. A. E. S. P., la que los adquirió instaló y/o adquirió de acuerdo con la reglamentación vigente Resolución CREG 070 de 1998. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso por concepto de los activos eléctricos correspondientes y Codensa S. A. E. S. P., es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de éstos elementos.

Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas mencionadas anteriormente, no están en la vía pública, la copropiedad del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL** entrega los dominios y servidumbres constituidos a favor de Codensa S. A. E. S. P., según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998, en su numeral 90.4 Venta de Activos. Por lo anterior Codensa S. A. E. S. P., tendrá libre acceso a las áreas comunes del Conjunto Residencial Plaza de Córdoba Propiedad Horizontal, en donde esté ubicada la infraestructura eléctrica para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados.

Para bienestar y seguridad de las personas, las áreas donde está ubicada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, quedarán de uso exclusivo de Codensa S. A. E. S. P., únicamente con el propósito de instalar los equipos necesarios para la prestación del servicio de energía, con carácter de uso general. Se aclara que si bien Codensa S. A. E. S. P., es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de ésta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes del Conjunto Residencial Plaza de Córdoba Propiedad Horizontal. La servidumbre a favor de Codensa S. A. E. S. P., sobre las tales áreas es a perpetuidad y a título gratuito, pero se extingue junto con la extinción de la propiedad Horizontal, a cuyo régimen se sometió el Conjunto Residencial Plaza de Córdoba Propiedad Horizontal, mediante las escrituras públicas mencionadas en el encabezamiento del presente

público instrumento.

ARTICULO 22°. COSTOS DE MANTENIMIENTO, REPOSICIÓN Y MEJORA DE LOS BIENES COMUNES.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Los costos de mantenimiento, reposición y mejora de los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, serán asumidos por todos y cada uno de los propietarios de bienes privados del Conjunto, a prorrata de sus coeficientes de copropiedad sobre los bienes comunes.

PARÁGRAFO: La desafectación de bienes comunes se podrá hacer respecto de aquellos que no sean esenciales para el uso y goce de los bienes privados, atendiendo para ello lo dispuesto por la Ley 675 de 2.001, y demás normas que la reglamenten y/o modifiquen.

ARTICULO 23°.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Los bienes muebles de dotación podrán ser enajenados separadamente de la copropiedad para efectos de su reemplazo, por desuso o desperfectos o reformas necesarias para el mejor funcionamiento de la Agrupación, mediante decisión tomada por el Consejo de Administración, de conformidad con lo establecido en este reglamento.

ARTICULO 24°. DESTINACIÓN Y USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS COMUNES.

Los propietarios y demás ocupantes de la Agrupación a cualquier título, sus dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, según lo dispuesto en este reglamento y en las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Los copropietarios y las personas por las cuales éstos son civilmente responsables, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, y a responder hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos. Las placas y muros comunes podrán ser utilizadas en su parte interna, siempre y cuando este uso no implique la colocación de cargas excesivamente pesadas que atenten contra la solidez de los apartamentos.

ARTICULO 25°. MUROS.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Los muros que conforman las unidades privadas no podrán demolerse ni en todo ni en parte. Los muros no estructurales no podrán demolerse sin antes solicitarse previo visto bueno del Consejo de Administración, quien previa consulta con un Ingeniero Civil cuyo costo lo asumirá el interesado, indicará si tal demolición es procedente, autorización que para todos los casos, sin excepción, deberá constar en escrito firmado por el administrador.

ARTICULO 26°. DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES.

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional a su coeficiente de copropiedad,

de acuerdo con lo indicado al respecto en el Capítulo siguiente.

ARTICULO 27°. SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES.

El sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes, y el pago de las primas de seguros de la Agrupación, serán de cargo de los copropietarios del Conjunto, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en la forma establecida en el presente reglamento.

ARTICULO 28°. DIVISIÓN DE LOS BIENES COMUNES.

Únicamente se podrá solicitar la división de los bienes comunes, si la Agrupación se destruye totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas (3/4) partes de su valor, y en el caso de que sea ordenada su demolición, de conformidad con lo previsto por el artículo 988 del Código Civil.

ARTICULO 29°. SALÓN COMUNAL O MÚLTIPLE.

Artículo reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Todos los copropietarios y sus causahabientes a cualquier título, que hacen parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CORDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, con tenencia de su respectiva unidad residencial privada, podrán utilizar el salón social o de uso múltiple para reuniones, de acuerdo al siguiente procedimiento:-----

1. El salón comunal solamente podrá ser alquilado a residentes del Conjunto quienes deben ser mayores de edad.-----
2. La utilización del salón comunal se gestionará por medio de una solicitud escrita con quince (15) días de antelación a la fecha del alquiler y encontrarse a Paz y Salvo con el Conjunto, la cual tendrá respuesta de la administración en 48 horas. Una vez confirmada la aceptación, el residente deberá cancelar mediante consignación efectuada en la cuenta del conjunto, el valor estipulado del alquiler. En caso de haber varios residentes interesados en el mismo salón, en la misma fecha y horario, la asignación se hará por orden de solicitud.-----
3. El residente quien alquile el salón social debe velar por el buen comportamiento de sus invitados.-
4. El residente quien alquile el salón social en el momento de recibir el salón comunal, deberá dejar un depósito de dinero en efectivo por un valor equivalente a 10 SMDLV. Esta suma se reintegrará al momento de hacer la entrega formal del salón comunal en las mismas condiciones en que lo recibió. En caso contrario, la Administración tasará el costo de los daños o reposiciones y los descontará del valor del depósito. Si estos son superiores al valor del depósito el residente quien alquile deberá cancelar el excedente dentro de los tres días hábiles siguientes a la formulación de la cuenta de cobro por parte de la administración. Si no lo hiciera, el valor le será facturado junto con la expensa de administración del mes siguiente. -----
5. El residente quien alquile el salón social deberá recibir el salón de manos del administrador o su delegado, con la antelación suficiente para hacer la entrega formal con inventario escrito; a partir de este momento el arrendatario será responsable de los incidentes y daños que se ocasionen tanto al salón como a los bienes de su dotación y con la misma formalidad deberá ser restituido.-----
6. No se permitirá el uso del salón social para actividades comerciales, venta o promoción de productos y servicios, conferencias, foros o simposios, reuniones de carácter político, empresarial y/o lucrativo.-----
7. El residente quien alquile el social deberá suministrar previamente el listado de los invitados a la portería, manejar volumen moderado de su equipo de sonido y no perturbar bajo ninguna circunstancia

- el sueño y la tranquilidad de los vecinos.-----
8. Los horarios de uso y cánones de alquiler del salón comunal serán reglamentados por el Consejo de Administración.-----
9. Se podrá restringir su uso a los propietarios y/o a sus causahabientes que se encuentren en mora de cubrir sus obligaciones pecuniarias para con el Conjunto, por la violación a las normas del comportamiento contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, a título de sanción impuesta por el Consejo de Administración, cuya resolución se encuentre en firme y debidamente ejecutoriada.----
10. El incumplimiento a las normas da una sanción de no permitir el uso del salón por un tiempo de seis (6) meses.-----

ARTICULO 30°. RÉGIMEN DE USO DE LOS PARQUEADEROS.

Este reglamento prevé la existencia de doce [12] parqueaderos , seis [6] de los cuales están localizados en el sótano y seis [6] en el nivel de acceso para uso de visitantes del conjunto, cincuenta y un [51] parqueaderos sencillos para uso de residentes, veinticinco [25] de los cuales están en el sótano y veintiséis [26] en el nivel de acceso, y dieciocho [18] estacionamientos dobles con servidumbre para uso de residentes, localizados nueve [9] en el sótano y nueve [9] en el nivel de acceso. Las normas para uso y goce de parqueaderos tanto los que pertenecen a esta etapa como los que llegaren a estar ubicados en las siguientes etapas, en caso de existir, son las siguientes: -----

El propietario o morador legítimo de un apartamento observará las siguientes normas en el uso de parqueaderos: **PRIMERO.** No efectuar alteraciones ni construcciones sobre o bajo el mismo.-----

SEGUNDO. No cambiar el destino asignado.-----

TERCERO. Mantener el bien en correcto estado de orden y aseo.-----

CUARTO. No será permitido estacionar buses, busetas, camiones y en general vehículos cuyo peso sea igual o supere una tonelada; solo será permitido estacionar en cada parqueo sencillo un [1] automóvil o vehículo liviano apropiado para el área de cada estacionamiento, y dos[2] automóviles livianos apropiados para el área de cada estacionamiento, uno detrás del otro, en los parqueaderos dobles.-----

QUINTO. Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: No se permitirá el lavado de vehículos automotores al interior del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL.**-----

SEXTO. Dejar los vehículos debidamente cerrados (bodega, portezuelas y vidrios).-----

SÉPTIMO. Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área de cada parqueadero.-----

OCTAVO. Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: La velocidad para la circulación de vehículos dentro del Conjunto Residencial Plaza de Córdoba Propiedad Horizontal, no podrá ser superior a los diez (10) kilómetros por hora y los vehículos deberán transitar con las luces de parqueo encendidas.-----

NOVENO. No podrán hacerse reparaciones a vehículos dentro de los sitios de parqueo, fuera de las absolutamente necesarias para llevar el vehículo a un taller.-----

DECIMO. No se podrá perturbar el libre movimiento de otros vehículos en las zonas destinadas a la circulación.-----

DECIMO PRIMERO. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible u otros materiales inflamables, por considerarlo perjudicial y peligroso para los ocupantes del Conjunto.-----

DECIMO SEGUNDO. Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Todo dueño de automóvil, al avisársele que su vehículo está botando gasolina o aceite, deberá retirarlo y

llevarlo a otro sitio para reparación definitiva y será responsable de la limpieza del garaje cuando se presenten manchas de aceite producidas por el mismo.-----

DECIMO TERCERO. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a alguno de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, quien según las circunstancias deberá avisar a las autoridades de tránsito, siendo éstas últimas las competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.-----

DECIMO CUARTO. Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Queda expresamente prohibido colocar en los parqueaderos bien mueble alguno diferente a un vehículo, excepto motocicletas y bicicletas dentro del límite perimetral de cada parqueadero, bajo responsabilidad de cada propietario. La administración no se responsabiliza por daños o pérdidas de bicicletas u objetos de las mismas.-----

DECIMO QUINTO. Los usuarios de parqueaderos deberán respetar las servidumbres de paso hacia otros bienes comunes. La Administración fijará en el reglamento interno las sanciones para aquellos usuarios de parqueos que incumplan esta obligación. **PARÁGRAFO:** La Junta de Administración regulará de manera detallada el uso y goce de los parqueaderos con que cuenta el conjunto, teniendo presente las disposiciones contenidas en esta cláusula y siempre con la premisa de lograr un uso equitativo de los mismos.

Mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, Se incluyen los siguientes numerales: -----

DECIMO SEXTO. Cada residente tiene derecho a ingresar al Conjunto un número de vehículos igual al cupo de garajes de su propiedad o tomados en arrendamiento y por tanto le será entregada una ficha o tarjeta por cada uno de los vehículos, la cual funcionará de la siguiente forma: Al ingreso o salida del vehículo o motocicleta del Conjunto, el residente deberá presentar la tarjeta para el correspondiente registro. Si la tarjeta o ficha fuere extraviada por el residente, deberá pagar a la administración una suma equivalente a un salario mínimo legal diario para su reposición.-----

DECIMO SÉPTIMO. Está terminantemente prohibido a los porteros, permitir la salida de vehículos que no sean conducidos por su propietario, a menos que dicho propietario autorice por escrito indicando el nombre y documento de identidad, así como los del autorizado. Los porteros confrontarán con el libro de registro de vehículos el nombre y cédula del propietario antes de permitir la salida del mismo-----

DECIMO OCTAVO. El residente que cambie de vehículo deberá informar las nuevas características del mismo a la administración, para fines de actualización de base de datos, control de parqueo y seguridad.--

DECIMO NOVENO. No se permitirá la entrada de vehículos sin previa autorización de un residente. Los vehículos de visitantes, deberán ser dejados en el sitio de parqueo de visitantes asignado para ello y el vigilante se encargará de que estos espacios solamente sean ocupados por visitantes autorizados y en el tiempo permitido.-----

VIGÉSIMO. No se permitirá el ingreso y parqueo dentro del Conjunto de vehículos de servicio público excepto los propios (en el parqueadero de su propiedad) y cuando se trate de emergencias tales como ingreso o salida de personas enfermas o discapacitadas.-----

VIGÉSIMO PRIMERO. Sólo se permite el uso del parqueadero al propietario o causahabiente de cada sitio de parqueo o a quien éstos autoricen para su utilización, mediante carta en tal sentido debidamente presentada ante la administración. **PARÁGRAFO:** Por seguridad, no se permite el alquiler de los garajes a personas residentes fuera del Conjunto.-----

VIGÉSIMO SEGUNDO. Está prohibido Reparar al interior del Conjunto vehículo automotores que se puedan movilizar por sus propios medios.

ARTICULO 31º.

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El Consejo de Administración regulará de manera detallada el uso y goce de los parqueaderos para visitantes con que cuenta el conjunto, teniendo presente las disposiciones contenidas en esta cláusula y siempre con la premisa de lograr un uso equitativo de **los mismos**.

CAPITULO V. PARTICIPACIÓN EN LA COPROPIEDAD Y EN LAS EXPENSAS COMUNES**ARTICULO 32º. COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.**

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Para los efectos del artículo 25 de la Ley 675 de 2001, esto es, para determinar la proporción de los derechos de cada uno de los copropietarios en los bienes y áreas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL**, así como el porcentaje de participación en las decisiones económicas tomadas en las Asambleas de Copropietarios, el propietario inicial fijó los coeficientes de copropiedad sobre los bienes comunes, a cada una de las unidades privadas mediante los artículos 19 y 20 de la escritura pública número nueve mil novecientos ochenta y siete (9.987) otorgada en diciembre once (11) de dos mil nueve (2009), ante la Notaría setenta y dos (72) del círculo notarial de Bogotá Distrito Capital, artículos que permanecen incólumes.

PARÁGRAFO: En la transferencia, gravamen o embargo de un bien de dominio particular se entiende comprendido el porcentaje de participación del conjunto, representado en el coeficiente de la copropiedad.

ARTICULO 33º. EXPENSAS COMUNES.

Se entiende por expensas comunes los gastos necesarios de administración, mantenimiento, conservación, reparación, reposición, seguros y vigilancia de los bienes comunes, así como todos los que se efectúen por concepto de impuestos, tasas, contribuciones y demás gastos que recaigan sobre el conjunto, o en razón de sus bienes comunes.

ARTICULO 34º. PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES.

Todos y cada uno de los propietarios de unidades privadas del conjunto están obligados al pago de las expensas comunes, las cuales se sufragarán de acuerdo con coeficiente de copropiedad de cada inmueble, teniendo en cuenta además otros factores que se señalan de manera taxativa en este reglamento. Consecuentemente cada apartamento tendrá un índice de contribución o participación en gastos comunes y empezará a cancelar las cuotas mensuales ordinarias de administración desde que se le haga entrega de su apartamento, sin poder alegar la no utilización de la misma, o la no utilización de bienes comunes o servicios comunes que aún no estén funcionando.

ARTICULO 35º. DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD Y DE LOS ÍNDICES DE PARTICIPACIÓN EN GASTOS.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así:



NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

INMUEBLE	COEFICIENTE								
1-0101	0,49	2-0105	0,49	3-0109	0,38	4-0113	0,55	5-0117	0,36
1-0102	0,41	2-0106	0,37	3-0110	0,38	4-0114	0,41	5-0118	0,42
1-0103	0,40	2-0107	0,33	3-0111	0,34	4-0115	0,40	5-0119	0,37
1-0104	0,39	2-0108	0,49	3-0112	0,38	4-0116	0,43	5-0120	0,35
1-0201	0,48	2-0205	0,48	3-0209	0,38	4-0213	0,54	5-0217	0,35
1-0202	0,40	2-0206	0,36	3-0210	0,37	4-0214	0,40	5-0218	0,41
1-0203	0,40	2-0207	0,37	3-0211	0,38	4-0215	0,40	5-0219	0,41
1-0204	0,48	2-0208	0,48	3-0212	0,38	4-0216	0,54	5-0220	0,35
1-0301	0,48	2-0305	0,48	3-0309	0,38	4-0313	0,54	5-0317	0,35
1-0302	0,40	2-0306	0,36	3-0310	0,37	4-0314	0,40	5-0318	0,41
1-0303	0,40	2-0307	0,36	3-0311	0,37	4-0315	0,40	5-0319	0,41
1-0304	0,48	2-0308	0,48	3-0312	0,38	4-0316	0,54	5-0320	0,35
1-0401	0,48	2-0405	0,48	3-0409	0,38	4-0413	0,54	5-0417	0,35
1-0402	0,40	2-0406	0,37	3-0410	0,37	4-0414	0,40	5-0418	0,41
1-0403	0,40	2-0407	0,37	3-0411	0,37	4-0415	0,40	5-0419	0,41
1-0404	0,48	2-0408	0,48	3-0412	0,38	4-0416	0,54	5-0420	0,35
1-0501	0,48	2-0505	0,48	3-0509	0,38	4-0513	0,54	5-0517	0,35
1-0502	0,40	2-0506	0,37	3-0510	0,37	4-0514	0,40	5-0518	0,41
1-0503	0,40	2-0507	0,37	3-0511	0,37	4-0515	0,40	5-0519	0,41
1-0504	0,48	2-0508	0,48	3-0512	0,38	4-0516	0,54	5-0520	0,35
1-0601	0,48	2-0605	0,48	3-0609	0,38	4-0613	0,54	5-0617	0,35
1-0602	0,40	2-0606	0,37	3-0610	0,37	4-0614	0,40	5-0618	0,41
1-0603	0,40	2-0607	0,37	3-0611	0,37	4-0615	0,40	5-0619	0,41
1-0604	0,48	2-0608	0,48	3-0612	0,38	4-0616	0,54	5-0620	0,35
1-0701	0,48	2-0705	0,48	3-0709	0,38	4-0713	0,54	5-0717	0,35
1-0702	0,40	2-0706	0,37	3-0710	0,37	4-0714	0,40	5-0718	0,41
1-0703	0,40	2-0707	0,37	3-0711	0,37	4-0715	0,40	5-0719	0,41
1-0704	0,48	2-0708	0,48	3-0712	0,38	4-0716	0,54	5-0720	0,35
1-0801	0,48	2-0805	0,48	3-0809	0,38	4-0813	0,54	5-0817	0,35
1-0802	0,40	2-0806	0,37	3-0810	0,37	4-0814	0,40	5-0818	0,41
1-0803	0,40	2-0807	0,37	3-0811	0,37	4-0815	0,40	5-0819	0,41
1-0804	0,48	2-0808	0,48	3-0812	0,38	4-0816	0,54	5-0820	0,35
1-0901	0,48	2-0905	0,48	3-0909	0,38	4-0913	0,54	5-0917	0,35
1-0902	0,40	2-0906	0,37	3-0910	0,37	4-0914	0,40	5-0918	0,41
1-0903	0,40	2-0907	0,37	3-0911	0,37	4-0915	0,40	5-0919	0,41
1-0904	0,48	2-0908	0,48	3-0912	0,38	4-0916	0,54	5-0920	0,35
1-1001	0,48	2-1005	0,48	3-1009	0,38	4-1013	0,54	5-1017	0,35
1-1002	0,40	2-1006	0,37	3-1010	0,37	4-1014	0,40	5-1018	0,41
1-1003	0,40	2-1007	0,37	3-1011	0,37	4-1015	0,40	5-1019	0,41
1-1004	0,48	2-1008	0,48	3-1012	0,38	4-1016	0,54	5-1020	0,35
1-1101	0,48	2-1105	0,48	3-1109	0,38	4-1113	0,54	5-1117	0,35
1-1102	0,40	2-1106	0,37	3-1110	0,37	4-1114	0,40	5-1118	0,41
1-1103	0,40	2-1107	0,37	3-1111	0,37	4-1115	0,40	5-1119	0,41
1-1104	0,48	2-1108	0,48	3-1112	0,38	4-1116	0,54	5-1120	0,35
1-1201	0,48	2-1205	0,48	3-1209	0,37	4-1213	0,52	5-1217	0,76
1-1202	0,40	2-1206	0,36	3-1210	0,37	4-1214	0,40	5-1219	0,41
1-1203	0,40	2-1207	0,36	3-1211	0,37	4-1215	0,40	5-1220	0,35
1-1204	0,48	2-1208	0,48	3-1212	0,37	4-1216	0,52		
TOTAL	21,05	TOTAL	20,33	TOTAL	17,97	TOTAL	22,43	TOTAL	18,22

Para un Total del 100%.

ARTICULO 36°. ELIMINADO.

Eliminado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital.

ARTICULO 37°. CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.

Cada año se elaborará un presupuesto general de expensas comunes de todo el Conjunto. Cada propietario contribuirá con las expensas comunes relativas a su inmueble, según los indicados índices de participación en gastos, teniendo en cuenta lo dispuesto en las normas precedentes.

CAPITULO VI. CONTRIBUCIONES DE LOS COPROPIETARIOS

ARTICULO 38°. NORMAS SOBRE PRESUPUESTO.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: La elaboración del presupuesto general de ingresos y gastos deberá ceñirse a las siguientes normas y procedimientos: -----

PRIMERO: El Administrador del Conjunto deberá elaborar un proyecto de presupuesto anual general de gastos que será presentado al Consejo de Administración, relacionado con las expensas comunes de Conjunto, esto es, todos aquellos que fueren necesarios para la conservación, reparación, reposición, mejoras, administración, vigilancia, impuestos, seguros etc. El monto total de las expensas comunes se distribuirá entre los copropietarios, aplicando a cada capítulo o rubro de gastos, los índices de participación en gastos determinados en el artículo 35 de este reglamento (índices de copropiedad). En la elaboración de dicho presupuesto se tendrán en cuenta el déficit o superávit del presupuesto anterior y la constitución e incremento de las reservas que se consideren necesarias o convenientes. Las cuotas a cargo de cada propietario se calcularán, en forma global, esto es, para todo el año. Esta cuota anual se dividirá en vencimientos mensuales, sucesivos e iguales. Así, la mora en el pago de uno o más abonos mensuales hará exigible el cumplimiento de toda la obligación, esto es, del saldo del valor de la cuota anual, sin perjuicio de los intereses de mora que se causen.-----

SEGUNDO: Copia de este presupuesto y de su distribución deberá estar a disposición de todos los propietarios, para su examen y expedición de copias, si éstas se solicitaren, en la oficina de la administración, durante el término de convocatoria a la Asamblea ordinaria, lo cual se hará constar en la misma citación.-----

TERCERO: El administrador deberá presentar el indicado presupuesto y su distribución entre los copropietarios, a consideración de la Asamblea Ordinaria anual que deberá reunirse según se dispone más adelante.-----

CUARTO: La Asamblea de Copropietarios, en su sesión ordinaria anual, discutirá y aprobará, como punto preferente, el presupuesto de expensas comunes y su distribución entre los copropietarios en la forma indicada. Para tal aprobación se requiere el voto favorable de la mitad más uno de los derechos representados en la reunión, siempre que haya quórum deliberatorio.-----

QUINTO: Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: La vigencia del presupuesto es del 1 de enero hasta el 31 de diciembre de cada año, pues así se contempla el año fiscal. En dicho presupuesto habrá de tenerse en cuenta el aumento del Salario Mínimo Legal que se

da todos los años.

ARTICULO 39°. CUOTAS DE SOSTENIMIENTO.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Se aplicará un descuento de hasta el 10% mensual, según lo determine la Asamblea, por pago dentro de los (10) diez primeros días calendario, siempre y cuando el inmueble se encuentre a paz y salvo y cancele la totalidad de la cuota correspondiente. Este descuento no aplica para pagos parciales. Los pagos que se reciban serán aplicados a las deudas existentes atendiendo la antigüedad de las mismas.

ARTICULO 40°. CUOTAS PROVISIONAL.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Se cambia el nombre del artículo, pues no corresponde a presupuesto provisional sino a CUOTAS PROVISIONALES. Las cuotas vigentes tendrán un incremento automático del mismo aumento del salario mínimo legal vigente, a partir del primero (1) de enero de cada anualidad, en la Asamblea Ordinaria se realizarán los ajustes necesarios. Si transcurriere el mes de marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se hubiere reunido y hubiere aprobado el presupuesto de que se trata, o si habiéndose reunido no hubiere aprobado presupuesto alguno, y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus respectivas cuotas con el incremento mencionado. El proyecto de presupuesto preparado por el Administrador y avalado por el Consejo de Administración tendrá vigencia una vez sea aprobado en Asamblea.

ARTICULO 41°. EXPENSAS EXTRAORDINARIAS.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: En el evento de que durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos que no pudieren ser atendidos con las reservas para tal fin, el Administrador convocará a una Asamblea Extraordinaria, con el fin de que se consideren y aprueben cuotas extraordinarias para atender los gastos imprevistos. En tal reunión el Consejo de Administración y el Administrador presentarán un presupuesto de las expensas extraordinarias y su distribución entre los copropietarios, de conformidad con lo indicado en este reglamento. La aprobación de estas cuotas requiere el voto favorable del cincuenta y uno por ciento (51%) de los derechos representados en la reunión. No obstante, si las expensas extraordinarias a aprobarse implican una cuantía total durante la vigencia presupuestal que supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, la decisión requerirá el voto favorable del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto. En la misma Asamblea se acordará la forma y oportunidad de pago de dichas cuotas extraordinarias.

ARTICULO 42°. DÉFICIT PRESUPUESTAL.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Cuando las partidas presupuestadas resultaren insuficientes o los ingresos calculados no ingresaren efectivamente por cualquier causa a los fondos de la copropiedad, el Consejo de Administración convocará inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria, la cual deberá aprobar los reajustes del caso en el presupuesto y en las cuotas

de sostenimiento a cargo de los copropietarios.

ARTICULO 43°. MERITO EJECUTIVO.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en éste reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. Será título suficiente ejecutivo de recaudo, la certificación expedida por el Administrador, como Representante Legal del Conjunto sobre las obligaciones insolutas a cargo del propietario moroso, pues así lo exigen los juzgados. Tal como se indica en artículo precedente, dado que las cuotas se liquidarán por períodos anuales, la mora en el pago de una o más mensualidades implicará que se declare vencido el plazo para el pago del resto de la cuota anual. Siendo esto así, en caso de mora el Administrador deberá cobrar, ya sea judicial o extrajudicialmente, de acuerdo con las instrucciones del Consejo de Administración, el valor total pendiente de la cuota anual.

PARÁGRAFO: En los eventos de mora de tres o más cuotas correspondientes a los vencimientos mensuales, el Administrador deberá adelantar ejecución judicial para el cobro de la totalidad de la obligación. Al efecto, deberá solicitar de la Junta la autorización para la contratación de un Abogado, siendo de cargo del propietario renuente los gastos de la cobranza y los honorarios del abogado, ya se trate de cobranza judicial o extrajudicial.

ARTICULO 44°. SANCIONES PARA PROPIETARIOS MOROSOS.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: La mora en el pago de las cuotas o contribuciones decretadas por la Asamblea, conforme a los artículos anteriores, a más de hacer exigible la totalidad de la cuota anual pendiente de pago, causará intereses de mora a cargo de los propietarios morosos y en favor de la Copropiedad a la tasa máxima legal, de conformidad con lo previsto en el artículo 29 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001. Así mismo, a título de sanción no pecuniaria, el Consejo de Administración podrá decretar que determinados servicios comunes no esenciales no sean prestados a los ocupantes de las unidades privadas pertenecientes a los propietarios morosos, como entrega puerta o puerta de prensa y correo (en caso de existir tal servicio), derecho de utilizar el salón comunal o múltiple, o establecer otro tipo de sanciones pecuniarias o disciplinarias que no vayan en contra de los derechos inalienables de las personas. Será permitido colocar en cartelera a la vista de todos los ocupantes del conjunto, una lista de los copropietarios morosos, siempre que la mora sea de dos o más mensualidades, y cumpliendo lo previsto en la Ley 675. Dicho lo anterior, es claro que si algún copropietario incurriere en mora de dos o más mensualidades, además de causarse los intereses moratorios a su cargo podrá el Consejo de Administración imponerle sanciones no pecuniarias, como la privación temporal de uno o más servicios comunes no esenciales, o del uso de uno o más bienes comunes, exceptuando los necesarios para acceder a su bien de dominio particular. El Consejo podrá delegar esta atribución en el Administrador, ya sea en forma general o particular.

PARÁGRAFO: En todo caso en el reglamento interno que se apruebe, se podrán determinar pautas y procedimientos para aplicar las sanciones a copropietarios morosos, oportunidad de imposición y

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

características, o delegar esta facultad en la Junta de Administración.

ARTICULO 45°. CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO.

Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios tendrán el carácter de obligaciones "propter rem" (en consideración al inmueble), es decir, que será el respectivo propietario del bien de dominio privado el que responderá por ellas, pero existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario, respecto de las expensas no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. Así que si un propietario llegare a enajenar su inmueble a un tercero, sin estar a paz y salvo en el pago de las cuotas, podrá cobrarse tales expensas al anterior o al nuevo propietario, exigiéndose el pago de los intereses de mora, si a ello hubiere lugar, y podrán imponerse las sanciones pecuniarias y no pecuniarias correspondientes, sin perjuicio de las acciones personales que tenga el adquirente contra el vendedor moroso. Existe también solidaridad en el pago de las cuotas de sostenimiento entre el propietario y el tenedor a cualquier título de los apartamentos que conforman el conjunto.

ARTICULO 46°. OBLIGATORIEDAD.

El pago de las cuotas para la atención de las expensas comunes estará siempre a cargo del propietario de la unidad de dominio privado, así sea que éste haya cedido a cualquier título la tenencia o el uso y goce de su respectivo inmueble. Igualmente, ningún propietario o morador podrá excusarse de pagar las cuotas que le corresponden conforme al presente reglamento, alegando que no ha ocupado su unidad de dominio privado o la no utilización de los bienes comunes o servicios generales.

ARTICULO 47°. IMPUESTOS Y TASAS.

Los impuestos, tasas y contribuciones que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios; los que graven la totalidad del Conjunto serán pagados por todos los copropietarios, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 48°. EXPENSAS INDIVIDUALES.

El sostenimiento, reparaciones y mejoras de cualquier tipo, en cuanto hagan relación a los bienes de dominio privado, lo mismo que los impuestos prediales, contribuciones de valorización y tasas por servicios públicos, serán de cargo del respectivo propietario.

ARTICULO 49°. REPARACIONES.

Las reparaciones que deban hacerse a cada apartamento serán de cuenta de su respectivo propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes y medianeros, lo mismo que la reposición de vidrios y puertas. Al realizar estas reparaciones no se podrá romper la homogeneidad de las fachadas externas o interiores del conjunto. Si por no realizarse oportunamente una reparación en una unidad privada, se deteriorare el valor del conjunto o se causaren graves molestias a los ocupantes o daños a las demás unidades privadas o a bienes comunes, el infractor responderá por todo perjuicio.

ARTICULO 50°. SEGUROS.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

(2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El conjunto deberá mantenerse asegurado por su valor de reposición contra incendio y terremoto, en las cuantías que permitan la reconstrucción del mismo en caso de siniestro, teniendo en cuenta el valor real del mismo. La Asamblea determinará las cuantías de dichos seguros, así como de otros que decida tomar (terrorismo, responsabilidad civil) en forma tal que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro o se presenten infraseguros, y quede a cargo de la Compañía aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de estos seguros colectivos contribuirán todos los copropietarios de acuerdo con los índices de copropiedad. Será responsabilidad del administrador mantener vigentes estos seguros, siendo su obligación informar a los copropietarios por escrito cuando por alguna circunstancia ajena a su descuido el conjunto carece de seguros.

Así mismo se mantendrá vigente una póliza de responsabilidad civil por mínimo 1400 salarios mínimos mensuales legales vigente. De cualquier manera en última instancia La Asamblea determinará las cuantías de dichos seguros, así como de otros que decida tomar en forma tal que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro ni se presenten infraseguros, y quede a cargo de la Compañía aseguradora la total indemnización de cualquier siniestro.

ARTICULO 51°. INDEMNIZACIÓN Y RECONSTRUCCIÓN DEL CONJUNTO.

Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto, en los casos en que ésta sea procedente, de conformidad con lo indicado en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001. En el evento de que el conjunto no pudiese ser reconstruido, el importe de la indemnización proveniente de los seguros se distribuirá entre los propietarios, en proporción a los coeficientes de copropiedad establecidos en este reglamento. En todo caso, si la destrucción o deterioro no representare el setenta y cinco por ciento [75%] del valor comercial del conjunto, habrá obligación de reconstruir, de conformidad con lo establecido por el artículo 13 de la Ley 675 del 3 de Agosto del 2001, ya sea con la indemnización proveniente de los seguros, o a expensas de los respectivos propietarios de las unidades privadas, en la parte no cubierta por el seguro.

Se procederá también a la reconstrucción cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -

ARTICULO 52°. HIPOTECAS.

En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el conjunto, éstas subsistirán en las condiciones iniciales.

CAPITULO VII. MEJORAS, MODIFICACIONES Y REPARACIONES**ARTICULO 53°. MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES.**

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Para la realización de mejoras voluntarias en los bienes y zonas comunes, entendiéndose como tales aquellas de simple ornamentación, que no aumentan el valor real del conjunto o lo hacen en mínima proporción, y principalmente aquellas que no tengan el carácter de urgentes para conservar la estabilidad, seguridad o

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

estética del Conjunto, se observará el siguiente procedimiento:

- a) Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación o mejora, y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el Administrador realizará los estudios técnicos necesarios, y con el visto bueno del Consejo de Administración, procederá a su ejecución.
- b) Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones voluntarias no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado, el respectivo proyecto, con una propuesta sobre la forma de distribución de sus costos, deberá someterse al estudio y aprobación de la Asamblea General, aprobación que requerirá una mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto, de conformidad a lo indicado en el artículo 45 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

PARÁGRAFO: Si la mayoría de la Asamblea adopta acuerdos para realizar mejoras voluntarias, esto es, suntuarias, siempre que sean susceptibles de utilización separada, o cuando no siendo posible su utilización separada, la mayoría que ha acordado su ejecución soporta íntegramente todos los gastos, podrá procederse a su ejecución, pero los disidentes no resultarán obligados ni se modificarán sus cuotas. Los disidentes, si lo desean, pueden en cualquier tiempo participar de las ventajas de la mejora, abonando su cuota de gastos de dicha mejora, incrementada con intereses mensuales a partir de la fecha en que los demás hicieren el pago para proceder a la reforma indicada y hasta que efectúe el pago efectivo. Estos intereses serán fijados por la Asamblea, pero en caso de omisión serán impuestos por el administrador previo visto bueno del Consejo de Administración, no pudiendo exceder el máximo legal. Los valores de cuotas posteriores por estos conceptos ingresarán a un fondo común especial, que estará destinado al mantenimiento, mejoras, entre otros, de la obra o equipo en cuestión.

ARTICULO 54°. MEJORAS NECESARIAS EN LOS BIENES COMUNES.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El mismo procedimiento indicado en el artículo anterior se observará para el caso de mejoras necesarias a los bienes comunes, pero en este caso la decisión de la Asamblea será tomada por el voto favorable de una mayoría que represente la mitad más uno de los votos presentes en la reunión y será obligatoria aún para los ausentes o disidentes. Si el costo de la obra proyectada es inferior al equivalente a ocho (8) salarios mínimos mensuales, no se requerirá la aprobación de la Asamblea, sino del Consejo de Administración, siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución.

ARTICULO 55°. REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El mismo procedimiento indicado en el artículo anterior se observará para el caso de mejoras necesarias a los bienes comunes, pero en este caso la decisión de la Asamblea será tomada por el voto favorable de una mayoría que represente la mitad más uno de los votos presentes en la reunión y será obligatoria aún para los ausentes o disidentes. Si el costo de la obra proyectada es inferior al equivalente a ocho (8) salarios mínimos mensuales, no se requerirá la aprobación de la Asamblea, sino del Consejo de Administración, siempre y cuando no sea necesario decretar cuotas extraordinarias para su ejecución.

ARTICULO 56°. MODIFICACIÓN EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

(2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El Consejo de Administración tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes comunes, teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa y exigente que haga nugatorio el derecho de los copropietarios a servirse de ellos. Sin embargo, cuando se desee hacer modificación en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada tenga como efecto una sensible disminución en el goce de los mismos, se requerirá decisión aprobatoria de la Asamblea, tomada por el setenta por ciento [70%] de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto.

ARTICULO 57. REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS.

Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio particular, las reparaciones cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad común o a las demás unidades de dominio particular y responderá por los perjuicios irrogados por tal omisión ante los demás copropietarios.

ARTICULO 58. REFORMAS EN LOS BIENES PRIVADOS.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: En los apartamentos no podrán hacerse modificaciones físicas o reformas que tengan como consecuencia el surgimiento de nuevas unidades de dominio privados, según la división jurídica establecida en el cuadro de áreas o proyecto de división y en este reglamento, o que impliquen la remoción o merma de los muros y demás elementos estructurales, o el cambio, así sea leve, de las fachadas y presentación externa de cada apartamento. Está prohibido hacer excavaciones, sótanos o similares y realizar construcciones o cubiertas en el último piso o en las zonas comunes de uso exclusivo asignadas a algunos apartamentos, como quedó dicho en este reglamento.

PARÁGRAFO. Cualquier modificación o reforma podrá realizarse previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: a) Que el interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la autoridad competente, en el caso de que la naturaleza de la obra así lo requiera.-----
b) Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, estética, solidez y salubridad del conjunto ni de los apartamentos colindantes, ni afecte zonas o servicios comunes, ni altere las fachadas exteriores ni interiores, ni disminuya la luz o el aire de las demás unidades privadas y zonas comunes de circulación.--
c) Que el propietario esté al día con la Administración en cuanto a pago de cuotas ordinarias o extraordinarias, multas y sanciones.-----
d) Que el propietario obtenga previa autorización escrita del Consejo de Administración, quien sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

CAPITULO VIII. DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES**ARTICULO 59°. DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS.**

Con relación a los apartamentos, los propietarios y sus sucesores a cualquier título en el dominio podrán ejercer, sobre tales bienes, el derecho de propiedad o dominio que sobre ellos tienen, en todas sus formas y manifestaciones, con las limitaciones impuestas en la ley y en este reglamento. Por consiguiente, cada propietario podrá, sin necesidad de consentimiento de los demás copropietarios, enajenar libremente su apartamento, usarlo, gravarlo, darlo en arrendamiento, separar el usufructo de la nuda propiedad, y celebrar todos los actos y contratos que no se hallen limitados expresamente por las disposiciones de este reglamento, ni atenten contra la esencia misma de la organización comunitaria, ni contra la moral, la ley

y las buenas costumbres.

ARTICULO 60°.

En caso de venta o transferencia de alguna unidad de dominio privado, el nuevo adquirente manifestará su conformidad con este reglamento, sus adiciones y reformas, en el respectivo contrato de enajenación. No obstante, aun cuando no lo haga, se entenderá que acepta este reglamento en su totalidad y se obliga a cumplirlo.

ARTICULO 61°. OTROS DERECHOS.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Además de los derechos indicados en los artículos precedentes, los copropietarios tendrán los siguientes derechos, siempre y cuando se encuentren a paz y salvo por todo concepto con la administración del conjunto: a) Servirse de los bienes comunes del conjunto, utilizándolos según su naturaleza y destino ordinario, con el cuidado y moderación necesarios, tendiendo a no privar de igual derecho a los demás propietarios y ocupantes, ni a perturbar a éstos en el uso legítimo de los mismos, en un todo de conformidad con las normas que al respecto establezcan los órganos de administración, según lo indicado en el presente reglamento.-----

b) Solicitar de la Administración cualquiera de los servicios que ésta deba prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este reglamento.-----

c) Intervenir en las Asambleas de Copropietarios, con derecho a voz y a voto.-----

d) Pedir al Consejo de Administración la imposición de multas que correspondan a los copropietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado, que violen las disposiciones de la Ley y del presente reglamento, sus adiciones y reformas.-----

e) Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este reglamento.-----

f) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación y reparación de los bienes comunes, cuando no lo haga oportunamente el Administrador, y exigir el reintegro de las cuotas que le correspondan a los otros copropietarios en los gastos comprobados, pudiendo exigirlo judicialmente, de acuerdo con las leyes pertinentes.

ARTICULO 62°. OBLIGACIONES.

Son obligaciones de los copropietarios, y en lo pertinente de los ocupantes y visitantes del Conjunto, las siguientes: a) Dar a los apartamentos y a los bienes comunes la destinación específica señalada para cada uno de ellos en este reglamento. La destinación inicial aquí señalada sólo podrá ser cambiada con la aprobación de la Asamblea General de Copropietarios, por decisión de las dos terceras partes de la totalidad de los derechos en que se divide la Agrupación, y siempre que el cambio de destinación esté de acuerdo con las normas del suelo pertinentes.-----

b) Contribuir con las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, en proporción a su derecho o cuota en tales bienes, y en la forma y términos que se establecen en este reglamento.-----

c) Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que se llegaren a decretar.-----

d) Ejecutar oportunamente las reparaciones de su apartamento, por cuya omisión se pueda causar perjuicio a la copropiedad o a los demás bienes de dominio particular.-----

e) Permitir la entrada a sus apartamentos al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de la copropiedad. **PARÁGRAFO.** Cuando sea necesaria la colaboración de un copropietario en este sentido, para obras, actos o gestiones que otro copropietario requiera, si el permiso no se obtuvo directamente, deberá solicitarse por medio de la Administración, y el respectivo copropietario deberá otorgarlo, bajo la supervigilancia de la administración.-----

f) Poner el máximo de diligencia y cuidado en cuanto a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.-----

g) Notificar por escrito al Administrador, dentro de los cinco días siguientes a la adquisición de un apartamento, su nombre, apellidos y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad, y mantener informada a la Administración sobre su dirección y sobre cualquier modificación en el uso, goce y disposición de su unidad privada.-----

h) Pagar las primas de seguro contra incendio y terremoto así como los demás siniestros cuya contratación haya sido autorizada por la Asamblea, como por ejemplo terrorismo. Igualmente, los copropietarios deberán mantener asegurados sus inmuebles privados contra estos mismos riesgos, por un valor que permita la reconstrucción del Conjunto en caso de siniestro.-----

i) Asistir cumplidamente a las Asambleas de Copropietarios, y a toda reunión que se convoque, con carácter general, para efectos de desarrollar o emprender actividades que redunden en beneficio de la copropiedad.-----

j) Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad contagiosa, y desinfectar su apartamento conforme a las exigencias de las autoridades de higiene.-----

k) Notificar por escrito al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.-----

l) Velar por el buen funcionamiento de los aparatos eléctricos y electrónicos de su apartamento.-----

m) Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso y goce de su bien de dominio particular, pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y a cumplir este reglamento, entregándole copia del mismo, así como cualquier estatuto interno.-----

n) Responder solidariamente ante la copropiedad por los daños y perjuicios que ocasionen a los bienes de uso común los tenedores, arrendatarios, usufructuarios o visitantes de su apartamento.-----

o) Colaborar activamente con el mantenimiento de la armonía y buenas relaciones de vecindad entre los propietarios, participar en la administración de la copropiedad cuando fuere elegido para ocupar cargo en ella, cumplir el reglamento, y en general propender al desarrollo del espíritu de colaboración en el Conjunto Residencial.-----

p) Propender para que los tenedores y visitantes, así como los adquirentes de su unidad privada conozcan el reglamento y lo cumplan fielmente.-----

q) Pagar puntualmente las cuotas de administración, ordinarias y extraordinarias, cancelar los intereses moratorios si se causaren.

ARTICULO 63°. ÁREAS DE ACCESO RESTRINGIDO.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Las cubiertas de las construcciones que conforman el Conjunto constituyen un área de acceso restringido; por lo tanto ninguna persona, con excepción del personal de administración, podrá acceder a las mismas, sin autorización previa y escrita de la Administración. Con todo, toda conexión en las cubiertas de las apartamentos, requerirá la autorización previa del Consejo de Administración, la cual podrá exigir los

cambios que considere necesarios, u oponerse a la instalación solicitada.

ARTÍCULO 64°. PROHIBICIONES.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Los copropietarios y todas las personas que ocupen apartamentos localizadas dentro del Conjunto, permanente o transitoriamente, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiere perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes, o pusiere en peligro la seguridad, solidez, estética o salubridad de las edificaciones. En especial, deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida:

1. En relación con los apartamentos, están prohibidos los siguientes actos:
 - a) Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos del residencial, o celebrar los mismos contratos con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
 - b) Destinar el apartamento para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o las autoridades. **PARÁGRAFO:** Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El Consejo de Administración tendrá, en principio, la facultad de catalogar actividades como las descritas en los numerales anteriores, y de solicitar la imposición de las sanciones legales por incumplimiento del reglamento.
 - c) Sostener en los muros estructurales, losas y techos, cargas o pesos excesivos; introducir en ellos maderos o hacer huecos de cavidad, y en general, ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de los apartamentos, o afecte la presentación del Conjunto o se lleve a cabo contra el derecho de los demás.
 - d) Colocar avisos o letreros en las fachadas de los apartamentos. En caso de que sea necesario colocar un aviso en zonas comunes, el Consejo de Administración establecerá normas para su colocación, acordes con las disposiciones distritales sobre la materia. Todos los copropietarios deberán cumplirlas, con el fin de conservar el orden y estética del Conjunto.
 - e) Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario u ocupante, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que representen peligro para la integridad o salud de los habitantes del Conjunto. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares.
 - f) Ejecutar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes. En consecuencia, no se podrán destinar los apartamentos a usos fabriles o industriales, o instalar en ellos cualquier tipo de maquinaria o equipo susceptible de causar daños a las instalaciones generales o de mortificar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de radios o aparatos de televisión. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile, gimnasia y similares en los apartamentos (bienes privados) y estacionamientos (bienes comunes), en el evento en que realmente perturben la tranquilidad o seguridad de los tenedores u ocupantes a cualquier título.
 - g) Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche y en las primeras del día, así como en los domingos y feriados.
 - h) Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento o en el reglamento interno.

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- i) Utilizar las ventanas, balcones y terrazas para asolear ropas, tapetes, plantas o cualquier tipo de bienes.
 - j) Los propietarios de los apartamentos de último piso no podrán elevar nuevos pisos ni recargar la estructura de las edificaciones con nuevas construcciones. Está expresamente prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez o seguridad de las edificaciones, tales como excavaciones.
 - k) Alterar las fachadas de los apartamentos, el número o tipo de ventanas o vidrios, y en general, modificar cualquiera de los elementos constitutivos de las fachadas, tanto exteriores como interiores. Por consiguiente, las fachadas no pueden ser pintadas o decoradas con tonalidades o materiales de acabado que no concuerden con los que se han entregado por parte de la firma constructora y EL PROPIETARIO INICIAL.
 - l) Ejecutar cualquier acto u obra que altere o desfigure la fisonomía del conjunto arquitectónico.
 - m) Sacudir alfombras, tapices, cortinas o cualquier tipo de bien en las ventanas de los apartamentos; escurrir agua o arrojar cualquier elemento por aquellas.
 - n) Colocar macetas u otros elementos en las ventanas de los apartamentos sin la debida protección, debiendo éstos no afectar la estética del Conjunto.
 - o) Alojar cualquier clase de animales que ocasionen molestias a los demás habitantes u originen situaciones antihigiénicas o peligrosas dentro del Conjunto, según determinación del Consejo de Administración.
 - p) Instalar rejas de seguridad en las ventanas de los apartamentos diferentes al diseño uniforme que ha de aprobar el Consejo de Administración cuando no haya sido aprobado previamente por el propietario inicial.
 - q) Instalar rejas de seguridad en las puertas de los apartamentos.
 - r) En caso de colocar puerta de seguridad, el acabado de la puerta debe ser el mismo de los demás apartamentos, por lo cual está prohibido cambiar el color o acabado de las puertas de los apartamentos.
 - s) Acometer obras que comprometan la seguridad, solidez, salubridad, o unidad arquitectónica de la agrupación, o que disminuyan el aire o la luz a los demás bienes privados.
 - t) Dividir físicamente cada apartamento en dos o más unidades de vivienda.
 - u) Arrojar telas, materiales duros o insolubles, tierra y en general cualquier elemento u objeto que pueda obstruir las cañerías.
 - v) Instalar antenas de radio, radio aficionado o radar toda vez que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes.
 - w) Alterar las conexiones de gas, modificar el tipo de aparatos de gas que están instalados en los apartamentos, obstruir las rejillas de ventilación de la cocina o zona de ropas, sin previa autorización de la Empresa de Gas Natural o la entidad que haga sus veces.
2. Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad, quedan prohibidos los siguientes actos:
- a) Obstruir las zonas comunes exteriores, de circulación de peatones y vehículos, andenes y demás áreas que sirven para la circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de personas y vehículos.
 - b) Usar los mismos sitios arriba indicados, como lugares de reunión, o destinarlos a cualesquiera otra actividad que los haga incómodos o bulliciosos.
 - c) Arrojar cualquier clase de objetos, basuras o desperdicios a las áreas o zonas de propiedad común. Por consiguiente, los copropietarios deberán someterse a las normas sobre evacuación de basuras, así como todo tenedor a cualquier título.

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- d) Usar los bienes comunes para instalar en ellos ventas, negocios o lugares de almacenamiento de cosas.
- e) Usar las zonas de parqueaderos de visitantes como lugares de juegos infantiles, o para actividades similares.
- f) Instalar antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o zonas comunes.
- g) El ingreso de domiciliarios, todo domicilio debe ser recibido por los residentes solicitantes en portería.
- h) Acometer obras al interior de la unidad de su dominio particular o privado sin la autorización de la administración y cuando se requiera de la autoridad competente.
- i) Acometer obras sin el debido y previo informe a la Administración, cuando se trate de mejoras, reparaciones o modificaciones al interior del inmueble de dominio particular.
- j) Acometer obras sin disponer del medio necesario para la evacuación y transporte de escombros, dejando estos en el interior del Conjunto, por un término superior al señalado en el numeral cuatro del artículo cuarenta y cuatro de los presentes estatutos.
- k) Tener al interior de su unidad privada, ejemplares caninos potencialmente peligrosos, tales como American Staffordshire terrier, Bullmastiff, Dóberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastín Napolitano, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, De presa Canario, Rottweiler, Staffordshire terrier, Tosa Japonés (disposiciones vigentes) o animales salvajes como tigres, tigrillos, leones, culebras etc.
- l) Usar pólvora en las zonas comunes del conjunto o permitir su uso de otros residentes, así como prender hogueras o fogatas.

ARTÍCULO 65°. OTRAS NORMAS DE CONVIVENCIA.

Se elimina el artículo 65, y se reemplaza mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así:

1. PORTERÍA.

- a) Los vigilantes deberán revisar todo paquete, talego, etc., que saquen las empleadas del servicio doméstico, empleados del Conjunto o persona diferente al residente al salir del conjunto.
- b) El portero no podrá permitir el retiro de niños menores de doce (12) años, por parte de las empleadas del servicio, personal al servicio del apartamento o de cualquier otra persona sin previa autorización por escrito de los padres del menor.

2. MASCOTAS.

- a) Para el caso de los perros, al momento de hacer uso de las zonas comunes deberán ser llevados siempre con su respectiva correa, de tal forma que no estén sueltos en el conjunto.
- b) Los tenedores de mascotas velarán porque estas no perturben la tranquilidad de sus vecinos con ruidos molestos, como ladridos o maullidos.
- c) El propietario o tenedor de mascota asume la calidad de garante de los daños y perjuicios que se ocasionen con la sola tenencia de estos animales, y por las molestias que ocasionen a personas, cosas, zonas comunes, privadas y al medio natural de la copropiedad. Además deberán acatar las normas establecidas en el Código de Policía y entidades competentes.

3. ENTRADA Y SALIDA DE TRASTEOS.

NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

- a) Para la salida o ingreso de trasteo, se debe contar con la autorización de la administración, para ello se debe informar por escrito y con un mínimo de dos (2) días hábiles de anticipación la hora y fecha de su realización.
- b) Con dicha comunicación debe ir adjunta la suma de dinero equivalente a 20 SMDLV como depósito para responder por los posibles daños que se causen en las zonas comunes y propiedades privadas del conjunto. Este dinero será devuelto el día siguiente hábil al trasteo y una vez se verifique que no se ha causado daño a las zonas antes mencionadas. En caso de daño, se descontará del depósito el valor de la reparación, si la cuantía del daño es superior al depósito, el responsable del trasteo o el propietario del apartamento respectivo deberá cancelar el excedente. Los daños que con tal motivo se ocasionaren a los bienes privados o comunes serán responsabilidad del dueño del trasteo.
- c) El vehículo utilizado para el efecto no podrá ingresar al Conjunto.
- d) Los trasteos solo podrán ser realizados de lunes a viernes dentro de las ocho (8) a. m. hasta las cinco (5) p. m., y los días sábados hasta las 2:00 p.m.; se excluyen los domingos y festivos, días en que según el código de policía se encuentran prohibidos los trasteos.
- e) El retiro de electrodomésticos, máquinas o cualquier otra clase de bien mueble del Conjunto, deberá ser previamente autorizado y por escrito por el residente de la unidad privada correspondiente o por la administración. El escrito de autorización contendrá la descripción, número y marca si fuere posible, del bien a retirar. Le está absolutamente prohibido a los porteros permitir la salida del Conjunto de los muebles aquí descritos sin el cumplimiento de este requisito.

4. REFORMA DE BIENES PRIVADOS.

- a) Para realizar trabajos al interior de los apartamentos, el propietario deberá informar a la Administración el tipo de obra a efectuar, nombre y número de identificación de contratistas que efectuarán la obra, fecha de inicio y terminación de la misma.
- b) Los horarios para el desarrollo de estos trabajos son: De lunes a viernes: de 8:00 a.m. y hasta las 5:00 p.m. Sábados: de 8:00 a.m. a 1:00 p.m. Los días festivos no se permite la realización de obras. Este horario regirá siempre y cuando, la obra no tenga carácter de atención prioritaria por emergencia, la cual también deberá ser notificada a la Administración.
- c) Los escombros resultantes de las obras deben ser empacados adecuadamente y mantenidos dentro de los apartamentos hasta el momento de su retiro, el cual deberá hacerse con mucho cuidado, con el fin de evitar suciedad en las áreas comunes durante la movilización de los mismos. Estos escombros deben ser retirados fuera del edificio por los responsables de la obra.
- d) Cualquier daño, alteración o perjuicio a las zonas comunes o a la propiedad privada de los demás residentes que sea causado por el personal de trabajo autorizado será de cuenta y riesgo del propietario y/o residente de la unidad privada donde se estén realizando las obras.
- e) Los corredores de los interiores no podrán ser utilizados para dejar muebles u otros elementos, cuando se estén realizando obras o reparaciones dentro de los apartamentos.

5. MANEJO DE LA CORRESPONDENCIA.

- a) La correspondencia, revistas, suscripciones y demás que llegaren a las porterías del Conjunto con destino a sus residentes, serán repartidas por los vigilantes en los casilleros que les correspondan y los residentes serán responsables de su retiro. El periódico será entregado por el guarda recorredor.
- b) Las basuras que se produzcan en cada una de las unidades de dominio privado, deberán ser clasificadas para su posterior reciclaje, separando materiales orgánicos, plásticos, metálicos y vidrios, empacándolas en bolsas plásticas debidamente cerradas y transportándolas hasta el

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

cuarto de basuras. Para los vidrios se dispondrá de una caneca especial. Las bolsas no se podrán dejar en áreas comunes diferentes al cuarto destinado para las mismas, conforme a las normas vigentes.

- c) El jefe de familia residente dará instrucciones a este respecto a los demás miembros de familia y al personal a su servicio. No se permite el manejo de reciclaje por personas diferentes a las autorizadas por la administración.

6. CLUB HOUSE.

- a) El servicio de la piscina es exclusivo para los residentes del Conjunto debidamente acreditados mediante la presentación de carnet. Sin embargo, los residentes podrán invitar por cada apartamento hasta cuatro personas por mes. Sólo se permitirán eventos con el permiso previo de la Administración y solo dentro de los lineamientos de dicho permiso.
- b) Es responsabilidad de todos seguir los protocolos de seguridad e higiene y acatar las instrucciones que sobre esos aspectos impartan los entrenadores y salvavidas presentes.
- c) Los usuarios menores de doce (12) años deben estar siempre acompañados por un adulto responsable, quien velará por su seguridad durante su permanencia en el área del Club House. Un adulto acompañante podrá ingresar a la piscina teniendo como máximo bajo su responsabilidad a dos menores de edad entre 6 y 12 años. Las personas mayores de 80 años y las personas con limitaciones físicas no podrán actuar como acompañantes.
- d) No se permite fumar, consumir alimentos, licores o drogas dentro del área del club house. Se prohíbe ingresar en estado de embriaguez o bajo el efecto de alguna droga al Club House.
- e) Los entrenadores personales actuarán bajo la responsabilidad del residente que los haya contratado pero deberán contar con el visto bueno de la administración. Los residentes responsables deberán asegurarse de que sus contratistas cuenten con la correspondiente afiliación vigente a una EPS y a una ARL. Los contratistas que violen el reglamento o los protocolos de seguridad e higiene podrán ser retirados de manera definitiva por la Administración.
- f) No se permite el ingreso de mascotas.

ARTICULO 66°. SOLIDARIDAD.

Los propietarios de las unidades de dominio privado serán solidariamente responsables con las personas a quienes cedan el uso de su apartamento a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento.

ARTICULO 67°. EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS.

Todo lo dicho en este reglamento y especialmente en este capítulo para los propietarios, en lo referente a prohibiciones y obligaciones, tanto las relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto de los arrendatarios, moradores, visitantes y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su apartamento, temporal o permanentemente.

ARTICULO 68°. MULTAS Y SANCIONES.

Reformado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así:

1. **ENTE ENCARGADO:** El Consejo de Administración será el ente encargado del procedimiento e imposición de las sanciones que deban aplicarse a los residentes sean propietarios, tenedores o terceros, por el incumplimiento a las normas de convivencia señaladas en la ley y en el presente reglamento, consultando siempre el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción de las pruebas e impugnación y respetando siempre la jurisdicción de las autoridades legalmente constituidas.

PARÁGRAFO: El titular de la unidad de dominio privado a quien estuviere visitando el tercero infractor, será solidariamente responsable del daño que con su conducta causare al Conjunto; el titular será igualmente responsable por invitar o permitir el acceso de personas indeseables al Conjunto. Sin perjuicio a que la entidad competente aplique las sanciones establecidas en el código de policía y o normas concordantes.

2. **DE LAS CONDUCTAS A SANCIONAR Y LAS SANCIONES A APLICAR:** Por las violaciones a los artículos 29, 30 a las normas de convivencia en los artículos 64 y 65 por parte de copropietarios y/o sus causahabientes a cualquier título, contempladas en el presente reglamento de manera reiterativa, se les aplicarán las sanciones por el Consejo de Administración.

PARÁGRAFO: Si la conducta prohibida ocasionare además perjuicios materiales a la comunidad o a cualquier persona, la imposición de la sanción correspondiente no impedirá las acciones legales de reparación del daño y reclamación de perjuicios a que tenga derecho el perjudicado.

3. **DE LAS SANCIONES:** El Consejo de Administración, atendiendo los principios informadores del proceso, podrá aplicar las sanciones que adelante se enuncian: -----
 - a. Llamado de atención verbal por parte de la administración;-----
 - b. Llamado de atención escrito por parte de la administración; -----
 - c. Llamado de atención verbal en audiencia privada ante el Consejo de Administración, formalmente reunido;-----
 - d. Llamado de atención público, por publicación de la resolución en las carteleras del Conjunto, por el término de diez (10) días; -----
 - e. Multa equivalente a una (1) vez el valor de las expensas necesarias mensuales, valor que será cargado en la cuenta de cobro de administración del mes siguiente y cualquier pago realizado a ese apartamento será cargado primeramente a la sanción; -----
 - d. Multa equivalente a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales;-----
 - e. Multas sucesivas de valor equivalente a una (1) vez el valor de las expensas necesarias mensuales a la fecha de la imposición, sin exceder de diez (10) y mientras persista la violación; -----
 - f. Suspensión del derecho de uso y goce de los bienes comunes de carácter no esencial.

PARÁGRAFO PRIMERO. Si el valor de la sanción llegare a copar el máximo permitido sin que el infractor cesare en su conducta violatoria, se pasará el caso a la autoridad policiva correspondiente.

PARÁGRAFO SEGUNDO. En el caso de que la conducta tipificada tenga relación con el uso y goce de los bienes comunes no esenciales, se impondrá además y como sanción accesoria, la prohibición de uso del bien dañado o abusado, por el término de tres (3) meses.

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

PARÁGRAFO TERCERO: De las violaciones a las conductas prohibidas por el presente Reglamento que constituyan delito, se correrá además de la sanción impuesta, traslado a la autoridad correspondiente.

- 4. PROCEDIMIENTO DISCIPLINARIO:** El Administrador o sus delegados serán las personas que reciban la queja o quejas de quienes como residentes o visitantes, quieran comunicar alguna anomalía sobre la conducta de las personas cubiertas por la normatividad del presente reglamento. El Administrador recibirá y transcribirá la queja si no la formularen por escrito y de ella correrá traslado por escrito para ante el Consejo de Administración, el que decidirá si se abre averiguación y en caso afirmativo, correrá traslado de los cargos al presunto infractor o al residente de quien dependa el infractor, para que en el término de diez (10) días conteste la queja. Contestada la queja, el Consejo de Administración se reunirá extraordinariamente si ello fuere necesario y fijará fecha y hora para que el presunto infractor rinda diligencia de descargos ante el mismo Consejo formalmente reunido. Surtida la audiencia, el Consejo de Administración, dentro del término de diez (10) días, practicará las pruebas que las partes le hubieren solicitado. Vencido este término, previo análisis de las pruebas recaudadas y dentro del término de diez (10) días más, el Consejo de Administración dictará el fallo correspondiente el cual será comunicado a las partes por escrito el día hábil siguiente. Las partes contarán con el término de cinco (5) días hábiles contados a partir del día siguiente al de la notificación, para interponer recurso de reposición para ante el mismo Consejo de Administración, el cual contará con el término de diez (10) días para resolverlo. Desatado el recurso, se procederá a su notificación a las partes sin que contra esta providencia proceda recurso alguno. El Administrador será el encargado de hacer efectiva la sanción, para cuyo efecto solicitará el concurso de la autoridad competente si fuere necesario.
- 5. NOTIFICACIÓN:** Los fallos que dicte el Consejo de Administración, serán notificados a las partes al día hábil siguiente de su suscripción y el Administrador o su delegado será el encargado de su práctica. En el texto de la Resolución se hará constar el recurso y el término para interponerlo. De la resolución, una vez notificada la parte, en forma inmediata se entregará copia al notificado. Si el notificado se negare a firmar se acudirá a la firma de dos (2) testigos y si se negare a recibir la copia del fallo, esta se dejará por debajo de la puerta principal de acceso a la unidad de dominio privado del copropietario notificado o por aviso se notificará. Surtida la actuación se tendrá por notificada a la parte. Una vez notificada la resolución que contiene la sanción impuesta, el infractor tendrá cinco (5) días para su cancelación en caso de que esta sea pecuniaria. De no ser cancelada en el término fijado, el monto fijado se facturará junto con la cuota de administración. Copia del fallo debidamente suscrito por el infractor notificado o si este se negare a firmar, por dos (2) testigos del acto de notificación, se archivará en el registro de copropietarios que llevará el Administrador. Para la imposición de la pena se deberá seguir el procedimiento aquí señalado y se consultarán los derechos al debido proceso, el derecho de defensa, contradicción, impugnación. Así mismo, deberá valorarse la intencionalidad del acto acusado, el dolo con que se comete, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias de atenuación, atendiendo criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción.
- 6. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS:** El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones impuestas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La acción se podrá interponer dentro del mes siguiente a la fecha de la notificación de la respectiva sanción, para cuyo efecto

será aplicable el procedimiento previsto para los procesos abreviados, por el Código de Procedimiento Civil.

CAPITULO IX. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN, REPRESENTACIÓN, EJECUCIÓN Y CONTROL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTICULO 69°. ÓRGANOS DE DIRECCIÓN Y JERARQUÍA.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así:

Los organismos que manejarán la dirección, representación y control de la persona jurídica, en orden jerárquico son:-----

1. La Asamblea General de Copropietarios.-----
2. El Consejo de Administración.-----
3. El Administrador.

ARTICULO 70°. ORDEN JERÁRQUICO.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Cada uno de los órganos de administración tiene facultades específicamente detalladas en este reglamento, pero en caso de duda habrá de entenderse que el Administrador tiene atribuciones ejecutivas y representativas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas por este reglamento, en disposiciones de la Asamblea, o por el Consejo de Administración. Es claro que el administrador será el representante legal de la persona jurídica CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA. La Asamblea de Copropietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad, y en ella radican las facultades de dirección de este régimen jurídico.

CAPITULO X. DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 71°. CONFORMACIÓN.

La Asamblea de Copropietarios estará formada por todos los copropietarios de los apartamentos que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de Copropietarios, o por sus representantes, mandatarios o delegados. La Asamblea es el órgano supremo de la administración, por medio de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios, y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico.

ARTICULO 72°. REPRESENTACIÓN.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Los propietarios podrán actuar en las Asambleas personalmente o por medio de representantes, mediante delegación hecha en comunicación escrita dirigida al Administrador o al Presidente de la Asamblea, la cual sólo será válida para la reunión que la motiva. Esta delegación deberá otorgarse de conformidad con lo estipulado en la Ley. Ningún asistente a la Asamblea podrá detentar más de dos representaciones adicionales a la suya propia. Quienes no asistan a la Asamblea para la cual fueron convocados o no se hagan representar

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

en la misma sin que medie un motivo de fuerza mayor comprobado que lo impida, se harán acreedores a una multa equivalente a una mensualidad de su cuota ordinaria de administración. El Consejo de Administración valorará lo pertinente de la excusa presentada por el respectivo copropietario.

PARÁGRAFO PRIMERO. Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de apartamentos que posea el Conjunto, o el número de votos a que tenga derecho.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de un apartamento, o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en la Asamblea. En caso de que no hubiere acuerdo se nombrará de conformidad con lo dispuesto en la Ley 95 de 1890.

PARÁGRAFO TERCERO. Los miembros del Consejo de Administración y el Administrador o sus empleados, no pueden representar en la Asamblea derechos diferentes a los suyos o de aquellos cuya representación ejercen por ley mientras permanezcan en sus cargos. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural que tenga la representación legal.

PARÁGRAFO CUARTO. La asamblea se iniciará a la hora estipulada en la citación y acabará una vez evacuado todo el orden del día. El registro de asistencia se abrirá media hora antes de la citación y se verificará quórum a la hora indicada. También se verificará el quórum al levantar la sesión y cada vez que un asambleísta lo solicite durante la reunión. La duración máxima de una asamblea será de 3 horas a menos que la misma asamblea decida extender la duración hasta terminar ciertos puntos de la agenda. Para los efectos de la sanción económica establecida en este artículo, además de quienes no asistan a las asambleas en ningún momento, se consideraran que tampoco han asistido a ella quienes se registren después de haberse verificado el quórum inicial a la hora fijada en la citación o quienes se retiren de ella antes del llamado a lista final sin haber dejado una representación, todo esto sin una causa justa.

ARTICULO 73°. REUNIONES ORDINARIAS.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: La Asamblea de Copropietarios se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres primeros meses del año, en la fecha y lugar que señale el Administrador, o en su defecto el Consejo de Administración, mediante citación por carta circular enviada a cada propietario y por cartel fijado en un lugar visible en la entrada del Conjunto y en el salón comunal. Esta citación deberá hacerse con no menos de 15 días hábiles de antelación a la fecha señalada para la reunión. Si el Administrador, o en su defecto el Consejo de Administración, no convocaren la Asamblea para reunirse máximo dentro del mes de Marzo, la Asamblea deberá reunirse el primer día hábil del mes de Abril, a las ocho de la noche [8:00pm], en el salón múltiple o comunal del Conjunto. El aviso de convocatoria a la Asamblea Ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día propuesto, y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios, para su examen, en las oficinas de la Administración, durante 8 horas hábiles cada día, para que los copropietarios puedan ejercer el derecho de inspección sobre tales documentos y cuentas. Esta obligación de tener estos documentos a disposición de los copropietarios es de la responsabilidad del Administrador y del Auditor. El objeto de las reuniones ordinarias será el examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la propiedad horizontal, aprobar

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

o improbar las cuentas y balances del último periodo presupuestal y los informes del administrador y revisor fiscal o auditor; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia, y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales del presente reglamento y aquellas que aseguren el interés común de los Copropietarios.

ARTICULO 74°. REUNIONES EXTRAORDINARIAS.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: La Asamblea de Copropietarios se reunirá extraordinariamente, en cualquier tiempo, cuando sea convocada por el Administrador o el Consejo de Administración, auditor, o por un número de copropietarios que represente por lo menos el veinte por ciento (20%) de los derechos en que esté dividido el Conjunto. La citación deberá hacerse por lo menos con diez (10) días hábiles de antelación a la fecha de la reunión y su procedimiento será el mismo indicado en el artículo anterior, expresando además el motivo de la reunión y los asuntos a tratar. En esta reunión no se podrán tratar asuntos distintos a los indicados en el aviso de convocatoria. Sin necesidad de convocatoria previa, puede la Asamblea reunirse extraordinariamente en cualquier momento en que estuvieren presentes la totalidad de los copropietarios o sus representantes.

ARTICULO 75°. QUÓRUM DELIBERATORIO.

Para que la Asamblea pueda entrar a deliberar válidamente, será necesaria la concurrencia de un número plural de copropietarios que representen, por lo menos, el cincuenta y uno por ciento (51%) de los derechos en que se considera dividido el Conjunto, de conformidad con los coeficientes de copropiedad.

PARÁGRAFO: Si verificada la primera reunión de la Asamblea, no se obtuviere el quórum indicado, los asistentes a dicha reunión, o el Administrador, convocarán a una segunda reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano [8:00pm], la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de copropietarios cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados, de conformidad con lo previsto en el Artículo 40 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

ARTICULO 76°. VOTOS.

Cada propietario tendrá en la Asamblea de Copropietarios el número de votos que le corresponde de conformidad con la Ley.

PARÁGRAFO TRANSITORIO. Las Asambleas de Copropietarios que se celebren antes de la entrega de las etapas subsiguientes [construidas sobre el Lote 1B descontando el área que se traspasará al IDU o en los lotes en que éste se subdivide] tomarán sus decisiones independientemente, como si se tratara de una copropiedad separada, pero las decisiones relativas a reformas del presente reglamento, requerirán la aprobación por parte de la sociedad actualmente propietaria del lote o quien la represente o sustituya en sus derechos.

ARTICULO 77°. QUÓRUM DECISORIO.

Cuando en la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y en las disposiciones posteriores que la reglamenten o modifiquen, o en este reglamento, no se indicare otra cosa, las decisiones de la Asamblea se tomarán por

mayoría absoluta de los votos presentes en la reunión, esto es, con el voto afirmativo de la mitad más uno de los votos presentes.

ARTICULO 78°. QUÓRUM DECISORIO ESPECIAL.

Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento [70%] de los coeficientes de copropiedad que integran el conjunto: a) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.-----
 b) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante una vigencia presupuestal, supere cuatro [4] veces el valor de las expensas necesarias mensuales.-----
 c) Aprobación de expensas comunes diferentes a las necesarias.-----
 d) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.-----
 e) Reforma a este reglamento.-----
 f) Desafectación de un bien común no esencial.-----
 g) Reconstrucción del conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento [75%].-----
 h) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.-----
 i) Adquisición de inmuebles para el conjunto.-----
 j) Liquidación y disolución.-----
 k) Cambio de destinación de un parqueo común o un depósito común adscrito al uso y goce exclusivo del propietario o residente de determinado apartamento.-----
 l) Cambio de destinación de un área libre común adscrita al uso y goce exclusivo de un determinado apartamento. **PARÁGRAFO PRIMERO:** 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, o salvo que se expidan normas que regulen la Ley de propiedad horizontal y así lo autoricen. **PARÁGRAFO SEGUNDO:** En el caso de pretender cambiar la destinación de un parqueo común o un depósito común asignado al uso y goce exclusivo de determinado apartamento, o la destinación de una zona libre común adscrita a un determinado apartamento, la decisión deberá tomarse con el quórum especial previsto en este artículo y además con el voto favorable del copropietario a quien se pretenda sustraer del derecho al uso y goce. No obstante lo anterior, es claro que el propietario de un apartamento al que se haya asignado el uso y goce exclusivo de un parqueadero común o un depósito común podrá en todo caso y con plena libertad ceder el uso y goce exclusivo del parqueadero y/o del depósito temporal o definitivamente al propietario de otro apartamento dentro del conjunto, sin necesidad de voto favorable de la Asamblea ni del cumplimiento de ninguna clase de quórum especial.

ARTICULO 79°. FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El desarrollo de las Asambleas se sujetará a las siguientes reglas: 1.-Establecido el quórum, La Asamblea quedara 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 se hicieren tales designaciones, actuará como Presidente quien lo sea del Consejo de Administración y como secretario el Administrador.-
 2. La Asamblea tiene facultad para aprobar el orden del día o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias.-----

3. Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea se consignará por escrito.-----
4. El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de accionistas de sociedades.-----
5. Constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, aun para los ausentes o disidentes, siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en la ley y en el presente reglamento.

ARTICULO 80°. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: La Asamblea de Copropietarios tiene las siguientes funciones: a) Elegir anualmente, por votación el Consejo de Administración, de acuerdo con lo previsto en este reglamento sobre integración y forma de elección.-----

b) Nombrar y remover el Administrador del Conjunto y su suplente (cuando aquel sea una persona natural), y fijarle su remuneración. **PARÁGRAFO:** Esta función podrá ser delegada en el Consejo de Administración.-

c) Revocar los nombramientos hechos, cuando así lo considere conveniente o necesario, y crear los cargos que estime, señalando las asignaciones respectivas.-----

d) Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año, pudiendo delegar esta función en el Consejo de Administración.-----

e) Elegir anualmente el Auditor o Revisor Fiscal y su suplente y fijarle la asignación si así lo decide la Asamblea, y señalar sus funciones en lo no previsto en este reglamento.-----

f) Conocer y aprobar o improbar las cuentas anuales que le debe rendir el Administrador, oída previamente al respecto la recomendación del Consejo de Administración.-----

g) Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual, con destino a la debida conservación, vigilancia, administración y seguros, previo conocimiento del informe que al respecto deben presentar el Administrador y el Consejo de Administración.-----

h) Distribuir los gastos previstos en el presupuesto aprobado entre los copropietarios, con atención a los coeficientes de copropiedad que señala este reglamento, indicando la época de vencimiento de cada cuota, de manera que las obligaciones de los copropietarios aparezcan, en la respectiva acta, en forma clara, expresa y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo.-----

i) Autorizar la cuantía del seguro de incendio y terremoto, y de los demás seguros tomados por decisión de la misma Asamblea, como por ejemplo terrorismo.-----

j) Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, cuando sea necesario conforme a lo previsto en este reglamento, fijar los plazos para su pago, y señalar los intereses de mora.-----

k) Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles y voluntarias en los bienes comunes del Conjunto, y tomar las decisiones que impliquen sustancial alteración en el goce de los bienes comunes.-----

l) Reglamentar el uso de los bienes comunes, de conformidad con el proyecto que al respecto preparará el Consejo de Administración.-----

m) Modificar o sustituir el presente reglamento.-----

n) Ordenar la reconstrucción total o parcial del Conjunto, en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto.-

ñ) Decidir, salvo en el caso que corresponda al Consejo de Administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de normas previstas en la Ley y en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.-----

o) Delegar temporalmente alguna de sus funciones del Consejo de Administración.-----

p) Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- prestaciones sociales a los trabajadores y demás reservas que considere necesarias o convenientes.-----
- q) Organizar la administración general del Conjunto y velar por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad horizontal.-----
- r) Adoptar el reglamento interno elaborado por el Consejo de Administración, introduciéndole los cambios a que hubiere lugar, siendo claro que el mismo será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios del Conjunto.-----
- s) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.-----
- t) Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata la Ley 675 ya mencionada.-----
- u) Las demás funciones previstas en este reglamento y en la Ley.-----
- v) Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la copropiedad, no atribuido a otro órgano de administración.

ARTICULO 81º. ACTAS DE LA ASAMBLEA.

De todo lo tratado y decidido en cada reunión de Asamblea se dejará constancia en un acta que será aprobada por el presidente y por el secretario de la misma. En caso de optar porque el acta sea verificada por una comisión, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de un plazo no mayor a tres [3] días hábiles a partir de la fecha en que les entreguen el acta para revisión. Las actas se numerarán en orden consecutivo y se llevarán en un libro especial para el efecto, el cual deberá ser numerado y rubricado por el Presidente de la Asamblea, como queda dicho. Una vez se termine este libro, el siguiente será igualmente sellado, numerado y rubricado por el Presidente de la Asamblea que actúe en la reunión con cuya acta se dará comienzo al libro, y así sucesivamente. Las actas deberán contener especialmente la hora, fecha y lugar de la reunión, los nombres de las personas que actúan como presidente y secretario, la forma como se hizo la convocatoria, el número y nombres de los propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en la debida forma, y sus respectivos coeficientes de copropiedad, los documentos presentados en la reunión, los asuntos tratados, las proposiciones presentadas, las decisiones tomadas, las votaciones verificadas, con indicación del número de votos emitidos a favor o en contra de cada una de las proposiciones presentadas, las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión, las designaciones efectuadas, la fecha y hora de terminación de la reunión. Una vez aprobada el acta, deberá ser insertada en el libro de actas, en orden estrictamente cronológico, debiendo el acta ser firmada por el presidente, el secretario y la comisión que se haya elegido para aprobarla. Dichas actas constituyen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ella, y sus copias, debidamente firmadas por el presidente y el secretario, y autenticadas ante Notario, prestan mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas en lo relativo a las expensas comunes, sin necesidad de reconocimiento de firmas o documentos, ni de requerimientos para constituir en mora al deudor, siempre y cuando tengan las indicaciones contenidas en este reglamento. Las actas deben ser puestas en conocimiento de los copropietarios mediante el envío de la copia completa del texto, o la fijación del mismo colocado en la portería y en el acceso al salón múltiple o comunal. Tal envío o fijación se debe hacer dentro de un lapso no superior a veinte [20] días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, y en el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de la publicación. En todo caso copia de las actas deberá ser entregada por el secretario de la Asamblea al propietario que lo solicite, en cualquier tiempo conforme a la previsto en el artículo 46 de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001. La única acta que puede constar independientemente de este libro es la primera acta que se redacte con ocasión de la primera reunión de

copropietarios citada por la compañía vendedora del proyecto.

ARTICULO 82°. OBLIGATORIEDAD.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Las decisiones adoptadas válidamente por la Asamblea General obligan a todos los ausentes o disidentes, al Administrador, al Consejo de Administración y a quienes a cualquier título usen bienes de la Agrupación, privados o comunes, de manera permanente o transitoria.

CAPITULO XI. DE LA JUNTA O CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 83°. INTEGRACIÓN Y FORMA DE ELECCIÓN.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Anualmente la Asamblea de copropietarios elegirá por votación escrita, por el sistema de coeficiente electoral, el Consejo de Administración, la cual estará integrada por cinco (5) miembros principales y cinco (5) suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios de unidades privadas en el Conjunto o delegados de éstos, pero en todo caso residentes del conjunto. Quien fuere elegido no reuniendo la condición de copropietario o morador o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por un suplente para el respectivo período.

PARÁGRAFO PRIMERO: El Consejo de Administración, no obstante su período anual, podrá ser removida, en forma total o parcial, en cualquier tiempo por la Asamblea. Así mismo, podrá haber reelección indefinida de uno o varios de sus miembros.

PARÁGRAFO SEGUNDO: Mientras la Asamblea de Copropietarios no decrete expresamente la asignación de honorarios, los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, esto es, sin remuneración, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTICULO 84°. REUNIONES Y QUÓRUM.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El Consejo se reunirá por lo menos una vez al mes, en forma ordinaria; y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o por solicitud de cualquiera de sus miembros principales o suplentes. El consejo deliberará con la asistencia de por lo menos cuatro [4] de sus miembros principales o suplentes que actúen como tales. El Administrador concurrirá a las reuniones del Consejo, con voz pero sin voto; sin embargo, su asistencia no será necesaria para que el Consejo pueda deliberar y decidir válidamente. Las reuniones serán presididas por un Presidente designado por el mismo Consejo, como secretario actuará una persona designada por el mismo Consejo o en su defecto el Administrador. Las decisiones serán tomadas con el voto favorable de por lo menos la mitad más uno de los miembros

presentes en la reunión.

ARTICULO 85°. ACTAS DE LA JUNTA.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: De todas las sesiones del Consejo se levantarán actas que se extenderán, en orden cronológico, en el libro de actas del Consejo de Administración. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue, además de la indicación de la fecha, lugar y hora de la reunión, y la lista de asistentes. Dichas actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario. Las decisiones del Consejo serán comunicadas a los copropietarios mediante la colocación de copias de ellas en el acceso al salón múltiple y en la portería de la Agrupación.

ARTICULO 86°. FUNCIONES DE LA JUNTA.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: En el Consejo de Administración se entiende delegado un amplio mandato para administrar el Conjunto, en cuanto a conservación, mantenimiento, seguridad y defensa de los bienes comunes, y tendrá, de manera especial, las siguientes funciones: a) Crear los empleos necesarios para atender la prestación de los servicios generales de conservación, sostenimiento y vigilancia del Conjunto, fijar su remuneración, reglamentar sus funciones, o bien, decidir si tales servicios han de ser contratados con firmas especializadas en cada materia. El Consejo deberá autorizar, en cada caso, los nombramientos que haga la Administración para proveer dichos cargos.-----

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

c) Elaborar los planes y programas para la ejecución de las obras o mejoras útiles, voluntarias o necesarias de los bienes comunes, cuya ejecución hubiere aprobado la Asamblea, o siendo útiles o necesarias tuvieren un valor superior al equivalente a ocho (8) salarios mínimos mensuales legales; lo mismo que presentar proyectos y presupuestos a la Asamblea en caso de reconstrucción total o parcial del Conjunto.-----

d) Autorizar en todos los casos al Administrador para celebrar contratos de cuantía superior a ocho salarios mínimos legales mensuales, salvo las excepciones previstas en este reglamento.-----

e) Ejercitar ampliamente el control de la gestión del Administrador, y cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios.-----

f) Autorizar las mejoras necesarias y las reparaciones de los bienes comunes, cuando su valor no exceda de ocho (8) salarios mínimos legales mensuales y no sea necesario aprobar cuotas extraordinarias para su ejecución.-----

g) Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que ocurrieren en el curso de cada ejercicio salvo que el administrador pueda obrar libremente.-----

h) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, así como para las actuaciones en que se requiera la intervención de profesionales o especialistas salvo que el administrador pueda obrar libremente según lo indicado en este reglamento o en la Ley.-----

i) Examinar y presentar informes a la Asamblea Ordinaria, acerca de las cuentas, balance y demás estados financieros que debe presentar el Administrador a consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y eventuales excesos de liquidez.--

j) Determinar la inversión que debe dársele al fondo de reserva, siempre dando cumplimiento a la Ley y a estos estatutos.-----

k) Aprobar o improbar los balances de prueba que le debe presentar el Administrador, en los primeros

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

- diez días de cada mes.-----
- l) Rendir a la Asamblea informes acerca del proyecto de presupuesto anual de gastos que ha de presentar el Administrador a consideración de la Asamblea.-----
 - m) Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reunión ordinaria, cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente, y a reuniones extraordinarias en los casos previstos en este reglamento.-----
 - n) Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del Conjunto, cuando no hubiere partida suficiente en el presupuesto, o bien, ordenar directamente estas reparaciones.-----
 - o) Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados.-----
 - p) Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado uso, protección y disposición de los fondos de la copropiedad.-----
 - q) Señalar la cuantía de la fianza que debe prestar el Administrador, en caso de existir tal obligación.----
 - r) Dictar reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo, así como la armonía entre los ocupantes del Conjunto.-----
 - s) Cumplir con las demás funciones que le asigne y/o delegue la Asamblea, y las demás indicadas en este reglamento.-----
 - t) Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes, por razón del régimen de propiedad horizontal.-----
 - u) Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la Asamblea.-----
 - v) Las demás impuestas en la Ley o en estos estatutos.-----
 - w) Nombrar y remover al administrador. Se aclara que la Asamblea como máximo órgano de administración, si así lo dispone solicitará al consejo el cambio o no de administrador y este debe proceder al mandato de asamblea.-----
 - x) Acudir al Comité de Convivencia, para la solución de conflictos que se susciten entre los copropietarios y/o sus causahabientes a cualquier título o entre uno de estos y la administración.

CAPITULO XII. DEL ADMINISTRADOR**ARTICULO 87°. FACULTADES BÁSICAS.**

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: La administración inmediata de todos los bienes de la copropiedad, así como la supervigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador, quien es el representante legal de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA**, de conformidad con las disposiciones previstas en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, y tendrá, además de las funciones aquí indicadas, las que competan a todo representante legal de una persona jurídica.

PARÁGRAFO PRIMERO: El administrador responderá 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.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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

Administración o cuando éste no exista, el presidente de la asamblea general.

ARTICULO 88°. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Corresponde al Administrador en el ejercicio de sus funciones:-----

- a) Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente reglamento, de la Asamblea de Copropietarios, del Consejo de Administración y de las normas legales, que establezcan modificaciones al reglamento o a las decisiones de los indicados órganos de administración.-----
- b) Convocar a la Asamblea a su reunión ordinaria anual, en la forma aquí indicada, y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondiente al nuevo ejercicio anual para la atención de las expensas comunes.-----
- c) Convocar a la Asamblea de Copropietarios a reuniones extraordinarias siempre que lo considere necesario o prudente, a fin obtener autorizaciones o decisiones que sólo dicho órgano puede emitir, de acuerdo con lo dispuesto en este reglamento.-----
- ch) Llevar los libros de actas de la Asamblea y del Consejo, en la forma aquí prevista, y hacer conocer de cada propietario las actas de las reuniones de la Asamblea, de acuerdo con lo indicado en este reglamento.-----
- d) Llevar, o hacer llevar, bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad y atender la correspondencia relativa a la copropiedad.-----
- e) Contratar, previa autorización del Consejo de administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del Conjunto, y mantenerlo bajo su directa dependencia.-----
- f) Contratar con personas jurídicas, cuando así lo decida el Consejo, los servicios a que se refiere el literal anterior.-----
- g) Calcular frente al presupuesto, los gastos que corresponden a todo el conjunto.-----
- h) Otorgar poderes especiales, de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la copropiedad, previa aprobación del Consejo de administración.-----
- i) Representar expresamente a la copropiedad en todo acto o relación con terceros o con propietarios o usuarios de unidades privadas.-----
- j) Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en este reglamento, y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros.-----
- k) Disciplinar el uso de los bienes comunes, de manera que estén al servicio de todos los copropietarios y ocupantes legítimos y cuidar de su correcto uso, conservación y funcionamiento.-----
- l) Tomar las medidas necesarias que demande la existencia, seguridad, integridad y salubridad del Conjunto y sus habitantes.-----
- m) Hacer mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea, o por el Consejo, según lo indicado en este reglamento.-----
- n) Resolver en cuanto le sea posible, y no corresponda legal o estatutariamente a otro órgano o autoridad, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas, con relación a éstas, a su destinación, y a la debida utilización de los bienes comunes, dando cuenta al Consejo de Administración.-----
- o) Elaborar y presentar anualmente a la Asamblea, previo visto bueno del Consejo de Administración, el proyecto de presupuesto de gastos e ingresos y su distribución entre los copropietarios.-----
- p) Cobrar si hubiere mora, en forma coactiva, las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea hubiere aprobado.-----
- q) Producir, según lo indicado en este reglamento, el título ejecutivo contra el propietario renuente o

moroso en el pago de sus cuotas, mediante copia auténtica del acta de la Asamblea que haya decretado la cuantía y forma de pago de las cuotas en mora, y transcribiendo el artículo de este reglamento en donde constan los coeficientes de copropiedad.-----

r) Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos.-----

s) Organizar, bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del Conjunto.-----

t) Invertir los fondos de la copropiedad, siguiendo las instrucciones de la Asamblea de Copropietarios y del Consejo de Administración.-----

u) Presentar al Consejo dentro de los 10 primeros días de cada mes, balances mensuales de prueba.-----

v) Enviar trimestralmente a los copropietarios una relación detallada de ingresos y egresos.-----

w) Rendir cuentas completas y comprobadas a la Asamblea General, al fin de cada ejercicio, y al terminar su mandato.-----

x) Determinar la conveniencia de tomar un seguro de responsabilidad civil.-----

y) Imponer de acuerdo con lo señalado en este reglamento las sanciones pecuniarias y no pecuniarias a cargo de los propietarios y moradores del conjunto.-----

z) Las demás funciones establecidas en este reglamento, ejerciendo, en fin, todas las actividades que no estándole prohibidas por la ley, este estatuto y por los demás órganos de administración, se acostumbre asignar a los administradores de bienes sujetos al régimen de propiedad horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultaren en este reglamento.

ARTICULO 89°. DESIGNACIÓN.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El Administrador será elegido para períodos de un año, por la Asamblea General de Copropietarios, la cual podrá delegar esta función, en forma temporal, en el Consejo de Administración. Cuando el Administrador sea persona natural se elegirá simultáneamente su suplente.

ARTICULO 90°. CONDICIONES QUE DEBE REUNIR EL ADMINISTRADOR.

La elección del Administrador puede recaer válidamente: a) En una persona jurídica cuyos estatutos comprendan expresamente la administración de copropiedades.-----

b) En un copropietario o morador del Conjunto Residencial preferiblemente con experiencia en manejo de copropiedades.-----

c) En otra persona natural preferiblemente con experiencia en manejo de copropiedades.

ARTICULO 91°. CESACIÓN EN EL CARGO DE ADMINISTRADOR.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El nombramiento del Administrador es esencialmente revocable. Además de cualquiera otra causa legal, el Administrador cesa en su cargo por:

1. Revocatoria expresa del nombramiento por parte del Consejo de Administración o de Asamblea de Copropietarios, según el órgano que hubiere efectuado el nombramiento.-----
2. Vencimiento del período.-----
3. Disolución, concordato o quiebra, en el caso de una sociedad que ejerza el cargo de Administrador.---
4. Haber llegado el caso de incapacidad legal o estatutaria.-----
5. Abandono evidente del cargo justamente determinado por el Consejo de Administración.-----
6. Renuncia escrita, cuando quede aceptada.-----

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

7. Incumplimiento de las obligaciones que para el Administrador establece este reglamento.-----
8. Muerte, pérdida de la libertad o incapacidad física permanente en caso de ser persona natural.

ARTICULO 92°. ACTUACIÓN DEL SUPLENTE.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Al cesar el Administrador en su cargo, cuando éste fuere una persona natural, mientras no se haya hecho nuevo nombramiento y debida posesión del sucesor en propiedad, corresponderán las funciones de administración al suplente del Administrador; si éste no entrare a ejercerlas en el término de una semana después de haber sido notificado al respecto por el Consejo de Administración, hará las veces de tal el Presidente del Consejo, hasta tanto se nombre el nuevo administrador. Cuando el Administrador que cesa en el cargo fuere una persona jurídica, igualmente hará las veces de tal el Presidente del Consejo, hasta tanto se nombre nuevo Administrador.

ARTICULO 93°. REMUNERACIÓN.

Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero; esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea, al aprobar el presupuesto de gastos, y podrá consistir en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos.

ARTÍCULO 94°. RENDICIÓN DE CUENTAS.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Al cesar en el ejercicio del cargo, la persona natural o jurídica que actuó como Administrador deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, 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 Administración, a la cual corresponderá dar el finiquito al administrador saliente.

CAPITULO XIII -DEL AUDITOR O REVISOR FISCAL**ARTICULO 95°. AUDITORIA.**

El Conjunto tendrá un Auditor o Revisor Fiscal, de acuerdo con lo que al respecto decida la Asamblea de Copropietarios, el cual será de libre nombramiento y remoción por la misma Asamblea, para períodos de un año. El Auditor o Revisor Fiscal, según se escoja, devengará los honorarios que le fije la Asamblea. No obstante su período anual, podrá ser removido en cualquier tiempo por la misma Asamblea.

ARTICULO 96°. REQUISITOS E INCOMPATIBILIDAD.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Si se opta por un Revisor Fiscal, éste deberá ser Contador Público. En todos los casos el Auditor o el Revisor Fiscal, y su suplente, no podrán estar ligados dentro del cuarto grado civil de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni ser socio con el Administrador, con los miembros del Consejo de administración, ni

empleado en los negocios del Administrador.

ARTICULO 97°. FUNCIONES.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Son funciones del auditor o revisor: -----

1. Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, de acuerdo con las disposiciones que al respecto establezca la Ley o en su defecto el Consejo de Administración.-----
2. Revisar y controlar los pagos, los ingresos, y las demás operaciones que realice la administración. ----
3. Controlar que las operaciones y actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración. -----
4. Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración y acerca de las irregularidades que advierta en el Consejo de Administración y Administración; e informar a la Administración y al Consejo acerca de las irregularidades que encuentre en las cuentas y presupuestos de la copropiedad, que se han de presentar a consideración de la Asamblea. -----
5. Efectuar, con la regularidad y en la forma acordada con el consejo, el arqueo de los fondos comunes.-
6. Velar porque los libros y cuentas del Conjunto se mantengan al día. -----
7. Cumplir las demás funciones que le asignaren la Asamblea y el Consejo de Administración.

CAPITULO XIV. FONDO DE RESERVA

ARTICULO 98°. CREACIÓN Y FINALIDAD.

Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras o reparaciones urgentes o convenientes al Conjunto, para gastos imprevistos o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un fondo de reserva, el cual pertenecerá a todos los copropietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 99°. FORMACIÓN E INCREMENTO DEL FONDO DE RESERVA O IMPREVISTOS.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: El fondo para imprevistos se formará e incrementará con los siguientes conceptos:(a) El 1% del presupuesto anual de gastos aprobado y (b) los rendimientos producidos por los valores en que se invierta el mismo fondo.

ARTICULO 100°. MANEJO DE INVERSIÓN.

Mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad, y deberá mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidación. Cuando la Asamblea de copropietarios lo autorice expresamente, el fondo de reserva se podrá invertir en mejoras a los bienes de dominio común.

ARTICULO 101°. NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO DE RESERVA.

Las participaciones que corresponden a los copropietarios en el fondo de reserva tienen el carácter de bienes comunes, y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los apartamentos y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea por unanimidad de asistentes, podrá

disponer la repartición parcial de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los copropietarios, de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.

CAPITULO XV. DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 102°. SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y del presente reglamento de propiedad horizontal, se establecen los siguientes mecanismos, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales:

COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia su solución se intentará mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en la Ley, el cual actuará con las atribuciones de un amigable componedor. Las gestiones conducentes a la resolución del conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la solicitud presentada por cualquiera de los interesados. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por la partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem.

CONCILIACIÓN, AMIGABLE COMPOSICIÓN O ARBITRAJE. Agotada la vía interna para la resolución del conflicto sin que se llegue a ningún acuerdo, cualquiera de los interesados podrá acudir, por sí mismo o a través de apoderado, ante un centro o sala de conciliación o arbitraje legalmente constituido. Para el efecto se aplicarán las normas especiales que regulan la materia.

PARÁGRAFO PRIMERO. Los miembros del comité de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y esta integrado por un número impar de tres (3) o más personas, según lo determine la propia Asamblea. No obstante, la Asamblea podrá delegar en el Consejo de Administración la facultad de elegir el comité de convivencia y el número de sus miembros.

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

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

ARTICULO 103°. REMOCIÓN DE ESCOMBROS.

Cuando la Asamblea de Copropietarios, de acuerdo con las normas legales y con lo establecido en este reglamento, dispusiere que la indemnización proveniente de un siniestro asegurado sea repartida entre los copropietarios, será obligatorio, antes de proceder a dicha repartición, efectuar la remoción total de los escombros.

ARTICULO 104°. INSTALACIÓN DE REJAS.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Los propietarios de

**NORMA
REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

los apartamentos que quieran dotarlos en las ventanas de rejas exteriores en sus ventanas para su seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen un diseño uniforme que deberá ser aprobado por el Consejo de Administración de acuerdo con el definido por el constructor del Conjunto Residencial.

ARTICULO 105°. REFORMAS AL REGLAMENTO.

Se reforma mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital, el cual quedará así: Las reformas al presente reglamento requieren la aprobación de la Asamblea de copropietarios, con el voto favorable de la mayoría especial prevista en este reglamento y en la Ley. No obstante, se llevará a cabo cualquier reforma con el quórum general siempre que se trate de enmendar el reglamento por errores aritméticos o manifiestos dentro de su texto, o por ajustar el mismo a la Ley 675 que regula la propiedad horizontal en Colombia a partir del 3 de Agosto de 2001 o los Decretos que lleguen a reglamentarla.

ARTICULO 106°. DISPOSICIONES VARIAS.

Eliminado mediante escritura pública No. 22809 otorgada el siete (7) de Diciembre de dos mil diecisiete (2017) ante la Notaría 29 del Circuito de Bogotá Distrito Capital.

ARTICULO 107°. DISPOSICIÓN TRANSITORIA: ADMINISTRACIÓN.

La sociedad propietaria actual, mientras se entrega la administración del Conjunto a la Asamblea de Copropietarios de la Primera Etapa, será la responsable de la administración del Conjunto. No obstante, podrá contratar para la copropiedad, la administración provisional del Conjunto, y elaborar conjuntamente con el administrador provisional, un presupuesto de gastos, que tendrá vigencia hasta la primera reunión de la Asamblea de Copropietarios. La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad, lo cual deberá hacerse de la siguiente forma: Una vez se hayan entregado, mediante acta, o estén aptos para ser entregados el cincuenta y uno por ciento (51%) de los apartamentos que conforman el Conjunto [I Etapa], la sociedad propietaria actual y/o el administrador provisional, deberán citar a la primera reunión de la Asamblea de Copropietarios, con el fin de que ésta tome las decisiones necesarias para la organización inicial de la copropiedad y haga la designación del Administrador en propiedad. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de dicha Asamblea, el Administrador provisional entregará la administración del Conjunto a la persona designada como tal por los copropietarios. Si en dicho plazo el Administrador no fuere designado por los copropietarios, aquel será nombrado por la sociedad vendedora, la cual, a partir de este nombramiento queda desligada de toda responsabilidad en razón de la administración del Conjunto.

ARTICULO 108°. DISPOSICIÓN TRANSITORIA: GASTOS.

Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes elaborado conjuntamente por la sociedad vendedora y el administrador provisional, antes de la entrega de la administración a que se ha hecho referencia, tendrá fuerza obligatoria para los copropietarios del Conjunto, a partir de la fecha en que la sociedad vendedora les haga entrega material de los apartamentos por ellos adquiridos, independientemente de ser habitados o no. En consecuencia, aun cuando no se haya entregado formalmente la administración, las expensas comunes causadas por la administración, conservación, vigilancia y mantenimiento del Conjunto, serán asumidos exclusivamente por los copropietarios del mismo, y se distribuirán entre ellos según lo dispuesto en el presente reglamento. El propietario inicial

deberá cancelar las cuotas de administración ordinarias de los apartamentos terminados y aun no entregados a los respectivos compradores. En ningún caso el PROPIETARIO INICIAL ni las sociedades fideicomitentes tendrán que contribuir con el pago de cuotas extraordinarias.

ARTICULO 109°. REGLAMENTACIÓN DEL CONJUNTO.

Para todos los efectos legales, los apartamentos que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA se consideran como una sola unidad [en el evento de construirse efectivamente las etapas subsiguientes y vincularse a través de adición(es) a este reglamento] y en tal virtud el uso y goce de las áreas y servicios comunes será de todos los propietarios, en la forma determinada por el Reglamento de administración de la propiedad horizontal, contenido en esta escritura y en sus posteriores adiciones.

ARTICULO 110°. LIQUIDACIÓN.

En el evento de terminarse la Propiedad Horizontal de acuerdo con la ley o con el presente reglamento, para la liquidación de la Propiedad Horizontal y la distribución de los bienes comunes se observarán las normas previstas en la Ley, en defecto de regulación específica, se seguirán las normas previstas en el Código Civil para la liquidación de las grandes comunidades. En lo no regulado, se aplicarán las normas de liquidación de sociedades previstas en el Código de Comercio. Una vez se registre la extinción de la propiedad horizontal se procederá a la liquidación y disolución de la persona jurídica la cual conservará su capacidad legal para los actos tendientes a tal fin, todo de conformidad con lo regulado en el Artículo 12 de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001.

ARTICULO 111°.

Se entenderá que si existiere contradicción entre las normas imperativas de la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001 y este reglamento, obligarán las normas previstas en la Ley. Igualmente se entienden incorporadas a este reglamento todas las disposiciones no imperativas previstas en la Ley y que no vayan en contra de lo estipulado en este reglamento.

ARTICULO 112°.

Cuando en este reglamento se hace referencia a “el propietario inicial” se quiere hacer mención a la sociedad fiduciaria HELM TRUST S.A.- No obstante, se entiende que tal sociedad ostenta la propiedad fiduciaria del conjunto y podrá delegar sus atribuciones en las sociedades fideicomitentes [Triada Limitada y Funvivienda Limitada].-----

Mediante Escritura Pública No. 4393 del 6 de marzo de 2018 de la Notaria 29 del Circulo de Bogotá, D.C., se ACLARA Y MODIFICA la escritura pública número **veintidós mil ochocientos nueve (22.809) de fecha siete (07) de diciembre del año dos mil diecisiete (2017) de la Notaria Veintinueve (29) del Círculo de Bogotá, D.C.**, en el sentido de dejar plenamente establecido que: EL ACTO DE REFORMA DE REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CORDOBA PROPIEDAD HORIZONTAL en cuando se refiere a sus ANTECEDENTES quedara del siguiente tenor: “ ANTECEDENTES: EL CONJUNTO RESIDENCIAL PLAZA DE CÓRDOBA - PROPIEDAD HORIZONTAL - Se construyó en un lote de terreno distinguido con el número transversal sesenta (60), número ciento diecinueve – treinta (119 – 30) de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Bogotá Distrito Capital y se encuentra constituido en Propiedad Horizontal, mediante reglamento protocolizado y elevado a escritura pública, por instrumentos públicos números cuatro mil ciento cincuenta y seis (4.156), de fecha diecisiete (17) de abril de dos mil seis (2.006), reformado mediante escritura pública número catorce mil

quinientos dieciséis (14.516), de fecha veintiuno (21) de octubre de dos mil seis (2.006), adicionado por escritura pública número dieciocho mil ochocientos trece (18.813), del veintiocho (28) de diciembre de dos mil seis (2.006); aclarada esta última mediante escritura pública dos mil quinientos once (2511) del primero (1º) de marzo del año dos mil siete (2007) de la notaría veintinueve (29) de Bogotá D.C., adicionada por escritura pública número diecinueve mil ochocientos cincuenta y seis (19.856), del veintiocho (28) de diciembre de dos mil siete (2.007), adicionado por escritura pública número siete mil sesenta y cinco (7.065), del treinta 8309 de abril del año dos mil ocho (2008) ,otorgadas todas ante la Notaría 29 del círculo de Bogotá Distrito Capital, y adicionada por escritura pública número nueve mil novecientos ochenta y siete (9.987), otorgada el once (11) de diciembre de dos mil nueve (2.009), ante la notaría 72 del círculo notarial de Bogotá Distrito Capital, acogidas a lo normado por la Ley 675 de 2.001, debidamente inscritas al folio de matrícula matriz así: Folio Matriz Torre 2 50N-20485451, Folio Matriz Torre 3 50N-20505968, Folio Matriz Torre 4 50N-20537469, Folio Matriz Torre 1 50N - 20537470 y Folio Matriz Torre 5 50N -20537471, que a su vez tienen las siguientes matrículas inmobiliarias.

1. CONTROL DE CAMBIOS

FECHA			VERSIÓN	DESCRIPCIÓN
AÑO	MES	DÍA		
			1.0	Creación del documento.
2022	02	28	2.0	Actualización del documento.

ELABORÓ		REVISÓ		APROBÓ	
CARGO	NOMBRE	CARGO	NOMBRE	CARGO	NOMBRE
Ingeniera Industrial	Paula Alexandra Méndez Riaño				