**Minuta de protocolización de reglamento de propiedad horizontal**

..........., compareció ................. ., mayor de edad y vecino de esta ciudad, de estado civil casado, identificado como aparece al pie de su respectiva firma, quien obra en nombre y representación de la sociedad "............ '', En Su calidad de Gerente en ejercicio, sociedad constituida mediante escritura pública número...:... de fecha , otorgada por la Notaria .... ... del Círculo de .... .., representación que acredita con el certificado expedido por la Cámara de Comercio de la misma ciudad, el cual protocoliza con el mismo instrumento, quien manifestó: ,

PRIMERO: Que la sociedad que representa es propietaria del terreno y el edificio que se identifican y alinderan más adelante, terreno que en mayor extensión hace parte de la Cédula Catastral número ........., por haber adquirido la propiedad así: .......:.. (Nombre del vendedor, escritura, fecha, notaria, registro inmobiliario etc.).

SEGUNDO: Que el edificio motivo de este reglamento se encuentra ubicado en la Urbanización ......... de la ciudad de .... .., correspondiéndole los siguientes linderos y áreas: .............. (determinarlos).

TERCERO: Que la sociedad'.Que representa se propone someter el conjunto "... ....." al régimen de propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001. Para tal efecto eleva a escritura pública y protocoliza los siguientes documentos relacionados con el Conjunto "... ., "; a; Copia de los planos arquitectónicos debidamente aproximados

ARTÍCULO 1.- OBJETO: Este es el Reglamento de Copropiedad y Administración del régimen de dominio del que se halla invertido el CONJUNTO .... '. Situado en ..... y en nomenclatura urbana actual de ....., de acuerdo con los requisitos establecidos por la Ley 675 de 2001. Trata de los derechos y obligaciones de los participantes en el Edifico, de la manera como aquellos se ejercen y de su desarrollo armónico y ordenado, en cuanto estas materias no sean objeto de regulaciones obligatorias en las leyes y reglamentos generales.

,Artículo 2.- EFECTOS: Las disposiciones de este reglamento, del cual hacen parte íntegramente los planos y la memoria descriptiva del edificio y las reformas que se le hagan, tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios del Edifico, como para los terceros adquirentes de derechos reales y, en los pertinentes, para las personas que a cualquier título usen o gocen cualquier parte del Edificio.

ARTÍCULO 3.- CAS0S NO PREVISTOS: Cuando no se encuentre en este Reglamento disposiciones expresas aplicables a un caso determinado, se aplicarán las normas que en la ley o en el mismo reglamento contemplen casos o situaciones semejantes. Se declararán incorporados en este Reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 de 2001 y normatividad complementaria. Copia auténtica del presente Reglamento se insertarán en las escrituras de traspaso de áreas de propiedad privada del Edificio.

ARTÏCULO 4.- RESPONSABILIDAD DE LOS VENDEDORES: Las unidades privadas se entregarán a cada propietario como cuerpo cierto; sin que los antiguos dueños del edificio adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas privadas comunes que figuran en este reglamento y en los planos.

ARTÍCULO 5.- NOMBRE: Este edificio se distingue con la denominación de CONJUNTO ".........." y en la nomenclatura urbana actual de ...., con el número ..... de la ......

ARTÍCULO 6.- USO Y DESTINO: Las unidades privadas serán destinadas únicamente para ........ . .. y los garajes para aparcar vehículos. La Asamblea de Copropietarios y por acuerdo unánime de los asistentes podrá autorizar otro uso distinto al permitido por la presente reglamentación previa autorización de la entidad oficial correspondiente.

ARTICULO 7: DETERMINACION DEL INMUEBLE: EL Edificio CONJUNTO: ... materia de este Reglamento, está situado. en ..... y está constituido por:. a) El lote de terreno sobre el cual levante el Edificio con una superficie global total ...... metros cuadrados, según escrituras y planos aprobados. b) El conjunto que en él se construya que es de ..... pisos, con :..... bloques, garajes comunes y cuya distribución por pisos queda así: (1), EN EL PRIMER PISO: Acceso al edificio, portería, administración con baños, basuras, subestación, zonas verdes comunales, antejardines y los Apartamentos (o las oficinas) numerados del .... (.....) al ...... j....). (2), EN EL SEGUNDO PISO: Circulaciones, escaleras y los y los Apartamentos (o las oficinas) numerados del ...... a ... (3), EN EL TERCER PISO: Aula múltiple, circulaciones, escaleras y los Apartamentos (o las oficinas) numerados de! ......, (....) al .....(....). (4), EN EL CUARTO PISO: Circulaciones, escaleras y los Apartamentos (o las oficinas) numerados del ..... (....) al (....). (Debe seguirse descubriendo cada piso hasta completar el número total). ALTURAS LIBRES: De ...... metros .......centímetros ...... para todos los pisos.

ARTICULO 8.- TÍTULOS: El predio es de propiedad de la Empresa ...., sociedad constituida por medio de la escritura pública número ...... de fecha ...... del mes de ...... de mil novecientos ...... (1.9..), bajo el folio de Matricula Inmobiliaria ....... de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de ...... El predio y edificios que se alinderan más adelante, predio que en mayor extensión hace parte de la cédula catastral No. ...... fue adquirido por compra efectuada por la sociedad ......, según consta en la escritura número ...... (....) de fecha .... . del mes de ...... de mil novecientos ...... (....) de ..... La construcción fue efectuada con dineros de su propiedad.

ARTÍCULO 9.- DISTRIBUCIÓN POR ÁREAS: El edificio se divide en áreas privadas y en áreas comunes, tal como aparece en los planos y en el proyecto de división del Edificio. Las áreas privadas son las circunstancias dentro de los linderos e las unidades privadas y corresponden a los bienes privados. las áreas comunes corresponden a los bienes de propiedad común. En los planos del Edifico los bienes comunes aparecen subrayados con el objeto de diferenciarlos de los bienes privados que aparecen en blanco.

ARTÍCULO 10.- BIENES PRIVADOS: Es bien privado el espacio suficientemente delimitado y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase aparente o no, que estén comprendidos dentro de sus límites y sirvan exclusivamente a su propietario.

ARTÍCULO 11.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS: Los bienes privados se determinan así: PRIMER PISO: APARTAMENTO (U OFICINA) .... .. Tiene su acceso por el número ....... de la .... ., su área privada es de .... .. metros cuadrados con ...... centésimos de metro cuadrado (Mtrs.) y son sus linderos los que se encuentran consignados en los planos que para tal efecto se protocolizan con este reglamento.

(Continuar describiendo piso por piso hasta completar el total de pisos del Edificio).

PARÁGRAFO: Los garajes solamente se podrán utilizar para estacionamiento de automóviles, camperos, pikups cuya altura no sea mayor de .... .. metros (mts.) y cuya capacidad no sea mayor de ...... toneladas. serán comunes de uso exclusivamente de los ocupantes de los apartamentos (u o6cinas) y su uso se asignará en escritura pública por la sociedad vendedora.

ARTÍCULO 12.- BIENES COMUNES: Son bienes comunes del dominio indivisible de todos los propietarios del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del edificio y los que permiten a todos y cada uno de los propietarios el uso y goce de su unidad privada, a saber: a) El lote de terreno sobre el cual está construido el Edificio por sus linderos, extensión y demás datos suministrados en el Artículo Séptimo (70.) de este reglamento, letra a); b) Los cimientos, la estructura, los muros, la placa de concreto, la cubierta o tejado, las fachadas, la puerta de entrada al edificio y los parqueos de visitante; c) Las instalaciones generales de alcantarillado, teléfono, acueducto y energía; d) garajes, portería con baños y depósito, sub-estación, aula múltiple y cocina.

ARTÍÇULO 13. ÁREAS COMUNES: Son áreas comunes las que a continuación se enumeran por pisos, así:

PRIMER PISO: Acceso al conjunto, portería, administración, sub-estación, ...... (....) baños, basuras, depósito del aula múltiple, escaleras de acceso a cada bloque, ....... cupos de parqueo, ...... (....) cupos de parqueo para visitantes, acceso a cada apartamento (u oficinas), zona de carreteo, zonas verdes, antejardines, fachadas, muros de cierres .................... M2.

SEGUNDO PISO: Aula múltiple con cocina, escalera, escalera de acceso a los apartamentos (u oficinas), muros, fachadas ................... M2.

TERCER PISO: Escaleras de acceso a los apartamentos (u oficinas), muros y fachadas ................ M2.

CUARTO PISO; Escaleras de acceso a los apartamentos (u oficinas), muros, fachadas ................. M2. (Continuar describiendo las áreas comunes de cada piso)

Area lote ............................. M2.

Cada propietario podrá servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legitimo de los demás propietarios. El destino ordinario de los bienes comunes, es el de servir al propietario para el ejercicio de sus prerrogativas de dueño sobre el departamento (u oficina) correspondiente.

ARTÍCULO 14.- VALOR NOMINAL DEL INMUEBLE: Para los efectos de la Ley 675 de 2001, se asigna a la totalidad del inmueble un valor convencional equivalente a CIEN (100) unidades. Este valor es indispensable del avalúo catastral que la entidad oficial respectiva haga a cada unidad jurídica.

ARTÍCULO 15.- VALOR INICIAL DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Con base en el valor convencional descrito en el artículo 14. de este Reglamento, el ciento por ciento (100%) se distribuye entre las .... (....) unidades privadas que forman el edificio y de acuerdo a su localización, áreas privadas y dependencias, quedan así:

101 ....................................... .............%

102 ....................................... .............%

103 ....................................... .............%

104 ....................................... .............%

105 ....................................... .............%

106 ....................................... .............%

107 ....................................... .............%

(Y así sucesivamente a cada unidad privada debe corresponderle un porcentaje s índice, de propiedad).

ARTÍCULO 16.- INDIVISIBILIDAD DE DERECHOS: El derecho que corresponde a cada propietario sobre los

bienes de propiedad común, es proporcional al valor de sus derechos en los bienes privados, de acuerdo al porcentaje señalado en el Artículo 1~5 de este reglamento y es inseparable del derecho de dominio uso y goce de su respectiva unidad privada. I

ARTÍCULO 17.- COEFICIENTE DE PROPIEDAD: Para liquidar la cuota proporcional que cada. propietario debe p9gar para contribuir a la expensas comunes de administración y conservación de los bienes' comunes o cualquier otro efecto jurídico, bien sea para recibir un derecho o soportar una obligación, se tendrá como coeficiente de propiedad el señalado en el Artículo 15 de este reglamento.

ARTÍCULO 18.- IMPUESTO Y CONTRIBUCIONES: los impuestos y contribuciones que afecten a cada unidad privada serán pagados directamente por su propietario, como si se tratase de predios aislados. Cada propietario deberá contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes y al pago de la póliza de seguro contra incendio del edificio en proporción al val4r dado a cada unidad privada en el articulo 1 S del presente reglamento.

ARTÍCULO 19.- SEGURO CONTRA INCENDIO: El Edifico debe permanecer asegurado en. todo momento contra incendio por su valor comercial, en una compañía de seguros autorizada por la Superintendencia Bancaria. Las indemnizaciones provenientes de este seguro se destinarán, en primer término, á la reconstrucción del edifico, pero si la obra no fuera posible o si los propietarios o participes acuerdan unánimemente no emprenden la reconstrucción, esa indemnización se distribuirá entre los copropietarios, en proporción al derecho de cada cual '.según el coeficiente de valores fijados.

ARTÍCULO 20.- DISOLUCIÓN Y USO DE LOS BIENES COMUNES: En cualquier transferencia, limitación, gravamen, cesión, de la mera tenencia, o en general, en cualquier acto o negocio realizado en ejercicio del derecho de dominio sobre su unidad privada, que cada propietario puede libremente efectuar, se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes de propiedad común, que les corresponden y no podrán efectuar estos mismos actos con relación a ellos, separadamente de la unidad privada a que acceden, ya que los derechos de cada propietario en l05 bienes comunes son inseparables del dominio uso.,y goce de su respectiva unidad privada. Los habitantes a cualquier título de cada unidad privada, sus familiares, dependientes o visitantes, podrán hacer uso de los bienes de propiedad común y de los servicios generales, conforme a la destinación natural o convencional de cada uno de ellos y con el, cuidado y moderación¡~ necesarios para no privar de igual derecho a Ios demás. Los copropietarios o quienes representen. sus derechos o los sustituyan, están obligados a velar por la integridad, mantenimiento y conservación de los bienes comunes Con el máximo de diligencia y cuidado y a.,responder hasta por la culpa lave en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

ARTÍCULO 21.- NORMAS DE CONVIVENCIA: Además de las normas de conducta que la convivencia y el derecho de vecindad en este régimen de propiedad horizontal exige" los copropietarios o moradores a cualquier tituló deberán: 1. Abstenerse de todo acto que pueda perturbar la tranquilidad de los vecinos, o que comprometa la seguridad del Edificio, salubridad su decoro; 2. No enajenar o Conceder el 4so de su unidad privada ~ persona de mala conducta o para me5 distintos a los acordados en este reglamento; 3 No permitir que las personas que están bajo su dependencia emplean las zonas comunes para reuniones hi las conviertan en lugares de juerga y responderán solidariamente por los daños, ruina, deterioros que estas, personas causen a los bienes comunes; 4. No acumular basuras en las unidades privadas, las que deberán ser eliminadas en la forma y'.oportunidad que determine la administración conforme a los reglamentos de las autoridades de policía; ~. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad contagiosa y desinfectar su unidad privada, a satisfacción del Administrador y de la Oficina de Higiene; 6. Pagar cumplidamente las Cuotas que se liquiden para la financiación, de la administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes comunes, pago de la cuota de seguro contra incendio y costo de mejoras;'.7. Intervenir activamente en la Asamblea de Copropietarios, y cooperar con ella con sus conocimientos y recursos; 8. Comunicar, a la mayor brevedad, al juez o al Administrador las violaciones de este Reglamento; 9. No introducir objetos ni hacer excavaciones en los pisos, techos o muros Comunes; ni Colocar sobrecargas excesivas que perjudique o puedan perjudicar a la solidez y seguridad del edificio; 10. No guardar, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades del' propietario u ocupante sustancias'.húmedas, inflamables, corrosivas, explosivas o antihigiénicas, que presenten peligro para la'.integridad de la conservación o para la salude de sus moradores; o aquellas que produzcan humo, malos olores que causen inmisiones molestas que sean intolerables para los vecinos. No se debe destapar las cañerías con productos químicos que las dañen; 11. Las propietarios procurarán que no se altere la tranquilidad de sus vecinos con voces, cantares u otros ruidos molestos. Las máquinas, aparatos de radio, televisión y los de limpieza, deberán regularse en su intensidad; a fin de que el ruido no trascienda del propio piso o unidades privadas en que se utilicen; 12. No pintar ni cambiar la forma exterior del edificio, de los muros o tabiques, de los vestíbulos y escaleras, ni las ventanas, balcones o puertas de las mismas o de la fachadas. Tales obras se harán únicamente en conjunto bajo la dirección y vigilancia del Administrador cuando éste lo juzgue indispensable o así lo ordene la Asamblea; 13. No colocar letreros, avisos, carteles, ropas, alfombras, etc, en las paredes externas, puertas o ventanas, salvo las placas o letreros que indiquen el nombre o profesión del propietario o moradores, los que solamente podrán fijarse en la forma, lugar y con las características que se acuerden con el Administrador; 14. No obstruir sectores o espacios, con muebles u objetos de cualquier naturaleza, que afecten la estética edifico o que implique molestia, inconveniente o perjuicio al tránsito de cualquier otro ocupante o un peligro para la estabilidad o conservación del inmueble; 15. No sacudir alfombras, tapices, cortinas, ropas etc., en los balcones o ventanas, ni escurrir agua o arrojar cualquier cosa desde ellas, que caiga en unidades inferiores, partes comunes del edificio o calzadas; 16. Permitir el acceso del Administrador o persona comisionada por él, a su unidad, toda vez que sea necesario, indispensable o urgente, para efectos del cumplimiento de este reglamento, especialmente en lo referente a trabajos de interés comunes; 17. No instalar antenas de radio, televisión, o cables aéreos de conducción eléctrica o telefónica o similares sin la autorización de la Administración; 18. Ejecutar por cuenta del propietario, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 22. y dentro del término que señale el Administrador según la naturaleza o urgencia de la obra, las reparaciones necesarias y locativas que sean indispensables para la higiene, conservación y presentación de las respectivas unidades privadas; 19. Se prohíbe colocar en las terrazas, ventanas o balcones del inmueble toda clase de objeto que no sean macetas de flores y otros adornos, siempre que su tamaño sea reducido y se encuentren asegurados con la caída; 20. El propietario o morador que se ausentare dejando deshabitado su unidad privada por más de ........... (....) días, queda obligado a entregar las llaves del mismo al Administrador, para tener acceso a aquél en eventuales casos de emergencia, como rotura de cañerías, escapes de gas, incendio, etc; 21. Se prohíbe tener en la unidad privada animales. Se exceptúan los perros pequeños, gatos y pájaros, siempre que no causen molestias a los vecinos. En cuanto a los perros, deberán salir siempre encadenados y provisto de bozal; 22. Para practicar cualquier trasteo o mudanza. se deberá obtener autorización escrita del Administrador en la Que se exprese la hora y la condición

ARTÍCULO 22. MODIFICACIONES 0 INNOTRACIONES: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad privada de su propiedad Ias reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privativas y responderá por daños 581

irrogados por tal omisión presumiéndose la culpa en orden a la determinación de la responsabilidad civil que pueda deducírsele.

Para realizar modificaciones o innovaciones a las unidades privadas, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: 1. Obtener previa licencia de la entidad oficial competente si la naturaleza de la obra y las normas lo requieren; 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y solidez del Edifico, ni afecte a la salubridad ni a los servicios comunes del Edifico; 3. Solicitar previa autorización escrita del Administrador. Si el Administrador, por resolución motivada, negare su autorización, podrá el propietario interesado recurrir a la Asamblea en procura de decisión definitiva al diferendo.

En caso de reparaciones en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o de grave amenaza para la seguridad de los moradores del edificio, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, en caso de que éste no lo haga, cualquier propietario podrá hacerlo, quedando a salvo su derecho de repetir por las cuotas correspondientes a los demás propietarios, según el coeficiente establecido. Si la reparación necesaria y urgente afectare únicamente a uno de varios propietarios de unidades privadas, el Administrador exigirá que se realicen en la mayor brevedad posible. Si no se cumpliere así, lo hará ejecutar el Administrador y los propietarios interesados deberán cancelar su valor dentro de los ... ...... días siguientes al de la iniciación de los trabajos. Los gastos de reparación y conservación, tanto ordinarios como extraordinarios de los bienes comunes, serán de cargo de todos los copropietarios, cada uno de los cuales contribuirá para tal efecto con una cuota de dinero liquidada por la Asamblea, según el coeficiente de valores fijados en el Artículo 15. Se exceptúa el caso en que la causa originadora de la reparación obedezca a la culpa o negligencia de algún convenio del ocupante de alguna unidad privada, supuesto éste en el que, acreditado debidamente dicho extremo, el gasto se abonara íntegramente por el propietario causante, o en su caso responsable.

Si el edifico se destruye en una proporción no menor de las tres cuartas partes de su valor, los copropietario están obligados a repararlo o reconstruirlo. Si alguno de los copropietarios realizare en su unidad privada obras que menoscaben o alteren la seguridad del Edifico, su estructura general, configuración o estado del Edificio 0 perjudiquen los derechos de otro u otros copropietarios del inmueble, estará obligado a satisfacer las indemnizaciones que por daños y perjuicio hubiere causado tanto en la comunidad como a los restante propietarios, y además, en su caso, a la demolición de la obra realizada, a su costa. Se prohíbe terminantemente a los copro-pietarios, la realización de innovaciones o mejoras en las cosas comunes, y en general, cualquier obra que pueda dañar la estructura del edifico o su estética, sin el consentimiento de la Asamblea, con excepción de lo dispuesto cuando tales obras tengan el carácter de urgentes. En el caso de que estas obras sean útiles y ejecutadas de buena fe, el copropietario tendrá derecho al bolso por parte de la comunidad. Si las obras tiene el carácter de suntuarias; carecerá de él."Todo propietario debe consentir en su entidad privada las reparaciones que exija el servicio del inmueble y permitir en él las servidumbres imprescindibles requeridas por la creación de servicios comunes de interés general teniendo derecho a que la comunidad le resarza los daños y perjuicios. Ningún propietario puede exigir nuevas instalaciones, servicio o mejoras que no estén dirigidas a una más adecuada habitualidad o uno más cómodo o a un menor rendimiento de las cosas comunes, según el. rango del Edificio. Cuando la mayoría de la Asamblea adopte acuerdos para realizar innovaciones 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 todo los gastos y cuya cuota de instalación exceda del importe de una mensualidad ordinaria de gastos comunes, el disidente, no resultará obligado ni se modificará su cuota: El disidente, si lo desea, puede en cualquier momento o tiempo, participar de las ventajas de la innovación teniendo que abonar su cuota de los gastos de realización y mantenimiento.

ARTÍCULO 23: OBLIGACIONES PARA SUCESORES Y CAUSAHABIENTES: Todas las obligaciones que en virtud de la ley de propiedad horizontal, sus Decretos reglamentarios, este reglamento y sus eventuales modificaciones, correspondan a los propietarios en materia de uso y destino de los bienes exclusivamente propios y de los comunes. y las normas de convivencia, regirá igualmente para los nuevos adquirentes, inquilinos, habitantes o moradores a cualquier título, de cada uno de las unidades privadas en que se divide el Edificio, a quienes cada propietario deberá hacer conocer el contenido de este reglamento. El propietario de cada unidad privada del edificio es responsable solidariamente de los daños causados a los vecinos o al inmueble común por la omisión o negligencia de sus dependientes, inquilinos, habitantes, usuarios, usufructuarios o moradores a cualquier título de su unidad privada.

ARTÍCULO 24.- 0'BLIGACIÓN DE PROPIETARIO EN CASO DE VENTA 0 TRANSFERENCIA DE' SU UNIDAD PRIVADA: En caso de venta o transferencia de su unidad privada cada propietario se obliga a: 1, Comunicar al Administrador.' el nombre, apellidos y domicilio del adquirente; 2. Exigir del adquirente en la escritura de transferencia su expresa conformidad al presente reglamento y eventuales modificaciones; 3. Ceder al nuevo adquirente su cuota parte en los fondos ordinarios y de reserva para la atención de los gastos comunes y extraordinarios, conforme a la certificación que expedirá el Administrador.

ARTÍCULO 25.- LIMITACIONES Y DESMEMBRACIONES DEL DOMINIO DE SU UNIDAD PRIVADA!: En caso de que el dominio de unidad privada se hallare desmembrado o limitado, las contribuciones de que trata el artículo 11. serán de cargo de:

1. Del propietario fiduciario, del usufructo o del habitador, si se trata de expensas ordinarias de conservación tales como gastos do administración, reparaciones locativas de los bienes comunes, primas de seguro contra incendio, y demás gastos necesarios para mantener los bienes de propiedad común en buen estado.

2. Del propietario fiduciario o del nudo propietario, si se trata de gastos por obra o refacciones mayores, o sean aquellas que ocurren por una vez en largos intervalos de tiempo y que conciernen a la conservación y permanente utilidad de la cosa, tales como las reparaciones en caso de notable deterioro. Sin embargo, tanto la

Asamblea de Copropietarios, como el Administrador, se sujetarán para la liquidación y cobro, respectivamente, de las expresas de que trata este artículo, a las estipulaciones de las partes, consignadas en los pertinentes contratos, siempre y Cuando se haya comprobado fehaciente su existencia.,y las distribución acordada y distinta, a la aquí establecida de las contribuciones y tasas por concepto de pago de obligaciones comunes. De lo contrario, y para lo concerniente a la administración del consorcio, específicamente al pago de expensas ordinarias y extraordinarias de naturaleza común, las expensas comunes deben pagarse por los dueños de las unidades privadas, sin la consideración a la persona que los habite goce cuando aquéllas se causen o deban.

ARTÍCULO 26.- F RMA DE ADMINISTRACIÓN: La administración y conservación del Edificio estará a cargo de: a) La Asamblea de Copropietarios; b) El Administrador.

ARTÍCULO 27.- ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS: La Asamblea de Copropietarios estará constituida por todos los propietarios de las unidades privadas.

ARTÍCULO 28.- UNIDAD DE REPRESENTACIÓN: Cuando alguna de las unidades privadas de que compone el Edificio pertenezca a varias personas, éstos deberán designar un único delegado que las represente en la Asamblea. En los casos especiales que se presente, tendrán aplicación las disposiciones sobre representación de incapaces herencias yacentes etc.

ARTÍCULO 29.- ÉPOCAS DE REUNIÓN: Las sesiones de la Asamblea General de Copropietarios podrán ser ordinarias o extraordinarias. Las primeras se efectuarán dentro del curso del mes de ..... de cada año, en la ciudad de ...... en la fecha, hora y lugar que designe el Administrador del Edificio. En caso de que este no lo convocare antes del .,.... de dicho mes, la Asamblea se reunirá por derecho propio en el primer día hábil del mes de ...... a las ....... de la ......, en cualquiera de las unidades privadas del Edificio. Las segundas se efectuarán en virtud de convocatoria hecha por el Administrador y por un número de propietarios que represente a lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad, según lo establecido en el Artículo 15 de este reglamento.

ARICULO 30.- CONVOCATORIA: Las convocatorias para las sesiones ordinarias y para las extraordinarias de la Asamblea, en las que hayan de considerarse cuentas de administración se harán con una anticipación no menor de quince (15) días calendario, dentro de los cuales los informes del Administrador, los libros de cuentas y demás documentos, estarán a disposición de los propietarios en la Oficina de la Administración. Las convocatorias para las demás sesiones extraordinarias se harán con una anticipación no menor de (15) días con indicación precisa de las cuestiones que deberán ser consideradas exclusivamente por la Asamblea. Todas las con-vocatorias se harán siempre por escrito dirigido a cada uno de los propietarios al lugar que éstos debieron registrar en la administración y, en su defecto, a su unidad privada además, mediante un aviso que se colocará en el vestíbulo del primer piso, cerca de la puerta de entrada al Edificio.

ARTÍCULO 31.- PRESIDENCIA: Las reuniones de la Asamblea serán presididas por el propietario que la misma asamblea elija y actuará como secretario el administrador.

ARTÍCULO 32.- QUORUM: Constituye quórum la concurrencia de un número de propietarios que represente más de la mitad de los coeficientes de propiedad, de acuerdo con los porcentajes y valores fijados en el Artículo 15 de este reglamento. Si para la reunión no se completare este quórum, se citará a una nueva con la advertencia que en ella formará quórum cualquier número plural de propietarios que concurran.

ARTÍCULO 33.- VOTOS: A cada propietario o grupo de copropietarios les corresponde en las decisiones de la Asamblea General un número de votos igual a su coeficiente de copropiedad asignado en el Artículo 15 de este reglamento.

ARTÍCULO 34.- MAYORÍA: Las decisiones de la Asamblea se tomarán con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad, representados en la respectiva sesión, salvo los casos exigidos por el artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

ARTÍCULO 35.- ATRIBUCIONES: Corresponde resolver a la Asamblea todo asunto que interese al consorcio, sea que se trate de actos de disposición o de administración del inmueble en su conjunto o de partes comunes de él, y muy especialmente: 1. Disponer la realización de toda obra nueva, como el agregado de nuevos pisos, sótanos. etc., estudiar y aprobar sus presupuestos y la forma de pago de acuerdo con la influencia de que ellas reciban las unidades privadas; 2. Expedir anualmente el presupuesto de ingresos y de egresos para la administración, reparación, conservación y mejoras de los bienes comunes, con las especificaciones de los gastos que deben hacerse en cada vigencia y los recursos para atenderlos, señalando la cuota correspondiente a cada propietario, en las expensas ordinarias y en las extraordinarias; 3. Fijar los plazos dentro de los cuales los propietarios deben pagar las cuotas a que se refiere el ordinal anterior y los intereses moratorios de las mismas; 4 Reglamentar el uso de los bienes comunes y modificar la forma de goce de los mismos; 5. Elegir anualmente al administrador; 6. Imponer gravámenes extraordinarios para las mejoras, reparaciones, innovaciones y agregaciones; 7. Modificar la proporción que a cada uno corresponda en las expensas comunes; 8. Aprobar la ejecución de obras extraordinarias y de mejoras y recaudar fondos para su realización 9. Reformar este Reglamento; 10. Conocer y decidir en los demás asuntos de interés general para la comunidad, acordando las medidas necesarias o convenientes para mejor servicio común.

ARTÍCULO 36.- TÍTULO EJECUTIVO: Las decisiones de la Asamblea, adoptadas de conformidad con el presente reglamento, que entrañen obligaciones o cargas expresas y concretas, para los propietarios de las unidades privadas, así se trate de hacer, serán exigibles ejecutivamente.

ARTÍCULO 37.- EL ADMINISTRADOR: es el mandatario representativo de la comunidad o consorcio de los copropietarios y tiene las siguientes atribuciones:

a) EJECUTIVAS: Que comprenden todas aquellas que van dirigidas principalmente a la realización o cumplimiento de los acuerdos adoptados por la Asamblea.

b) DE GESTIÓN: Encaminados a lograr el mejor y más perfecto funcionamiento del régimen jurídico de la propiedad horizontal y, consiguientemente, al cuidado, conservación y mantenimiento del edificio, especialmente de sus bienes y servicios comunes.

c) DE REPRESENTACIÓN: En virtud de las cuales comparece en juicio o fuera de él, activa o pasivamente en nombre del consorcio de copropietarios en los casos concernientes a la administración del edificio e igualmente lo representa en todo negocio jurídico y en toda actuación que quieran o deban realizar los copropietarios, en su calidad de tales y por razón de sus intereses comunes

Puede ser elegido para el desempeño del cargo de Administrador tanto uno de los copropietarios del edificio, como un extraño, y en este supuesto, puede recaer el nombramiento en una persona jurídica o natural. Es designado y removido por la Asamblea de Copropietarios y su nombramiento se hará por un año. Salvo decisión en sentido contrario de la Asamblea, si el administrador es un copropietario, el cargo será oneroso o gratuito y el importe e su remuneración será fijada por la Asamblea.

De la posesión de quien fue designado para el cargo de Administrador se dejará constancia en un acta que suscribirán el posesionado, el presidente de la Asamblea y el Secretario de la misma, la que fundo con la de Ia sesión en que se efectuó el nombramiento, firmado por el presidente y el secretario, acreditará suficientemente su personería para actuar, negociar, litigar y en general, para el ejercicio integral de sus atribuciones en interés, de la comunidad y para conocimiento de los terceros. Dentro de las atribuciones, legales que le correspondan al Administrador, en su carácter de arrendatario del consorcio de los copropietarios y las que por disposición pe este reglamento, se le ha conferida, expresamente se le reconoce al Administrador las siguientes:

1. Recaudar las contribuciones a cargo de los copropietarios, las sumas de dinero por indemnización y toda otra suma pecuniaria de la comunidad que sea acreedora; así como cancelar a su vencimiento, las obligaciones de ésta; a tal efecto deberá presentar el presupuesto de los gastos ordinarios del año y del ingreso para su satisfacción, conforme a las disposiciones de este reglamento.

2. Disponer la realización de obras de reparación de carácter extraordinario o imprevisible, cuando de su omisión pueda resultar perjuicio a la comunidad, convocando inmediatamente a la asamblea.

3. Someter a la consideración de la Asamblea el programa de mejoras, reconstrucción total o parcial del edificio, innovaciones, etc., que estime conveniente o necesaria, así como contratar, dirigir y controlar los trabajos, que se hagan en el edificio, especialmente en los bienes comunes y rendir a la Asamblea cuenta detallada y documentación del costo de tales obras.

4. Velar por el cumplimiento estricto de las disposiciones de la ley, de las normas de este reglamento, de las órdenes y resoluciones de la Asamblea, poniendo oportunamente en conocimiento de la autoridad competerte cualquier infracción.

5. Vigilar que los empleados cumplan cabalmente con las funciones de sus cargos.

6. Llevar los libros de la administración.

7. Nombrar y efectuar el respectivo contrato de trabajo por escrito, vigilar, dirigir a los empleados subalternos cuyos cargos serán creados por la Asamblea, con determinación de sus remuneraciones y funciones.

8. El Administrador, de oficio o a petición de parte interesada, intimará a toda propietario u ocupante de unidad privada en que se infringen Ias disposiciones relativas al uso de los bienes comunes o a las normas de conveniencia el cese inmediato de la trasgresión comprobada. En caso de reincidencia, el Administrador, en su carácter de representante de la comunidad, formulará la denuncia respectiva.,

9. Convocar oportunamente al tenor de lo dispuesto en este reglamento a las sesiones de la asamblea, tanto ordinarias Como extraordinarias.

10. Celebrar todos los contratos Necesarios para la buena marcha del consorcio, para la reparación el Edificio o mejoras que haya que hacerle en cumplimiento de órdenes de la Asamblea, vigilar su ejecución y cumplimiento.

11. Presentar a la consideración y aprobación de la asamblea los balances de cuentas, cortados al treinta y uno (31) de diciembre de cada año y el inventario en general.

12. Contratar y mantener vigentes pólizas de seguros contra incendio del edificio, por la cuantía que fije la asamblea.

13. Cuando el presupuesto ordinario resultare insuficiente, el Administrador deberá convocar..a la asamblea para sus sesiones extraordinarias,,a fin de que elabore uno adicional para el qué regirán las normas de los presupuestos ordinarios.

14. El Administrador podrá realizar de mutuo propio las reparaciones ordinarias incluidas en el presupuesto anual, sin contar con el permiso o licencia de la Asamblea y los actos que efectúe obligarán a los condueños.

ARTÍCULO 38.- LAS EXPENSAS COMUNES: Tanto extraordinarias como ordinarias, deben ser pagadas por los propietarios en períodos o plazos que fije la asamblea, y tanto los intereses por la mora como la garantía de su cumplimiento que deben prestar, será, en cuanto a su naturaleza y cuantía, igualmente determinada por la Asamblea. La ejecución, Llegado el caso, podrá ser iniciada y adelantada por el Administrador y el titulo ejecutivo lo constituirá el certificado expedido por el administrador en que haga constar la fuente que ordenó el gasto y la liquidación de las sumas a cubrir periódicamente, si se trata de las incluida en el presupuesto de ingresos, o las cuotas extraordinarias, cuando los gastos tengan tal carácter, así como la certificación del mismo sobre el monto de la deuda, de acuerdo a los libros respectivos, vencido el periodo o plazo prefijado, el deudor incurrirá en mora de pleno derecho, por el mero vencimiento del plazo señalado. En caso de que el dominio de la respectiva unidad privada pertenezca a dos o más titulares o esté desmembrado, todos responderán solidariamente.

PARÁGRAFO: En el evento de contribuciones extraordinarias, la Asamblea determinará la proporcionalidad para Liquidar la cuota de participación que haya de pagar cada propietario cuando la establecida en el artículo 15 no sea admisible, dado el carácter especial de las expensas.

ARTÍCULO 39a- LIBROS DE CUENTAS: las cuentas de la administración se Llevarán en libros debidamente registrados y foliados mediante prácticas técnicas de contabilidad. Dentro de los .... días hábiles anteriores a la reunión ordinaria de la Asamblea, los libros de cuentas de Ia Administración están a disposición de todos los copropietarios en la sede de la administración.

ARTÍCULO 40- ARRENDAMlENTOS DE LAS UNIDADES PRIVADAS: Para que personas distintas del propietario puedan ocupar cualquier unidad privada, no tratándos de desmembración de la propiedad, será necesario la celebración de un contrato por escrito en el que deberá pactar expresamente que el inquilino o morador a cualquier título Conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento de copropiedad y que su violación será causal de darlo por terminado. .

ARTÍCULO 41. PROTOCOLIZACIÓN DE ESCRITURA DE ENAJENACIÓN: Toda escritura de enajenación si se otorga en la misma notaría donde se encuentra protocolizado el presente reglamento deberá contener en ella la parte estrictamente reglamentaria de este instituto de propiedad horizontal

ARTÍCULO 42. EXPENSAS 10 CARGAS COMUNES: Como se dispone en este reglamento, los propietarios tiene a su cargo en proporción al valor de su unidad privada, Ias expensas o cargas comunes por concepto de administración, conservación, mantenimiento y reparación de los bienes y servicios comunes del Edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad comodidad y decoro el pago de los impuestos, tasas ,y contribuciones de cualquier naturaleza que graven el inmueble, en su calidad de bien común; el de las primas de seguro contra incendio; del Edificio en su conjunto; el del importe de toda innovación y mejoras de las partes y elementos comunes, decretadas por la Asamblea y que no tengan el carácter de suntuarias, de acuerdo con lo establecido n este reglamento; el servicio de deudas, Capital e intereses, la solución o pago de los gastos de reconstrucción en los casos de destrucción parcial del edificio y el pago de todo gasto o servicio que ,se origine a'. consecuencia de la resolución válida de los copropietarios en asamblea, sobre asuntos de interés común no comprendido dentro de las atribuciones conferidas al Administrador.

ARTICULO 43.- COBRO Y SANCIONES POR CONCEPTO DE EXPENSAS: Las expensas comunes, y así como la contribución para atenderlas, quedan determinadas para los respectivos copropietarios por la proporción que corresponda al valor de cada unidad de propiedad privativa, y su liquidación que será mediante el pago anticipado de cuotas mensuales, se practicará con cálculo que apruebe la Asamblea, en el que igualmente se compute en la misma proporción, en favor de Ios s respectivos copropietarios los ingresos por renta y otros conceptos, que devenguen los bienes comunes destinados al efecto. No cumpliendo él respectivo copropietario con el pago de 1as cuotas, entre el .... de cada mes, pagará un interés moratorio del .... por ciento (...) mensual sobre cada una de ellas de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o intimación alguna. Vencido el día de plazo fijado para el pago de Ia tercera (3a.)'. cuota, el Administrador procederá a obtenerla por la vía ejecutiva y en el juicio no será admisible más excepciones que las de pago y error de cuenta. Constituirá suficiente título ejecutivo el certificado expedido por el administrador, en el que haga'.,constar la fuente que ordenó el gasto y la liquidación de las sumas a cubrir periódicamente, si se trata de las incluidas en el presupuesto de ingresos, o las cuotas extraordinarias, cuándo los gastos tengan tal carácter así como la certificación de la deuda extendida por el mismo, de lo cual resulte una suma de dinero, cierta, Liquida y exigible; ¡documentos éstos que prestará el mérito ejecutivo sin necesidad de previo requerimiento notificación o reconocimiento alguno. Los copropietarias de las unidades privadas serán solidariamente responsables del pago de estas expensas o contribuciones. Es entendido que el propietario deudor, por el hecho de su adhesión a la normatividad e este Reglamento ha renunciado también a designar secuestre de bienes y ~ derecho de retención que por cualquier concepto le pueda corresponder; así mismo serán de su cargo l06 costos judiciales y extrajudiciales del cobro, si se causaren, incluyendo en estos los honorarios del abogado a quien se encomiende la cobranza. Además en caso de acción judicial, para hacer efectivo el pago, el deudor se someterá a la jurisdicción de cualquier juez de la República; competente por Razón de la cuantía. Salvo que la Asamblea hubiere acordado respectiva exención , todo propietario está obligado al pago e las expensas comunes, aún de las causadas por los servicios que no aprovechen o utilicen.

ARTÍCULO 44.- RESPONSA ILIDAD: Sin perjuicio de las sanciones que incumben en razón de la Ley 675 de 2001, su reglamentación disposiciones correlativas y reglamento de copropiedad, a todo ocupante y por cualquier título le corresponde por violación al presente: 1. El pago de todo gasto que ocasione, para intimarla que se abstenga de su actividad o infracción; 2. AI pago de ..... pesos ($... ) o cada día que transcurra desde la fecha de la notificación de la providencia definitiva de la autoridad competente, hasta que dé cumplimiento a lo requerido en ella, sin perjuicio e resarcir completamente los perjuicios que pudieran resultar al Edificio, unidad privada persona o cosa por lo cuales debe responder. Las sumas recibidas por este concepto. se implantarán al fondo de reserva¡ para gastos extraordinarios; 3. El gasto o reparación en ...........(....) días, de lo o daño, desperfecto, rotura destrozo, filtración, etc., al edificio o a otra unidad, motivada en una actitud., proceder, conducta u omisión culposa, dolos , o negligente del titular de la unidad privada, o de las personas que de él dependen. Vencido dicho término, previa notificación al presunto responsable, se hará la reparación por su cuenta. Del recaudo de estas sumas y de la iniciación de las acciones legales que hubiere lugar, responderá el Administrador, como representante de los copropietarios. Los propietarios o quienes ocupen su lugar a cualquier título, usarán de sus unidades privadas con sujeción a las disposiciones impuestas por las autoridades públicas com-petentes siendo los únicos responsables de las violaciones que a ella cometan.

ART(CULO 45.- PAGO. DE REAJUSTE DE PRECIOS: El pago de los reajustes de precios contribución o tasa por concepto de instalación de servicios, relacionados con el avalúo catastral tanto del inmueble en general como cada una de las unidades privadas en que se divide, cuando se produzcan con posterioridad a la tradición de estos, los asumirán el respectivo titular en su totalidad, sin excepción de ningún género y sin que sea cargado a su originario propietario el contrato que hubiere celebrado con la respectiva empresa suministradora del servicio. Mientras que la empresa acreedora no haya dado su ratificación expresa o tácita al respecto, el nuevo deudor permanece obligado, con respecto al antiguo deudor para satisfacer en tiempo a la entidad acreedora y en el evento de que tal aceptación que libere al primitivo deudor no se diere el nuevo deudor reembolsará lo que hubiere debido cancelar, capital o intereses y costos de indemnización de todo perjuicio.

PARÁGRAFO 1: AI fraccionar una unidad, su valor inicial y la cuota proporcional en los bienes de propiedad común y de participación en las obligaciones y derechos comunes según las atribuciones hechas por este Reglamento si fuere el caso, se distribuirán entre las diferentes unidades privadas en que queda subdividido.

PARAGRAFO 2: Por el término "unidad privada" se ha entendido en este Reglamento la división material y jurídica del edificio en partes de propiedad privativa.

PARAGRAFO 3: La destinación de las unidades privadas es la .... o la que la Asamblea decida autorizar cumpliendo con las normas vigentes sobre usos de los inmuebles dentro de la zonificación del ....... (Distrito q Municipio) y consultado en todo caso a la seguridad, decoro y salubridad del Edificio y a la tranquilidad y honra de sus moradores y con autorización de la entidad competente.

El COMPARECIENTE

...............................

C.C. No...... de ....