REPÚBLICA DE COLOMBIA

TORRE UNO

NO

Sustituida por A559 del/04

NOTARÍA CUARENTA Y UNA

DEL CÍRCULO DE SANTAFÉ DE BOGOTÁ, D.C.

Carrera 12 No. 93-26
Tels.: 621 4441/51/61/71/81/91 - 218 6087- 256 7730 - Fax: 218 6082
E-mail: notari41@tutopia.com

CUARTA Copia de la Escritura Pública No. 1659

de fecha: 29 de JULIO de 2003

ACTO

REGLAMENTO DE PROPIEDAD

HORIZONTAL

OTORGANTES

CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY

AGUSTÍN MORALES RIVEIRA
NOTARIO

GRAFICAS UDA • 2003

AA 13415692

M.Euge Comp TAKAY

ESCRITURA PUBLICA NUMERO: *1659* MIL SEIS CIENTOS CINCUENTA Y NUEVE. ----------

OTORGADA EN LA NOTARIA CUARENTA Y UNA (41) DEL CIRCULO DE BOGOTA DISTRITO CAPITAL.

FECHA DE OTORGAMIENTO JULIO VEINTINUEVE(29)- DE DOS MIL TRES (2003).

CLASE DE ACTO: PROTOCOLIZACION DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

CODIGO DE REGISTRO: 317

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: ANDRES MERIZALDE ESCALLON - C.C. 19.114.276 expedida en Bogotá, (Quien obra en su calidad de Suplente del Gerente de la Sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2.000 S.A. - NIT.: 800-200.571-4)

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: CONJUNTO RESIDENCIAL.

DIRECCION: CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY DE LA CALLE 26 No. 35-33 DE BOGOTA, DISTRITO CAPITAL.

MATRICULA INMOBILIARIA No.50C-388786

REGISTRO CATASTRAL No. 24B 3 51

Dentro del Circulo Notarial del Distrito Capital de Bogotá, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, en donde queda radicada la Notaría Cuarenta y Una (41a) de la circunscripción mencionada y cuyo ENCARGADO es ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE, compareció(eron) mediante minuta escrita quien(es) dijo(eron) ser: ANDRES MERIZALDE ESCALLON, varón colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la C.C. 19.114.276 expedida en Bogotá, de estado civil casado, con sociedad conyugal vigente, quien obra en nombre y representación dè la sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2.000 S.A., domiciliada en esta ciudad, constituida por escritura pública número mil

El presente reglamento fue protocolizado en la E.P. 1557 de fecha 30 de Julio 2004 otorgada en esta misma notaría

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA NOTARIO
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

quinientos cincuenta y seis (1556) del diez (10) de junio de mil novecientos noventa y tres (1993), de la Notaría Cuarenta y Una (41) del Círculo de Bogotá, inscrita el doce (12) de julio de mil novecientos noventa y tres (1993) bajo el número cuatrocientos doce mil sesenta y seis (412.066) del libro IX con matrícula mercantil número quinientos cincuenta y cinco mil quinientos doce (555512) y número de Identificación Tributaria NIT. 800.200.571-4, y declaro: **PRIMERO:** Que es voluntad del compareciente someter el **CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY**, al Régimen de propiedad separada u horizontal, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley _____ seiscientos setenta y cinco (675) de agosto del dos mil uno (2001), el cual es del siguiente tenor:

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO "MIRADOR DE TAKAY" UBICADO EN LA CALLE 26 No. 35 - 33 DE ESTA CIUDAD, PARA INVESTIRLO EN EL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

GENERALIDADES (PLANTEAMIENTO GENERAL DEL CONJUNTO): Este reglamento prescribe las normas que regirán el **CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY** que será construido sobre la Manzana uno (1) de la Urbanización Futura de la ciudad de Bogotá D.C. La ejecución de las obras del Conjunto se adelantará en la siguiente forma: _____

_____

En el predio que se distingue en el plano urbano aprobado, como la Manzana "1" se construirá el Conjunto denominado MIRADOR DE TAKAY, el cual a su vez se ejecutará en etapas constructivas cada una de las cuales se denominará **Torre o etapa.** La construcción de cada Etapa se realizará de acuerdo con los planos y la Licencia solicitada y expedida por la Curaduría Urbana, para cada una. Igual trámite individual se surtirá para la aprobación de los planos de alinderamiento de la respectiva Etapa. _____

GLORIA EUGENIA CORTES P
SECRETARIA
DECRETO 152
NOTARIA 41

10

AA 13415693

La **ETAPA 1** del Conjunto consta de una Torre denominada Torre 1, la cual se construirá en 18 pisos, semisótano y un (1) sótano para noventa (90) apartamentos, noventa y nueve (99) parqueaderos comunales asignables y trece (13) parqueaderos para visitantes (incluidos dos para minusválidos). En la primera etapa se ubicaran parcialmente, bienes comunes de propiedad uso y goce de las demás etapas. La descripción de la Torre se hace en forma detallada en el Artículo 8 del presente reglamento. Las demás etapas serán definidas e incluidas en la reglamentación a medida de su legalización y ejecución.

En el sótanos, en el semisótano, en el primer piso y en el segundo piso, de la **Etapa 1** se ubican bienes comunes propios de ella y algunos bienes comunes generales que se transferirán proporcionalmente a los adquirentes de unidades privadas de las otras Torres o Etapas que conforman el Conjunto, de acuerdo al coeficiente que se les asigne. En la Etapa 1 están ubicados bienes comunes que se transfieren a los propietarios de otras etapas. Dentro de los citados bienes comunes se incluyen el salón comunal, los tanques de agua y las bombas de agua.

Todos los bienes privados y comunes que pertenecen y/o se ubican en la Torre1, se describen gráficamente en los planos de propiedad horizontal y se determinan literalmente en este reglamento de copropiedad.

En este reglamento se describen los bienes privados y comunes ubicados en la Torre 1 o Primera Etapa y los coeficientes

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de prato SECRETARIA DECRETO 1534 DE 1989 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

provisionales de copropiedad y gastos que corresponden a los derechos y obligaciones de los propietarios de la Torre uno (1) sobre los bienes comunes de propiedad uso y goce general de los propietarios de las unidades privadas de todo el Conjunto, que se tendrán en cuenta para decidir en asamblea general con respecto al uso goce y disposición de los mismos y para contribuir a su mantenimiento, reparación y demás gastos derivados de los mismos.

Se incluye así mismo el índice de reserva para distribuirlo con posterioridad entre las unidades privadas que conformarán las otras Etapas o Torres y que determinarán los derechos y deberes de los propietarios de las mismas con respecto al manejo, administración y demás aspectos relacionados con el uso y goce de los bienes comunes.

Por otra parte, de manera transitoria y mientras se construyen las demás etapas se determinan los coeficientes provisionales de gastos que se tendrán en cuenta para calcular la contribución de los propietarios de la Torre 1 (Etapa 1), para el mantenimiento y conservación y servicios comunes originados en los bienes comunes entregados y propios de ésta Etapa.

El presente reglamento contiene todos los aspectos jurídicos generales enunciados en la ley 675 del 2.001, que se aplicarán a medida que se construyan y entreguen las zonas comunes y se adicione el reglamento inicial con los bienes privados, los bienes comunes, los coeficientes y demás aspectos propios de cada etapa que se vaya construyendo. En el reglamento a los adquirentes de unidades privadas de la Primera Etapa y posteriormente de manera sucesiva a las Etapas o Torres que conformarán en un futuro la totalidad

AA 13415694

del Conjunto. La adición al presente reglamento se realizará directamente por el constructor y primer propietario sin necesidad de consentimiento de la asamblea.

CAPITULO I

OBJETO Y ALCANCE

ARTICULO 1: OBJETO: Este reglamento de copropiedad se regirá por las normas de la Ley 675 del 2001 y de las Resoluciones que lo adicionen. En el se determina el inmueble, sus partes de propiedad y uso comunes, las áreas o zonas privadas, la destinación de cada clase de areas, el régimen de derechos y obligaciones reciprocas de los copropietarios, las prohibiciones y limitaciones que se imponen a los copropietarios, las proporciones de los derechos de propiedad y de las cargas pecuniarias de los condueños y cuanto atañe a los órganos de administración de la comunidad.

ARTICULO 2: EFECTOS: Hacen parte de este reglamento los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados por la Curaduría Urbana Número Dos (2) de Bogotá D.C., los cuales corresponden a la Torre Uno (1) y los bienes comunes de la Etapa 1 y bienes comunes generales de todo el Conjunto ubicados en la etapa. Con posterioridad y cuando se desarrolle la totalidad del Conjunto, se adicionará el reglamento con las nuevas unidades y con los planos de las mismas, los cuales harán parte también del Reglamento de Copropiedad.

ARTICULO 3: NORMATIVIDAD: Las normas reglamentarias y las limitativas que aqui se establecen han sido adoptadas

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

libremente por la Sociedad Construcciones Futura 2.000 S.A., en ejercicio de la facultad contenida en la Ley 675 del 2.001. Dichas normas serán obligatorias tanto para el actual propietario como para quienes en el futuro adquieran derechos a cualquier titulo. De igual manera serán obligatorias las reformas que se hagan al reglamento con sujeción a las normas que el mismo reglamento o la Ley establezcan. En todos los títulos traslaticios del derecho de dominio de unidades privadas del Conjunto o de cesión del uso o goce o arrendamiento de tales unidades, o constitución de cualquier derecho real, se indicara la declaración expresa del adquirente o del arrendatario que conocen este reglamento y se obligan a cumplirlo estrictamente. Cuando en el Reglamento no se encontrase una norma expresamente aplicable a un caso determinado o concreto, se aplicarán en su orden:

1- Las demás normas del mismo Reglamento que regulen casos o situaciones análogas.

2- Las normas legales que regulen situaciones similares en inmuebles sometidos al régimen de Propiedad Horizontal, ante todo lo establecido en la ley 675 del 2.001.

3- Las disposiciones de la Ley 95 de 1.890 y del Capítulo III - Título XXXIII, Libro Cuarto del Código Civil, acerca del régimen de comunidad.

4- Las disposiciones del Código Civil Colombiano y leyes concordantes o reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.

5- Las demás disposiciones legales que regulen casos o situaciones análogas.

C A P I T U L O II

PROPIETARIO Y TITULOS

M.Euge Comp TAKAY

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL UNION NACIONAL DEL NOTARIADO COLOMBIANO

ARTICULO 4: PROPIETARIO: La sociedad Construcciones Futura 2000 S.A. es la propietaria de un lote de terreno ubicado en la calle veintiséis (26) número treinta y cinco (35) treinta y tres (33) de esa ciudad, distinguido con la matrícula inmobiliaria 50C-388786 y la cédula catastral 24B 35 1, junto con sus mejoras y anexidades y cuyos títulos y linderos se indican en los artículos 5 y 6.

ARTICULO 5: TITULOS: El inmueble de mayor extensión en donde se desarrolla el conjunto denominado MIRADOR DE TAKAY, fue adquirido por el propietario actual, por compraventa al Banco de Colombia mediante la escritura pública dos mil ciento cincuenta y ocho (2.158) del veintitrés (23) de julio de mil novecientos noventa y tres (1.993) de la Notaría Once (11) de Bogotá, debidamente registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, aclarada en cuanto al área del bien, con la escritura pública tres mil sesenta y cinco (3.065) del veintiséis (26) de octubre de mil novecientos noventa y tres (1993) de la Notaría Cuarenta y Uno (41) de Bogotá correspondiéndole la matrícula inmobiliaria 50C-388786 y la construcción por cuanto se realizará con sus propios recursos.

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

CAPITULO III

DETERMINACION DEL PREDIO

ARTICULO 6: LOCALIZACION DEL CONJUNTO: El conjunto residencial MIRADOR DE TAKAY - PROPIEDAD HORIZONTAL-, objeto

de este Reglamento está localizado en la ciudad de Bogotá D.C.; y distinguido en la nomenclatura urbana con el número treinta y cinco treinta y tres de la calle veintiséis (35-33 calle 26). El lote de terreno sobre el cual se construirá en conjunto, tiene un área de diez mil metros cuadrados (10.000 M2); está comprendido en los siguientes linderos: Los linderos generales del globo de terreno donde será construido el edificio MIRADOR DE TAKAY PROPIEDAD HORIZONTAL son los siguientes: Un lote de terreno ubicado en la calle veintiséis (Cl. 26 No. treinta y cinco treinta y tres (35-33), con una área de diez mil metros cuadrados (10.000,00 mtrs2) y encerrado dentro de los siguientes linderos: Del Mojón A, en línea recta y dirección noroccidental al mojón B, pasando por el mojón F, en longitud de setenta y tres metros con ochenta y siete centímetros (73.87 mts.), linda con la Zona Verde o Parque de esta misma Urbanización. Del mojón B, en línea recta y dirección nororiental al mojón 9, en longitud de noventa y nueve metros con noventa y seis centímetros (99.96 mts.), sigue al mojón 8, en longitud de doce metros con cuarenta y ocho centímetros (12.48 mts.), y linda con la Carrera 36 de esta ciudad. Del mojón 8, en línea curva al mojón 26, en longitud de dieciocho metros con sesenta y siete centímetros (18.67 mts.), y sigue al mojón 5, en longitud de dieciocho metros con sesenta y siete centímetros (18.67 mts.), linda con la intersección de la Carrera 36 con la Avenida 26 de esta ciudad. Del mojón 5, al mojón 4, en línea recta, dirección suroriental y longitud de dieciocho metros con veintiséis centímetros (18.26 mts.), sigue al mojón 25, en longitud de veinticuatro metros con cinco centímetros (24.05 mts.) y linda con la Avenida 26 de esta ciudad. Del mojón 25 en línea curva al mojón 24, en longitud de cinco metros con treinta y seis centímetros (5.36 mts.), y sigue al mojón 23, en longitud de cinco

AA 13415696

M.Euge Compañía TAKAY

metros con treinta y seis centímetros (5.36 mts.), linda con la intersección de la Avenida 26 con la Carrera 36 de esta ciudad. Del mojón 23 al mojón A y cierra, en línea recta, dirección suroccidental y longitud de ciento treinta metros con noventa y dos y medio centímetros (130.925 mts) linda con la Carrera 35 de esta ciudad.

El lote correspondiente a la Etapa 1 del Conjunto Residencial MIRADOR DE TAKAY tiene una extensión total de mil seiscientos un metros con cuarenta y un decímetros cuadrados (1.601.41 M2) y se encuentra comprendido en los siguientes linderos: Entre los puntos A y I, en línea recta y dirección noroccidental, en longitud de cuarenta y ocho metros con diez centímetros (48.10 mts.), linda con el parque de la Urbanización Futura. Entre los puntos I y U, en línea recta y en dirección nororiental, en longitud de treinta y cinco metros con noventa y un centímetros (35.91 mts.), linda con área destinada para futuras etapas del mismo Conjunto. Entre los puntos U y Z, pasando por los puntos V y W, en línea quebrada y en dirección suroriental, en distancias sucesivas de veinte metros con diecisiete centímetros (20.17 mts.), cuatro metros con cuarenta centímetros (4.40 mts.) y veintisiete metros con ochenta centímetros (27.80 mts.), linda con área destinada para futuras etapas del mismo Conjunto. Entre los puntos z y A, pasando por el punto A', en línea recta y en dirección suroccidental, en distancia de treinta y un metros con cincuenta centímetros (31.50 mts.), linda con la Carrera 35 de esta ciudad y cierra.

ARTICULO 7: DENOMINACION Y UBICACIÓN: El conjunto se denominará MIRADOR DE TAKAY PROPIEDAD HORIZONTAL, y se

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
not. de proto
SECRETARIA
DECRETO 3534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

encuentra ubicado en el predio de la calle veintiséis número treinta y cinco treinta y tres (calle 26 No. 35-33) de Bogotá D.C.

ARTICULO 8: DESCRIPCION DEL CONJUNTO: El conjunto denominado MIRADOR DE TAKAY PROPIEDAD HORIZONTAL constará de varias torres de vivienda con sus respectivos parqueaderos y depósitos, los cuales se realizarán en diferentes etapas constructivas. Sus detalles se determinarán a medida que avance el proceso constructivo.

C A P I T U L O IV

DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O EXCLUSIVO

El Conjunto, objeto del presente reglamento ha sido diseñado y construido para someterlo al régimen de Propiedad Horizontal, de tal manera que sus propietarios serán dueños exclusivos de sus unidades privadas y partícipes en la copropiedad de los bienes comunes esenciales y los no esenciales mientras no se encuentren desafectados de tal uso, con los coeficientes que se establecen en el presente reglamento. En consecuencia, cada propietario será dueño exclusivo de su unidad de dominio privado y comunero en los bienes afectos al dominio común. En los planos de Propiedad Horizontal que se anexan, los bienes comunes están señalados con rayas inclinadas.

ARTICULO 9: DELIMITACION Y DESTINACION: Son bienes de propiedad privada o exclusiva los espacios delimitados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase que estén

comprendidos dentro de sus límites y que sirvan exclusivamente a su propietario. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrá efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del dominio particular al que acceden.

El Conjunto se construirá en seis (6) etapas, en el tiempo que la compañía constructora tenga a bien hacerlo tal como se indica en el artículo 86. La **Primera Etapa o Torre 1** consta de un (1) edificio o torre, construida en dieciocho (18) pisos, altillo, semisótano y un (1) sótano.

La **torre uno (1)** del Conjunto MIRADOR DE TAKAY, tiene un total de noventa y nueve (99) parqueaderos comunes de uso exclusivo de las unidades privadas de apartamento, y noventa (90) apartamentos que a continuación se discriminan por su nomenclatura, ubicación, área y linderos, de acuerdo con los planos de Propiedad Horizontal que forman parte integrante de éste reglamento. Los parqueaderos se destinarán al parqueo de vehículos livianos. Los apartamentos se destinarán únicamente a vivienda.

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ Of. de Prot.
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

TORRE 1

NIVEL CINCO (5) O TERCER PISO:

APARTAMENTO 301: Tiene su acceso por la Carrera 35 No. 25 - 37 Torre 1. Cuenta con área construida total de setenta y cinco metros cuadrados con noventa y cinco decímetros cuadrados (75.95 M2). Su área privada total es de sesenta y siete metros cuadrados con setenta y dos decímetros cuadrados (67.72 M2). En el área privada sus linderos con muros,

estructura y demás elementos comunes al medio son: Partiendo del punto A al punto B, en línea quebrada y en distancias sucesivas de setenta y nueve centímetros (0.79 mts.), un metro con sesenta y siete centímetros (1.67 mts.), un metro con sesenta y nueve centímetros (1.69 mts), un metro con treinta y nueve centímetros (1.39 mts.), un metro con once centímetros (1.11 mts.), ochenta centímetros (0.80 mts.), cuatro metros con catorce centímetros (4.14 mts), con áreas comunales de hall de acceso, ductos y ascensores de ésta misma Torre. Del punto B al punto C, en línea recta y en distancia cinco metros con noventa centímetros (5.90 mts.), con el Apartamento 308 de ésta misma Torre y Conjunto. Del punto C al punto D, en línea quebrada y en distancias sucesivas de un metro con sesenta y cuatro centímetros (1.64 mts.), un metro (1.00 mts.), cuatro metros con noventa y seis centímetros (4.96 mts.), cuarenta y cinco centímetros (0.45 mts.), tres metros (3.00 mts.), con balcón comunal de uso exclusivo de este Apartamento y con vacío sobre área libre comunal de antejardín de esta Torre sobre la Carrera 35. Del punto D al punto A, y cierra en línea quebrada y en distancias sucesivas de cuarenta y siete centímetros (0.47 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.), un metro con veinte centímetros (1.20 mts.), quince centímetros (0.15 mts.), cinco metros (5.00 mts.), tres metros con sesenta y cinco centímetros (3.65 mts.), con vacío sobre área libre comunal de antejardín de la Carrera 35, con el primer nivel del Apartamento 302 de esta misma Torre, con área comunal de hall de acceso a los apartamentos de éste piso y de esta misma Torre y Conjunto. LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el cuarto nivel o segundo piso, área de Salón Comunal este mismo Conjunto. CENIT: Placa común al medio con el sexto nivel o cuarto piso, Apartamento 401 de esta misma Torre y Conjunto.

AA 13411205

96

treinta y cuatro centímetros (2.34 mts), ochenta centímetros (0.80 mts.), un metro con once centímetros (1.11 mts), noventa centímetros (0.90 mts.), un metro con sesenta y cinco centímetros (1.65 mts.), veinte centímetros (0.20 mts.), un metro con dos centímetros (1.02 mts), con escalera de acceso a este nivel de este apartamento, con áreas comunales de ductos, cuarto de maquinas. Del punto F al punto G, en línea recta y en distancia de cinco metros con noventa centímetros (5.90 mts.), con el segundo nivel del Apartamento 1707 y con terraza comunal de uso exclusivo del Apartamento 1707. Del punto G al punto H, en línea recta y distancia de cinco metros con setenta centímetros (5.70 mts.), con terraza comunal de uso exclusivo de este Apartamento. Del punto H al punto E y cierra, en línea quebrada y distancias sucesivas de dos metros con cuarenta centímetros (2.40 mts.), ochenta y cinco centímetros (0.85 mts), treinta y cinco centímetros (0.35 mts), noventa y cinco centímetros (0.95 mts), con el segundo nivel del Apartamento 1701 de esta misma Torre), con escalera de acceso a este nivel de este apartamento. LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa LINDEROS VERTICALES: NADIR: Placa común al medio con el nivel dieciocho o decimosexto piso, Apartamento 1608 de esta misma Torre. CENIT: Parte terraza comunal de uso exclusivo de este mismo apartamento, terraza comunal de uso exclusivo del Apartamento 1707 y cubierta comunal de esta misma Torre y Conjunto. DEPENDENCIAS: Salón - comedor, 3 alcobas, 2 baños, cocina y terraza comunal de uso exclusivo. NOTA: Dentro del inmueble existen muros y elementos que por ser estructurales y de propiedad común, no pueden ser modificados. El área correspondiente ha sido descontada para el cálculo del área privada del apartamento que se alindera.

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

PARAGRAFO: No obstante las áreas y linderos consignados en este reglamento las unidades se entregan como cuerpo cierto a cada adquirente, sin que los copropietarios iniciales o los constructores adquieran responsabilidad alguna en relación con la exactitud de las áreas exclusivas o las comunes y los linderos y distribuciones de las dependencias que aparecen en planos, proyecto de división y en general en todo el Reglamento.

C A P I T U L O V

DE LOS BIENES DE DOMINIO COMUN

ARTICULO 10: DEFINICION: Como se indica en los planos de la Propiedad Horizontal, en líneas a 45 grados, son Bienes de Propiedad Común pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, en proporción a los coeficientes de copropiedad que forman parte de este reglamento, los necesarios para la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad del Conjunto **MIRADOR DE TAKAY**, y del uso y goce de los bienes particulares que lo conforman, aquellos que tienen la calidad de comunes por disponer así el presente reglamento.

Los bienes, los elementos y zonas del conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de bienes privados. Estos son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la ley y en éste reglamento. PARAGRAFO 1º: Tendrán la calidad de comunes no

AA 13411206

sólo los bienes indicados de manera expresa en el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción. PARAGRAFO 2º: Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, se puede permitir la explotación económica de algunos bienes comunes, siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del edificio o conjunto, o a los gastos de inversión, según lo decida la asamblea general.

CLASIFICACION DE LOS BIENES COMUNES POR SU DESTINACION: Esta clasificación tiene como fin distribuir entre los propietarios de los bienes privados los gastos de conservación, mantenimiento, administración y funcionamiento de dichos bienes. PARAGRAFO: Esta clasificación no implica que puedan existir varias administraciones sino que el administrador manejará un presupuesto general y uno de ingresos y gastos propios de cada grupo de unidades. En caso de duda sobre el carácter de algún bien común, este aspecto será definido por el administrador y el Consejo de administración general. En el presente reglamento se incluyen

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

los bienes comunes ubicados en la Etapa 1 y posteriormente se adicionarán los del resto del Conjunto.

ARTICULO 11: BIENES GENERALES DEL CONJUNTO: Se consideran bienes comunes generales del Conjunto: 1- El Salón Comunal ubicado en el segundo piso de la torre de la primera etapa, cuyos aspectos de funcionamiento están contenidos en sus estatutos. 2- El hall de acceso al salón comunal ubicado en el segundo piso y los baños ubicados en el nivel uno y medio de la torre de la primera etapa. 3- La sala de tareas escolares ubicada en el primer piso de la torre de la primera etapa. 4- La oficina de la Administración del conjunto ubicada en el primer piso de la torre de la primera etapa. 5- Los baños, lockers y cocineta destinados para el personal de servicio del conjunto, ubicados en el primer piso de la torre de la primera etapa. 6- El cuarto general de basuras ubicado en el primer piso de la torre de la primera etapa. 7- El ascensor y la escalera ubicados en la plazoleta central del conjunto y que sirven para comunicar: sótano, semisótano, primer piso, segundo piso y tercer piso o nivel de plazoleta. 8- La rampa de acceso a los parqueaderos, la portería y la zona para parqueadero de bicicletas, localizados en el semisótano de la torre 1.

PARÁGRAFO: Se deja establecido claramente que el actual propietario de la Etapa 1, y de las Etapas sin construir y posteriormente las personas a quienes transfiera sus derechos sobre las mismas, tienen un derecho proporcional sobre los bienes comunes generales ubicados en la Primera Etapa o Etapa 1, de acuerdo con el coeficiente general del Conjunto, establecido en la **Tabla A** de coeficientes.

En el lote de terreno de propiedad de la Etapa 1 se ubican salones o espacios Comunales que pertenecen a los

AA 13411207

propietarios de todas las etapas y en consecuencia tienen todos un derecho de propiedad uso y goce sobre esta edificación. Los aspectos de funcionamiento estarán contenidos en sus estatutos y todos los copropietarios deberán respetarlos y sujetarse al presente reglamento especialmente en lo que se refiere al respeto de los derechos y al cumplimiento de obligaciones con los demás propietarios y con el Conjunto.

ARTICULO 12: BIENES COMUNES ESENCIALES DE LA ETAPA 1: Son bienes comunes esenciales de la Etapa 1, los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se réputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de los bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.

Son los bienes destinados al uso común de los propietarios de la Primera Etapa y cuya propiedad se transfiere a los mismos Junto con sus propiedades privadas y de acuerdo con el coeficiente de copropiedad de la Primera Etapa.

1.- Lote de la Primera Etapa: Los propietarios de la Primera Etapa adquieren derechos sobre el lote tal como se alinderó en el Artículo 6o., y cuyo plano de localización se anexa y

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.
fol. de proto

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

sobre los demás bienes comunes descritos en este reglamento y que pertenecen exclusivamente a la misma en la proporción señalada en el Coeficiente de copropiedad y gastos especial para la misma. También sobre el subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permiten las leyes y todas las instalaciones de servicios en él realizadas. PARAGRAFO: Son además bienes comunes de propiedad, uso y goce de los propietarios de la Primera etapa, las fachadas, cubiertas, muros, columnas, ductos, accesos principales, escaleras, ascensores y demás elementos comunes ubicados al interior de la Torre que integra la misma y por tanto solo sus propietarios participarán en las decisiones y asumirán los costos derivados de dichos bienes. Los cimientos y fundaciones que inician la estructura de las edificaciones.

2.- Elementos que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general de las viviendas de la Primera etapa:

Son aquellos muebles por naturaleza pero que se reputan como parte esencial de los inmuebles por estar afectados al servicio común y al funcionamiento general de los mismos. Estos bienes son de dominio común e indivisible de todos los propietarios y pueden ser enajenados para su reemplazo o sustitución en razón de su uso, desperfectos o reformas para el mejor funcionamiento de los inmuebles mediante decisión tomada por los órganos de la administración de la copropiedad de acuerdo con sus respectivas atribuciones y de conformidad con el presente reglamento.

Estos elementos que para efectos legales declara haber recibido cada propietario junto con su unidad adquirida, serán recibidos mediante inventario por el Administrador general de la copropiedad. Estos elementos son: a.) Instalación de acueducto: Desde el punto de conexión a las

AA 13411208

redes de acueducto y alcantarillado hasta la entrada de cada unidad privada. b.) Instalación telefónica: consta de los ductos y cables hasta las cajas principales de toda propiedad separada. Los aparatos telefónicos, e instalaciones de los mismos serán por cuenta del respectivo propietario de cada unidad, quien deberá hacer solicitud a una de las Empresas de prestación del servicio en Bogotá D.C. c.) Instalación de Energía: Desde el punto de conexión a las redes de CODENSA hasta la entrada de cada unidad privada. d.) La subestación eléctrica, ubicada en ésta Etapa (compartida con etapas futuras). e.) Las rampas de acceso a los sótanos de parqueaderos, ubicados en ésta Etapa. (compartida con todo el conjunto) f.) La portería de control de acceso al Conjunto g.) Las circulaciones peatonales y las áreas de cesión Tipo B del Conjunto. h-) El salón comunal, salón de tareas y áreas libres recreativas ubicadas en ésta Etapa, de los cuales pueden hacer también uso los propietarios de las otras Etapas. i.) Las circulaciones vehiculares. j.) Parqueaderos de visitantes. k.) Los depósitos-locker comunales asignables. l.) Las áreas libres del Conjunto como antejardines, zonas verdes, zonas de circulación peatonal y vehicular, zonas de acceso y jardines y plazoleta. m-) Los demás bienes y zonas comunes y de servicios del Conjunto sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusivo por razón de su misma naturaleza y/o por no haberse transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual y que se encuentren ubicadas dentro del Conjunto. No obstante lo dispuesto en este Reglamento, la SOCIEDAD CONSTRUCTORA, se reserva el derecho de no construir las otras Etapas y así lo advierte, en este reglamento. En dicho caso,

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

la copropiedad de las áreas destinadas a Salón Comunal y demás áreas recreativas y comunales, quedarán para el uso y goce únicamente de las Etapas construidas. Los bienes a que se refiere este Artículo son del dominio común e indivisible de todos los copropietarios, pero podrán ser enajenados para efectos de su reemplazo, por desuso, desperfectos, o reformas necesarias para el mejor funcionamiento de las torres mediante la decisión tomada por los órganos de administración, de conformidad con lo establecido en éste reglamento.

Los bienes adquiridos por los propietarios de cada una de las etapas serán del dominio de la etapa que los adquirió y por tanto serán sus propietarios los que tengan los derechos de uso, goce y disposición de los mismos.

ARTICULO 13: BIENES COMUNES ESENCIALES DE LA ETAPA 1: Son bienes comunes esenciales de la Etapa 1: 1- Los entrepisos o placas de concreto, las columnas, los muros estructurales, los muros de fachadas tanto internos como externos, los muros medianeros entre las unidades privadas y/o zonas comunes y demás elementos que forman la estructura de las edificaciones. 2- Los buitrones o ductos de instalaciones eléctricas, hidráulicas, gas y los de ventilación. 3- Los halles de acceso a las torres, los puntos de escaleras, ascensores y los halles de circulación en cada uno de los pisos y Torres. 4- La placa que sirve de cubierta a la edificación.

ARTICULO 14: BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Se denominan como tales aquellos bienes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general,

M.Euge Comp.3 TAKAY.2

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL UNION NACIONAL DEL NOTARIADO COLOMBIANO

AA 13411209

aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como cubiertas, etc. Estos están asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados. Estos pertenecen a todos los dueños de unidades privadas según su coeficiente, pero no son indispensables para el correcto desenvolvimiento de las actividades de los residentes o copropietarios como por ejemplo los parqueaderos comunales asignables y los depósitos-locker comunales asignables, las terrazas o balcones, o aquellos que están colindando con unidades privadas y en consecuencia su uso se asigna en forma exclusiva a determinados copropietarios bien sea en este reglamento o en las escrituras de venta.

Los propietarios de los bienes privados a los que asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, quedarán obligados a: 1: No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2. No cambiar su destinación. 3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgasto ocasionado aun bajo uso legítimo, por el paso del tiempo. 4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. PARAGRAFO: Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3º, se tendrán como expensas comunes del conjunto.

ARTICULO 15: BIENES COMUNES: Las áreas de los bienes comunes ubicados en esta Etapa son:

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

	AREAS COMUNES
CONSTRUIDAS	
NIVEL UNO (1) O SOTANO:	LIBRES
Parqueadero S1-1	10.25
Parqueadero S1-2	10.25
Parqueadero S1-3	10.25
Parqueadero S1-4	10.25
Parqueadero S1-5 (visitantes CTB)	10.25
Parqueadero S1-6 (visitantes CTB)	10.25
Parqueadero S1-7 (visitantes CTB)	10.25
Parqueadero S1-8 (visitantes CTB)	10.25
Parqueadero S1-9 (visitantes CTB)	10.15
Parqueadero S1-10	
(visitantes CTB - minusválidos)	17.10
Parqueadero S1-11 (visitantes CTB)	10.25
Parqueadero S1-12 (visitantes CTB)	10.25
Parqueadero S1-13	9.90
Parqueadero S1-14	9.90
Parqueadero S1-15	10.25
Parqueadero S1-16	10.25
Parqueadero S1-17	9.90
Parqueadero S1-18	9.90
Parquedero S1-19	9.90
Parqueadero S1-20	9.80

M.Euge Comp 3 - TAKAY.2

-93-

AA 13411210

Parqueadero S1-21	10.25
Parqueadero S1-22	10.25
Parqueadero S1-23	9.90
Parqueadero S1-24	10.25
Parqueadero S1-25	10.25
Parqueadero S1-26	9.90
Parqueadero S1-27	9.90
Parqueadero S1-28	10.25
Parqueadero S1-29	10.25
Parqueadero S1-30	9.80
Parqueadero S1-31	9.80
Parqueadero S1-32	9.90
Parqueadero S1-33	9.90
Parqueadero S1-34	9.90
Parqueadero S1-35	9.90
Parqueadero S1-36	9.80
Parqueadero S1-37	9.80
Parqueadero S1-38	10.25

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Parqueadero S1-39	10.25	
~~Parqueadero S1-40~~	~~10.25~~	
Parqueadero S1-41	10.25	
Parqueadero S1-42	10.25	
~~Parqueadero S1-43~~	~~10.25~~	
Parte de espacio para seis (6) parqueaderos comunales		
~~adjudicables para futuras etapas, actualmente circulación~~		
~~vehicular~~	~~52.10~~	
Depósitos comunales adjudicables (47), Circulación vehicular		
y peatonal,		
Escaleras (1), ascensores (2), rampa, muros, columnas y		
ductos		949.45
Area sin excavar	158.91	
	~~AREAS COMUNES~~	
CONSTRUIDAS		
NIVEL DOS (2) O SEMISOTANO:	**LIBRES**	
Parqueadero 1	10.15	
Parqueadero (minusválidos)	17.10	
~~Parqueadero 3~~	~~10.25~~	
Parqueadero 4	10.25	
~~Parqueadero 5 (visitantes CTB)~~	~~9.90~~	
Parqueadero 6 (visitantes CTB)	9.90	
Parqueadero 7 (visitantes CTB)	9.80	

AA 13411212

Parqueadero 8 (visitantes CTB)	9.80
Parqueadero 9	10.25
Parqueadero 10	10.25
Parqueadero 11	9.90
Parqueadero 12	10.25
Parqueadero 13	10.25
Parqueadero 14	9.90
Parqueadero 15	10.25
Parqueadero 16	10.25
Parqueadero 17 (visitantes CTB)	9.80
Parqueadero 18	9.80
Parqueadero 19	9.90
Parqueadero 20	9.90
Parqueadero 21	9.90
Parqueadero 22	9.90
Parqueadero 23	9.80
Parqueadero 24	9.80
Parqueadero 25	10.25

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
Ofl. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Parqueadero 26	10.25
Parqueadero 27	10.25
Parqueadero 28	10.25
Parte de espacio para seis (6) parqueaderos comunales adjudicables para futuras etapas, actualmente circulación vehicular	52.10
Depósitos comunales adjudicables (26), Espacio para parqueo de bicicletas, Medidores (2), planta eléctrica, Subestación, tableros, portería, Circulación vehicular y peatonal, Rampa, Escaleras (1), ascensores (2), Rampa, muros, columnas y ductos	941.69
NIVEL TRES (3) O PRIMER PISO:	
Parqueadero 1-1	9.80
Parqueadero 1-2	9.80
Parqueadero 1-3	9.90
Parqueadero 1-4	9.90
Parqueadero 1-5	9.90
Parqueadero 1-6	9.90
Parqueadero 1-7	9.80
Parqueadero 1-8	9.80
Parqueadero 1-9	10.25
Parqueadero 1-10	10.25
Parqueadero 1-11	10.25
Parqueadero 1-12	10.25

AA 13411213

Parqueadero 1-13	10.25
Parqueadero 1-14	10.25
Parqueadero 1-15	10.25
Parqueadero 1-16	9.80
Parqueadero 1-17	9.80
Parqueadero 1-18	9.90
Parqueadero 1-19	9.90
Parte de espacio para seis (6) parqueaderos comunales adjudicables para futuras etapas, actualmente circulación vehicular	52.10
Salón de Tareas	73.14
Administración, recepción, baños y portería	94.49
Depósitos comunales adjudicables (12), Vestier, baños y cocineta personal Servicio, Circulación vehicular y peatonal,	
Escaleras (2), ascensores (2), rampa, muros, columnas y ductos	900.61
Zonas libres, antejardín y acceso	291.12

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
Ofl. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NIVEL CUATRO (4) O SEGUNDO PISO:	
Parqueadero 2-1	9.80
Parqueadero 2-2	9.80
Parqueadero 2-3	9.90
Parqueadero 2-4	9.90
Parqueadero 2-5	9.90
Parqueadero 2-6	9.90
Parqueadero 2-7	9.80
Parqueadero 2-8	9.80
Parqueadero 2-9	10.25
Parqueadero 2-10	10.25
Parqueadero 2-11	10.25
Parqueadero 2-12	10.25
Parqueadero 2-13	10.25
Parqueadero 2-14	10.25
Parqueadero 2-15	10.25
Parqueadero 2-16	10.25
Parqueadero 2-17	10.25
Parqueadero 2-18	10.25
Parqueadero 2-19	9.80
Parqueadero 2-20	9.80
Parqueadero 2-21	9.90
Parqueadero 2-22	9.90

M.Euge Comp. TAKAY.2

AA 13411214

Parte de espacio para seis (6) parqueaderos comunales adjudicables para futuras etapas actualmente circulación vehicular 52.10

Salón comunal para esta Etapa y etapas posteriores 208.70

Depósitos comunales adjudicables (12), baños comunales, Circulación vehicular y peatonal, Escaleras (2), ascensores (2), muros, columnas y ductos 664.12

AREAS COMUNES

LIBRES

CONSTRUIDAS

NIVEL CINCO (5) O TERCER PISO:

TORRE 1

Balcón comunal uso excl. Apt. 301 1.69

Balcón comunal uso excl. Apt. 308 1.69

Escaleras, halles, ascensores, pérgola, muros y ductos 258.16

Plazoleta 654.81

NIVEL SEIS (6) O CUARTO PISO:

TORRE 1

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaleras, hall, ascensores, muros		
y ductos		150.20
Vacío sobre tercer piso	67.46	
NIVEL SIETE (7) O QUINTO PISO:		
TORRE 1		
Balcón comunal uso excl. Apt. 504	1.69	
Balcón comunal uso excl. Apt. 505	1.69	
Escaleras, hall, ascensores,		
muros y ductos		146.96
NIVEL OCHO (8) O SEXTO PISO:		
TORRE 1		
Escaleras, hall, ascensores,		
muros y ductos		103.92
NIVEL NUEVE (9) O SEPTIMO PISO:		
TORRE 1		
Escaleras, hall, ascensores,		
muros y ductos		146.96
NIVEL DIEZ (10) O OCTAVO PISO:		
TORRE 1		
Escaleras, hall, ascensores,		
muros y ductos		103.92

AA 13411215

H.Euge Comp.3 TAKAY.2

NIVEL ONCE (11) O NOVENO PISO:

TORRE 1

Escaleras, hall, ascensores,

muros y ductos 146.96

NIVEL DOCE (12) O DECIMO PISO:

TORRE 1

Escaleras, hall, ascensores,

muros y ductos 103.92

NIVEL TRECE (13) O DECIMO PRIMER PISO:

TORRE 1

Escaleras, hall, ascensores, muros y ductos 146.96

NIVEL CATORCE (14) O DECIMO SEGUNDO PISO:

TORRE 1

Escaleras, hall, ascensores, muros y ductos 103.92

NIVEL QUINCE (15) O DECIMO TERCER PISO:

TORRE 1

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ Not. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Escaleras, hall, ascensores, muros y ductos 146.96

NIVEL DIECISEIS (16) O DECIMO CUARTO PISO:

TORRE 1

Escaleras, hall, ascensores, muros y ductos 103.92

NIVEL DIECISIETE (17) O DECIMO QUINTO PISO:

TORRE 1

Escaleras, hall, ascensores, muros y ductos 146.96

NIVEL DIECIOCHO (18) O DECIMO SEXTO PISO:

TORRE 1

Escaleras, hall, ascensores, muros y ductos 103.92

NIVEL DIECINUEVE (19) O DECIMO SEPTIMO PISO:

TORRE 1

Escaleras, hall, ascensores, muros y ductos 145.86

Cubierta sobre piso 16 12.38

AREAS COMUNES

LIBRES

CONSTRUIDAS

NIVEL VEINTE (20) O DECIMO OCTAVO PISO:

AA 13411216

N.Euge Comp.1 TAKAY.2

TORRE 1

~~Terraza comunal uso exclusivo Apto.1701~~	~~10.80~~
Terraza comunal uso exclusivo Apto.1702	14.33
Terraza comunal uso exclusivo Apto.1703	14.33
Terraza comunal uso exclusivo Apto.1704	10.80
Terraza comunal uso exclusivo Apto.1705	10.80
~~Terraza comunal uso exclusivo Apto.1706~~	~~14.33~~
Terraza comunal uso exclusivo Apto.1707	14.33
Terraza comunal uso exclusivo Apto.1708	10.80
Escaleras, hall, cuarto de máquinas,	
muros y ductos	121.17
~~Cubierta sobre piso 17~~	~~44.81~~
CUBIERTA SOBRE DECIMO OCTAVO PISO:	434.96

ARTICULO 16: DERECHOS SOBRE LOS BIENES COMUNES: El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al valor de su respectivo bien de dominio privado, de acuerdo con las tablas de Coeficientes de Copropiedad asignados en el Capítulo Sexto de éste reglamento.

ARTICULO 17: DESTINACION Y USO DE LOS BIENES Y SERVICIOS

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
Ot. de pron
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

COMUNES: Los propietarios y demás ocupantes de los apartamentos, a cualquier título, sus trabajadores y dependientes y sus visitantes, podrán servirse de los bienes destinados al uso común, siempre que los utilicen según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, conforme lo dispuesto en éste 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, así como los ocupantes o usuarios a cualquier título, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, y a responder hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos, y no podrán realizar ningún tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes, las cuales podrán ser demolidas de acuerdo a las disposiciones legales.

ARTICULO 18: SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES Y PAGOS DE EXPENSAS: De conformidad con las disposiciones legales sobre propiedad horizontal es obligación de cada propietario, contribuir al pago de los gastos de administración, conservación o mantenimiento de los bienes comunes, al pago oportuno de las primas de los seguros que amparen al conjunto, al pago del costo de las mejoras que se hagan a la misma y a todos los demás gastos que acuerden los copropietarios en proporción al coeficiente que corresponda a cada unidad privada de acuerdo con la tabla de Coeficientes de copropiedad respectiva: si se trata de un bien de propiedad y uso general, de acuerdo con el **coeficiente general** de copropiedad y si es un bien de propiedad y uso de determinada etapa, con el **coeficiente**

AA 13411217

especial de la respectiva etapa. Ningún propietario podrá considerarse eximido de esta obligación aun cuando haya cedido sus derechos, renunciando a ellos o haya abandonado su propiedad. Mientras sea titular legal de derecho de dominio o uno de sus causahabientes a cualquier titulo, así como quienes en su nombre sean tenedores, usuarios, o usufructuarios de la respectiva unidad, están solidariamente obligados con el pago por toda suma que se ocasione por los conceptos antes mencionados y que resulte a su cargo. Cada propietario es responsable del pago de las contribuciones a que se refiere este artículo desde la fecha en que adquiera dominio sobre su unidad privada. PARAGRAFO 1: Será de cargo de los copropietarios el sostenimiento, reparación, conservación, y reposición de la subestación eléctrica, en un todo conforme a lo dispuesto por CODENSA, de acuerdo con la Tabla A de coeficientes de Copropiedad.

ARTICULO 19: DIVISION DE LOS BIENES COMUNES: Previa autorización de las autoridades distritales competentes y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto o Etapa, podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser del dominio particular de la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal. En todo caso, la desafectacion de parqueaderos de visitantes o de usuarios, estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación,

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ Of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 71 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables en el Distrito Capital. Sobre los bienes privados que surjan como efecto de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el administrador del conjunto actuará de conformidad con lo dispuesto por la asamblea general en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en éste reglamento.

~~No se aplicarán las normas de desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes se realizará de conformidad con lo previsto en éste reglamento.~~

La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento de propiedad horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que hayan sido indispensables obtener. Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos, la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al conjunto. En este caso los coeficientes y módulo se calcularán teniendo en cuenta los criterios establecidos en el capítulo VI de éste reglamento.

108 100

AA 13411218

-100-

M.Euge Comp 3 TAKAY.2

ARTICULO 20: ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES:

1- Entrega de los bienes comunes esenciales: La fecha de entrega de bienes comunes esenciales de la Etapa 1, para el uso y goce de los bienes privados del conjunto, tales como los elementos estructurales, escaleras y ascensores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de aquellos según las actas correspondientes. En consecuencia los constructores, como administradores provisionales harán entrega del inventario de los mismos simultáneamente con la entrega de su respectiva unidad.

2- Entrega de los bienes comunes no esenciales del Conjunto: Se hará de acuerdo con el siguiente procedimiento: 2.1.- Bienes comunes generales de propiedad, uso y goce de las etapas: Los otros bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el conjunto, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. El constructor o primer propietario conserva todos los derechos que le corresponden como propietario de las unidades no vendidas y de las no construidas de las Etapas. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. PARAGRAFO 1º-Como se trata de un conjunto construido por etapas constructivas, los bienes comunes

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.
ot. de proto

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

esenciales para el uso y goce de los bienes privados se referirán a aquellos localizados en cada una de las Torres o Etapas cuya construcción se haya concluido. PARAGRAFO 2- Los bienes comunes son aquellos señalados como tal en el proyecto aprobado y lo indicado en éste reglamento. 2.2.- **Bienes Comunes de la Primera Etapa:** Los bienes comunes construidos, destinados exclusivamente al uso y goce de la misma se entregarán a los propietarios de la primera etapa representados por el administrador cuando se hayan entregado y transferido unidades de la primera etapa que representen por lo menos el 51% del total de coeficientes de la misma.

C A P I T U L O V I

PARTICIPACION EN LA COPROPIEDAD Y EXPENSAS COMUNES

ARTICULO 21: INDICES DE COPROPIEDAD: a.- **INDICES DE COPROPIEDAD PARA BIENES COMUNES GENERALES:** Para éste efecto se ha asignado a la totalidad del Conjunto MIRADOR DE TAKAY, un valor convencional de cien (100)%. Este coeficiente establece la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal. Es el indice que corresponde a cada propietario en los bienes comunes generales descritos en el **Artículo 11**, de propiedad y uso común de las Etapas ubicados en una de éstas etapas y señala la participación en las cargas y beneficios generales inherentes a todos los propietarios, así como los derechos de cada propietario para participar con voz y voto en la asamblea de propietarios cuando se trate de deliberar o decidir sobre asuntos relacionados con los citados bienes o servicios pertenecientes a los mismos. A la primera etapa corresponde un 16.6666% que se

AA 13411219

distribuirá entre las unidades que integren la misma, y para las otras etapas un 83.3334 % que se distribuirá entre las torres y unidades que la integren. En éste reglamento sólo se incluye la Torre 1 que conforma la Etapa 1. Para la determinación de los porcentajes anteriores, se ha estimado que el conjunto tendrá seis (6) etapas, sin embargo el constructor podrá incrementar o disminuir el número de las etapas y por lo tanto los porcentajes anteriores se ajustarán adecuadamente, para lo cual el constructor se encuentra autorizado desde ahora para relazar la aclaración matemática, sin necesidad de solicitar autorización adicional de la Asamblea de copropietarios.

Los índices definitivos de copropiedad y gastos con relación a los bienes comunes de propiedad, uso y goce de los propietarios de las seis etapas, se determinarán cuando se construyan y se integren al reglamento de propiedad horizontal, las unidades privadas y bienes comunes de todas las etapas.

Este coeficiente se tendrá en cuenta para efectos de los gastos que ocasionen los bienes comunes generales, cuando se construya y entregue la totalidad de unidades privadas de todas las etapas.

~~PARAGRAFO 1: Mientras se construye la totalidad del Conjunto los gastos originados por el mantenimiento de estos bienes serán asumidos por los adquirentes de unidades de la Etapa 1,~~

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
Of. de prono
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

y luego por las de las Etapas que se construyan sucesivamente, de acuerdo al Coeficiente de copropiedad y gastos establecido en la **Tabla A.** El coeficiente de copropiedad establecido en la tabla A, solo se aplicará en las asambleas generales para efectos de decisiones relacionadas con los bienes comunes generales de propiedad, uso y goce de los propietarios de unidades de todas las etapas, sin interesar donde estén ubicados los mismos.

PARAGRAFO 2: Los gastos de administración, mantenimiento y demás relacionados únicamente con el lote correspondiente a las otras etapas, no construidas serán asumidos directamente por su propietario, mientras se construye y entrega el Conjunto en la forma que se disponga en la adición relacionada para esta etapa.

PARAGRAFO 3: La alteración del uso y goce de las zonas comunes generales debe ser aprobada por el 70% de los coeficientes de copropiedad del Conjunto. Se advierte que con anterioridad a la entrega final, el constructor podrá hacer las variaciones en el diseño o destinación de las zonas comunes que considere pertinentes o necesarias.

El índice provisional de cada uno de las etapas con respecto a los bienes comunes generales de propiedad, uso y goce de todo el Conjunto, se contiene en la siguiente **tabla A:**

COEFICIENTE GENERAL DE COPROPIEDAD PRIMERA ETAPA:

16.6666%.

COEFICIENTE RESERVADO PARA LAS DEMAS ETAPAS:

83.3334%.

TOTAL COEF. PROVISIONAL DE COPROPIEDAD Y GASTOS GRALES:

100.0000%

TABLA DE INDICES DE COPROPIEDAD

UNIDAD	TABLA A
NIVEL CINCO (5) O TERCER PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 301	0.1712
Apartamento 302	0.1973
Apartamento 303	0.2046
Apartamento 304	0.2036
Apartamento 305	0.2036
Apartamento 306	0.2018
Apartamento 307	0.1945

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

Apartamento 308	0.1712
NIVEL SEIS (6) O CUARTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 401	0.1718
Apartamento 402	0.1718
NIVEL SIETE (7) O QUINTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 501	0.1718
Apartamento 502	0.1973
Apartamento 503	0.1973
Apartamento 504	0.1718
Apartamento 505	0.1718
Apartamento 506	0.1945
Apartamento 507	0.1945
Apartamento 508	0.1718
NIVEL OCHO (8) O SEXTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 601	0.1718
Apartamento 602	0.1718
Apartamento 603	0.1718

AA 13411221

Apartamento 604	0.1718
NIVEL NUEVE (9) O SEPTIMO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 701	0.1718
Apartamento 702	0.1973
Apartamento 703	0.1973
Apartamento 704	0.1718
Apartamento 705	0.1718
Apartamento 706	0.1945
Apartamento 707	0.1945
Apartamento 708	0.1718
NIVEL DIEZ (10) O OCTAVO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 801	0.1718
Apartamento 802	0.1718
Apartamento 803	0.1718
Apartamento 804	0.1718

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
Of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NIVEL ONCE (11) O NOVENO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 901	0.1718
Apartamento 902	0.1973
Apartamento 903	0.1973
Apartamento 904	0.1718
Apartamento 905	0.1718
Apartamento 906	0.1945
Apartamento 907	0.1945
Apartamento 908	0.1718
NIVEL DOCE (12) O DECIMO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1001	0.1718
Apartamento 1002	0.1718
Apartamento 1003	0.1718
Apartamento 1004	0.1718
NIVEL TRECE (13) O DECIMO PRIMER PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1101	0.1718
Apartamento 1102	0.1973
Apartamento 1103	0.1973

...004 a 2003

M.Euge Comp.3 TAKAY.2

AA 13411222

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL UNION NACIONAL DEL NOTARIADO COLOMBIANO

Apartamento 1104	0.1718
Apartamento 1105	0.1718
Apartamento 1106	0.1945
Apartamento 1107	0.1945
Apartamento 1108	0.1718

NIVEL CATORCE (14) O DECIMO SEGUNDO PISO:

TORRE 1

Apartamento 1201	0.1718
Apartamento 1202	0.1718
Apartamento 1203	0.1718
Apartamento 1204	0.1718

NIVEL QUINCE (15) O DECIMO TERCER PISO:

TORRE 1

Apartamento 1301	0.1718
Apartamento 1302	0.1973
Apartamento 1303	0.1973
Apartamento 1304	0.1718

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto SECRETARIA DECRETO 1534 DE 1989 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

Apartamento 1305	0.1718
Apartamento 1306	0.1945
Apartamento 1307	0.1945
Apartamento 1308	1.1718
NIVEL DIECISEIS (16) O DECIMO CUARTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1401	0.1718
Apartamento 1402	0.1718
Apartamento 1403	0.1718
Apartamento 1404	0.1718
NIVEL DIECISIETE (17) O DECIMO QUINTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1501	0.1718
Apartamento 1502	0.1973
Apartamento 1503	0.1973
Apartamento 1504	0.1718
Apartamento 1505	0.1718
Apartamento 1506	0.1945
Apartamento 1507	0.1945
Apartamento 1508	0.1718

AA 13411223

NIVEL DIECIOCHO (18) O DECIMO SEXTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1601	0.1718
Apartamento 1602	0.1718
Apartamento 1603	0.1718
Apartamento 1604	0.1718
NIVEL DIECINUEVE (19) O DECIMO SEPTIMO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1701	0.2288
Apartamento 1702	0.2285
Apartamento 1703	0.2285
Apartamento 1704	0.2288
Apartamento 1705	0.2288
Apartamento 1706	0.2271
Apartamento 1707	0.2271
Apartamento 1708	0.2288
TOTAL	16.6667%

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ Of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

b. COEFICIENTE ESPECIAL DE COPROPIEDAD Y GASTOS EN LA PRIMERA ETAPA: A la Etapa 1, se asigna un coeficiente del 100% con relación a la misma. El coeficiente determinará los derechos y obligaciones de los propietarios de la primera etapa con respecto a los bienes comunes que pertenecen al uso y goce exclusivo de los propietarios que la integran. Este mismo coeficiente se aplicará para liquidar los gastos relacionados con el mantenimiento, conservación, administración y servicios relacionados con los bienes comunes esenciales de la copropiedad y uso exclusivo de los apartamentos de la primera etapa y para efectos de participación en la asamblea cuando se trate de decidir sobre los bienes de esta etapa y demás asuntos que solo interesen a sus propietarios. El coeficiente de copropiedad y gastos de la Primera etapa está contenido en la **Tabla B.** Este coeficiente determinará el derecho proporcional que tienen los propietarios de la Etapa 1 sobre los bienes comunes que pertenecen al uso y goce de los propietarios de la etapa, incluyendo el lote de terreno ya descrito y los demás bienes comunes descritos en el **Artículo 12** de este Reglamento.

TABLA DE INDICES DE COPROPIEDAD

UNIDAD	TABLA "B"
NIVEL CINCO (5) O TERCER PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 301	1.0273
Apartamento 302	1.1837

AA 13411224

Apartamento 303	1.2274
Apartamento 304	1.2214
Apartamento 305	1.2214
Apartamento 306	1.2105
Apartamento 307	1.1668
Apartamento 308	1,0273
NIVEL SEIS (6) O CUARTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 401	1.0310
Apartamento 402	1.0310
NIVEL SIETE (7) O QUINTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 501	1.0310
Apartamento 502	1,1837
Apartamento 503	1.1837
Apartamento 504	1.0310

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
Secretaria
Decreto 1534 de 1989
Notaría 41 de Bogotá D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Apartamento 505	1.0310
Apartamento 506	1.1668
Apartamento 507	1.1668
Apartamento 508	1.0310
NIVEL OCHO (8) O SEXTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 601	1.0310
Apartamento 602	1.0310
Apartamento 603	1.0310
Apartamento 604	1.0310
NIVEL NUEVE (9) O SEPTIMO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 701	1.0310
Apartamento 702	1,1837
Apartamento 703	1.1837
Apartamento 704	1.0310
Apartamento 705	1.0310
Apartamento 706	1.1668
Apartamento 707	1.1668
Apartamento 708	1.0310

115

-107-

AA 13411225

M.Euge Comp. TAKAY.2

NIVEL DIEZ (10) U OCTAVO PISO:

TORRE 1

Apartamento 801	1.0310
Apartamento 802	1.0310
Apartamento 803	1.0310
Apartamento 804	1.0310

NIVEL ONCE (11) O NOVENO PISO:

TORRE 1

Apartamento 901	1.0310
Apartamento 902	1,1837
Apartamento 903	1.1837
Apartamento 904	1.0310
Apartamento 905	1.0310
Apartamento 906	1.1668
Apartamento 907	1.1668
Apartamento 908	1.0310

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NIVEL DOCE (12) O DECIMO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1001	1.0310
Apartamento 1002	1.0310
Apartamento 1003	1.0310
Apartamento 1004	1.0310
NIVEL TRECE (13) O DECIMO PRIMER PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1101	1.0310
Apartamento 1102	1.1837
Apartamento 1103	1.1837
Apartamento 1104	1.0310
Apartamento 1105	1.0310
Apartamento 1106	1.1668
Apartamento 1107	1.1668
Apartamento 1108	1.0310
NIVEL CATORCE (14) O DECIMO SEGUNDO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1201	1.0310
Apartamento 1202	1.0310
Apartamento 1203	1.0310

AA 13411226

N.Euge Comp.5 TAKAY.2

Apartamento 1204	1.0310
NIVEL QUINCE (15) O DECIMO TERCER PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1301	1.0310
Apartamento 1302	1,1837
Apartamento 1303	1.1837
Apartamento 1304	1.0310
Apartamento 1305	1.0310
Apartamento 1306	1.1668
Apartamento 1307	1.1668
Apartamento 1308	1.0310
NIVEL DIECISEIS (16) O DECIMO CUARTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1401	1.0310
Apartamento 1402	1.0310
Apartamento 1403	1.0310
Apartamento 1404	1.0310

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NIVEL DIECISIETE (17) O DECIMO QUINTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1501	1.0310
Apartamento 1502	1,1837
Apartamento 1503	1.1837
Apartamento 1504	1.0310
Apartamento 1505	1.0310
Apartamento 1506	1.1668
Apartamento 1507	1.1668
Apartamento 1508	1.0310
NIVEL DIECIOCHO (18) O DECIMO SEXTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1601	1.0310
Apartamento 1602	1.0310
Apartamento 1603	1.0310
Apartamento 1604	1.0310
NIVEL DIECINUEVE (19) O DECIMO SEPTIMO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1701	1.3727
Apartamento 1702	1.3711

AA 13411227

M.Euge Comp.: TAKAY.2

Apartamento 1703	1.3711
~~Apartamento 1704~~	~~1.3727~~
Apartamento 1705	1.3627
Apartamento 1706	1.3626
Apartamento 1707	1.3626
Apartamento 1708	1.3727
TOTAL	**100.0000%**

Este mismo coeficiente se aplicará para liquidar los gastos relacionados con el mantenimiento, conservación, administración y servicios relacionados con los bienes comunes esenciales de propiedad y uso exclusivo de las Unidades que conforman la primera Etapa y para efectos de participación en asamblea cuando se trate de decidir sobre los bienes de esta etapa. Los gastos y demás aspectos inherentes a los bienes de propiedad y uso general de todo el Conjunto, que serán entregados por inventario al administrador se calcularán con base en el coeficiente general de copropiedad establecido en este Artículo, lo cual será determinado en su momento por el administrador.

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

c- COEFICIENTE ESPECIAL DE COPROPIEDAD Y GASTOS PARA LAS OTRAS ETAPAS: En la misma forma que se determinó un coeficiente de copropiedad y gastos para la Etapa 1, cuando se construyan e integren al presente reglamento las otras etapas, se determinará para cada una su coeficiente de copropiedad y gastos con relación al lote perteneciente a la misma y sobre los demás bienes comunes de copropiedad uso y goce exclusivo de ellas.

d- MODULO PROVISIONAL DE GASTOS DE LA ETAPA 1: Mientras se construyen y entregan las otras etapas, los adquirentes de unidades privadas, a partir del momento en que reciban sus apartamentos, contribuirán con los gastos de administración, mantenimiento y demás ocasionados por el uso y goce de los bienes comunes generales y los correspondientes a la Etapa 1, de uso y goce exclusivo de los mismos, de acuerdo al presupuesto provisional elaborado y manejado por el administrador provisional y de acuerdo con la siguiente Tabla C:

TABLA DE INDICES DE COPROPIEDAD

UNIDAD	TABLA "C"
NIVEL CINCO (5) O TERCER PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 301	1.0273
Apartamento 302	1.1837
Apartamento 303	1.2274

M.Euge Comp.3 TAKAY.2

AA 13411228

Apartamento 304	1.2214
Apartamento 305	1.2214
Apartamento 306	1.2105
Apartamento 307	1.1668
Apartamento 308	1.0273

NIVEL SEIS (6) O CUARTO PISO:

TORRE 1

Apartamento 401	1.0310
Apartamento 402	1.0310

NIVEL SIETE (7) O QUINTO PISO:

TORRE 1

Apartamento 501	1.0310
Apartamento 502	1,1837
Apartamento 503	1.1837
Apartamento 504	1.0310
Apartamento 505	1.0310

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

Apartamento 506	1.1668
Apartamento 507	1.1668
Apartamento 508	1.0310
NIVEL OCHO (8) O SEXTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 601	1.0310
Apartamento 602	1.0310
Apartamento 603	1.0310
Apartamento 604	1.0310
NIVEL NUEVE (9) O SEPTIMO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 701	1.0310
Apartamento 702	1,1837
Apartamento 703	1.1837
Apartamento 704	1.0310
Apartamento 705	1.0310
Apartamento 706	1.1668
Apartamento 707	1.1668
Apartamento 708	1.0310
NIVEL DIEZ (10) U OCTAVO PISO:	

AA 13411229

M.Euge Comp.6 TAKAY.2

TORRE 1	
Apartamento 801	1.0310
Apartamento 802	1.0310
Apartamento 803	1.0310
Apartamento 804	1.0310
NIVEL ONCE (11) O NOVENO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 901	1.0310
Apartamento 902	1,1837
Apartamento 903	1.1837
Apartamento 904	1.0310
Apartamento 905	1.0310
Apartamento 906	1.1668
Apartamento 907	1.1668
Apartamento 908	1.0310
NIVEL DOCE (12) O DECIMO PISO:	

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ Ofl. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

TORRE 1	
Apartamento 1001	1.0310
Apartamento 1002	1.0310
Apartamento 1003	1.0310
Apartamento 1004	1.0310
NIVEL TRECE (13) O DECIMO PRIMER PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1101	1.0310
Apartamento 1102	1,1837
Apartamento 1103	1.1837
Apartamento 1104	1.0310
Apartamento 1105	1.0310
Apartamento 1106	1.1668
Apartamento 1107	1.1668
Apartamento 1108	1.0310
NIVEL CATORCE (14) O DECIMO SEGUNDO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1201	1.0310
Apartamento 1202	1.0310
Apartamento 1203	1.0310
Apartamento 1204	1.0310

2003

-112-

AA 13411230

N.Euge Comp.3 TAKAY.2

NIVEL QUINCE (15) O DECIMO TERCER PISO:

TORRE 1

Apartamento 1301	1.0310
Apartamento 1302	1.1837
Apartamento 1303	1.1837
Apartamento 1304	1.0310
Apartamento 1305	1.0310
Apartamento 1306	1.1668
Apartamento 1307	1.1668
Apartamento 1308	1.0310

NIVEL DIECISEIS (16) O DECIMO CUARTO PISO:

TORRE 1

Apartamento 1401	1.0310
Apartamento 1402	1.0310
Apartamento 1403	1.0310
Apartamento 1404	1.0310

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

NIVEL DIECISIETE (17) O DECIMO QUINTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1501	1.0310
Apartamento 1502	1,1837
Apartamento 1503	1.1837
Apartamento 1504	1.0310
Apartamento 1505	1.0310
Apartamento 1506	1.1668
Apartamento 1507	1.1668
Apartamento 1508	1.0310
NIVEL DIECIOCHO (18) O DECIMO SEXTO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1601	1.0310
Apartamento 1602	1.0310
Apartamento 1603	1.0310
Apartamento 1604	1.0310
NIVEL DIECINUEVE (19) O DECIMO SEPTIMO PISO:	
TORRE 1	
Apartamento 1701	1.3727
Apartamento 1702	1.3711
Apartamento 1703	1.3711

AA 13411231

Apartamento 1704	1.3727
Apartamento 1705	1.3627
Apartamento 1706	1.3626
Apartamento 1707	1.3626
~~Apartamento 1708~~	~~1.3727~~
TOTAL	100.0000 %

En la misma forma se procederá cuando se construyan las otras etapas, esto es que se establecerá una tabla provisional de gastos para las etapas construidas y así sucesivamente hasta completar la construcción de la totalidad de los bienes privados del Conjunto, cuando empezará a aplicarse el coeficiente establecido en la **Tabla A** de coeficientes.

PARAGRAFO: Desde la fecha de entrega de las unidades privadas, sus propietarios deberán cancelar las cuotas de administración que el administrador provisional calculará de acuerdo a los módulos provisionales de gastos de cada etapa, sumando el coeficiente provisional general y teniendo en cuenta el presupuesto mensual de gastos elaborado por la sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A., o la persona designada por esta como administrador provisional. Teniendo en cuenta que la construcción se efectuará por Etapas, en la

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ Of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

medida en que se entreguen las unidades privadas vendidas, la citada sociedad asumirá el déficit contable que se presente en dichos gastos de cada sector, mientras se entrega la totalidad de unidades privadas de la etapa en la forma prevista en este reglamento y siempre y cuando se encuentre manejando el presupuesto provisional y esté ejerciendo el cargo de administrador provisional.

Una vez entregado el Conjunto, el administrador elaborará un presupuesto general para este y uno individual para cada etapa, los cuales ejecutará de conformidad con las decisiones tomadas por la Asamblea, con el voto de todos los propietarios o de cada una de las etapas según el caso. La asamblea determinará anualmente cuando se apruebe el presupuesto, el porcentaje de las cuotas de administración y demás ingresos que el administrador deba situar en el presupuesto general y en el de cada una de las etapàs.

La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del conjunto, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos:

Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.

Cuando el conjunto se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafección de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo.

AA 13411232

5. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del conjunto.

4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 22: PARTICIPACION EN LAS EXPENSAS COMUNES: Son obligaciones de pago de las expensas comunes de todos los copropietarios, las que se asignan en los mismos Coeficientes de que trata el Artículo veintiuno (Art. 21) de éste Reglamento, para cada una de las unidades privadas en que se divide el Conjunto, sin perjuicio de las estipulaciones expresas de los copropietarios.

C A P I T U L O VII

CONTRIBUCION DE LOS COPROPIETARIOS.

ARTICULO 23: ELABORACION Y APROBACION DEL PRESUPUESTO: El presupuesto general de gastos deberá elaborarse así:

a) Cada año, antes del 31 de enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiese y lo dispuesto en éste Reglamento sobre el fondo de reserva y sobre los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirán entre los copropietarios en proporción a

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
Ofc. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

los porcentajes indicados en la Tabla correspondiente.

b) El Administrador enviará dicho Presupuesto para estudio y aprobación por parte del Consejo de Administración, el cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.

c) La Asamblea en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará como punto preferente éste Presupuesto; aprobación que requiere la mayoría absoluta de los derechos representados en la reunión.

d) El presupuesto así aprobado y las cuotas de sostenimiento decretadas por la Asamblea serán entregadas a la Administración, órgano que se encargará de hacerlos conocer por todos los copropietarios mediante una circular enviada a cada una de las unidades privadas.

e) Los copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación, como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea.

f) El Presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del 1o. de Enero hasta el 31 de Diciembre inmediatamente posterior, que corresponderá al período presupuestal de Administración de la Copropiedad.

ARTICULO 24: MERITO EJECUTIVO: 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. El título ejecutivo estará constituido por la copia del Acta correspondiente a la reunión de la Asamblea, en la que conste la contribución decretada para las expensas necesarias, la cuota distribuida a cada propietario, la forma de pago y las fechas o plazos para su cancelación, así como una certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a

M.Euge Coap. J. UMAÑA

AA 13415955

REPUBLICA DE COLOMBIA PAPEL NOTARIAL
UNION NACIONAL DEL NOTARIADO COLOMBIANO

cargo del propietario deudor.

Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano, nombrando un Abogado, previo visto bueno de la Junta de Administración; los honorarios del Abogado serán de cargo del propietario deudor.

ARTICULO 25: PRESUPUESTO PROVISIONAL: Si transcurriera el mes de Marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se haya reunido y haya aprobado el presupuesto de que se trata y hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, tal presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, tendrá vigencia provisional; por lo tanto todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto haga el Consejo de Administración.

ARTICULO 26: DEFICIT PRESUPUESTAL: Cuando las sumas presupuestadas resultasen insuficientes o no ingresasen efectivamente a caja, el Consejo de Administración, por intermedio del Administrador, convocará inmediatamente a una Asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

ARTICULO 27: CUOTAS EXTRAORDINARIAS: Si durante la vigencia del Presupuesto surgiesen gastos imprevistos, que no pudiesen ser atendidos con las reservas previstas para tal fin, se

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ Of. de proto
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

seguirá el procedimiento previsto en el Artículo anterior para la fijación de las cuotas extraordinarias, pero se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta (70%) por ciento de los asistentes a la respectiva reunión de la Asamblea.

ARTICULO 28: CARACTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO: Las cuotas de sostenimiento con que deben contribuir los copropietarios tendrán carácter de reales, es decir, que sea el respectivo bien de dominio privado el que responderá por ellas de tal manera que si un propietario llegase a enajenar su inmueble a un tercero sin estar a paz y salvo con el pago de las cuotas será de cargo del comprador el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora, si a ello hubiese lugar.

Existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARAGRAFO. 1º Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus

AA 13411491

comuneros, en la proporción que les corresponda. PARAGRAFO. 2º La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del conjunto, se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

ARTICULO 29: OBLIGATORIEDAD: El pago de las cuotas para la atención de las expensas necesarias será 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 sus respectivo inmueble, igualmente ningún propietario podrá excusarse de pagar las cuotas que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no ocupación de su unidad de dominio privado o la no utilización de los bienes comunes o servicios generales.

ARTICULO 30: CUOTAS VOLUNTARIAS: Sin perjuicio del pago de las cuotas a que se refieren los artículos anteriores, los propietarios de cada uno de los apartamentos podrán acordar cuotas voluntarias para fines específicos que interesen de manera particular al Conjunto.

ARTICULO 31: SANCION MORATORIA: El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria, sin perjuicio de que la asamblea general, con el quórum que señale éste reglamento, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. PARAGRAFO. La

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
SECRETARIA
DECRETO 1334 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

publicación referida en el presente artículo sólo podrá hacerse, en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los copropietarios. El cobro de éstas sanciones será reglamentado por el Consejo de Administración.

ARTICULO 32: IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graben la totalidad del inmueble, si los hubiere, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que se establece en éste Reglamento.

ARTICULO 33: 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 incluidos prediales y complementarios, valorización y las tasas por servicios públicos, serán a cargo del respectivo propietario.

ARTICULO 34: REPARACIONES: Las reparaciones de cada unidad privada, tal como se indicó, serán de cuenta del propietario, incluyendo el revestimiento interior de los muros comunes, siempre que éstos den al interior del apartamento. La reposición de vidrios será tomada como gasto general a cargo del Conjunto, en cuanto sea ocasionada por motivo de aseo general a cargo del personal de administración, o por trabajos ordenados por ésta; y serán a cargo del propietario los que reemplacen en su respectivo apartamento, por cualquier otra causa; ésta reposición no podrá romper la armonía de la fachada.

ARTICULO 35: SEGUROS: El conjunto debe constituir pólizas de