



seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total de los mismos, por las cuantías que fijará anualmente esta Asamblea teniendo en cuenta el valor real del Conjunto. Si ésta omitiese

hacer dicha fijación anual, lo hará el Consejo de Administración. Si dicho Consejo incurriese también en esta omisión, el Administrador cuidará siempre de renovar los seguros contra incendio y terremoto, en cuantías suficientes para que a cargo de los copropietarios no haya ninguna cuota de coaseguro, y quede a cargo de la Compañía Aseguradora la total indemnización del siniestro. Al pago de las primas anuales de éstos seguros contribuirán todos los copropietarios de acuerdo con los índices de copropiedad.

PARAGRAFO. 19—En todo caso será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes de que trata la presente ley, susceptibles de ser asegurados. PARAGRAFO

20—Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de la Torre, o del conjunto en los casos que ésta sea procedente. Si el inmueble no es reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables

ARTICULO 36: INDEMNIZACION Y RECONSTRUCCION DEL CONJUNTO: Se procederá a la reconstrucción del conjunto en los siguientes eventos:

1. Cuando la destrucción o deterioro del conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro

GLORIA EUGENIA CORTES PÉREZ (of. de probo)
SECRETARÍA
DECRETO 1584 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTÁ D.C.

superior al setenta y cinco por ciento (75%) del conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo, con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad. PARAGRAFO. 19. Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. PARAGRAFO. 20: Reconstruido un conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Cuando la destrucción o deterioro afecte una Torre o Etapa que haga parte del conjunto el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con la Torre o Etapa en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad, contribuir a las expensas para su reconstrucción, así como tomar la decisión prevista en el párrafo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en la Torre o Etapa, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad.

En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal. PARAGRAFO PRIMERO. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

PARAGRAFO SEGUNDO: En el evento en que, de conformidad con lo establecido en éste Artículo fuere procedente la reconstrucción, el monto de la indemnización se destinará,

M. Euge Com. ... KAY, 3



en su integridad, a la reconstrucción de las edificaciones afectadas. PARAGRAFO

TERCERO: Si la indemnización no alcanzase para la reparación total de los daños causados, la Asamblea, con una

mayoría del setenta y cinco (75%) por ciento de los coeficientes de copropiedad, decidirá si es del caso decretar una cuota extraordinaria a cargo de todos los copropietarios a fin de completar la reconstrucción; si no se aprobase esta contribución extraordinaria, se distribuirá la indemnización en proporción al derecho de cada cual, según la tabla vigente de coeficientes de copropiedad, previa asignación de la suma necesaria para la remoción de escombros.

ARTICULO 37: SEGURO DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO: En el evento de que el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario estará obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendio de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiese sido asegurada por el mismo riesgo por exigencias de una entidad financiera.

CAPITULO VIII MODIFICACIONES - MEJORAS Y REPARACIONES

ARTICULO 38: MODIFICACIONES Y MEJORAS VOLUNTARIAS EN LOS BIENES COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento: a- Si la Asamblea General ya hubiese aprobado la modificación y/o

[Handwritten signature]

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

mejora con el voto favorable que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad en que esta dividido el Conjunto y le hubiese asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos aprobado; el Administrador hará los estudios previos, los cuales deberá pasar al Consejo de Administración para su estudio y aprobación. b- Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones físicas no previstas expresamente en el Presupuesto Anual aprobado por la Asamblea del respectivo proyecto, se deberá presentar por parte del Consejo a la Asamblea General, para su aprobación, la cual requerirá el voto favorable de una mayoría de copropietarios que represente por lo menos el setenta (70%) por ciento de los coeficientes de copropiedad.

ARTICULO 39: MODIFICACIONES EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES:

La Junta de Administración tendrá plenas facultades para la reglamentación del uso y goce de los bienes comunes, teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa y exigente y que haga nugatorio el derecho de los copropietarios a servirse de ellos. Sin embargo, cuando se desee hacer la modificación en el goce de dichos bienes y la modificación proyectada tenga como efecto una sensible disminución en el goce de los mismos, se requerirá decisión aprobatoria de la Asamblea, tomada por EL ochenta por ciento (80%) de los votos presentes. Cuando la modificación proyectada busque eliminar el uso exclusivo asignado a los Copropietarios de Unidades Privadas, caso en el cual además de la unanimidad prevista se requiere el voto favorable del respectivo copropietario afectado.

ARTICULO 40: REPARACIONES EN LOS BIENES COMUNES: Es función de la Asamblea General la aprobación de reparaciones en los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta que habrá de

AA 13411891

- 119 -

N. Euge Comp. AFAY. 3



presentarse al Consejo de Administración. Lo anterior, siempre y cuando tales reparaciones no estén incluidas en el presupuesto ordinario de gastos y su costo exceda del equivalente a cinco salarios mínimos mensuales, pues

en caso contrario no se requerirá tal autorización. No obstante lo anterior, en caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad o salubridad de sus moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano.

ARTICULO 41: MODIFICACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: En los

bienes de dominio privado o exclusivo en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas cuando como consecuencia de su realización surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado, o que impliquen remoción o merma de la estructura, de un cambio así sea leve, de la fachada y presentación externa del Conjunto. Las modificaciones físicas diferentes a las anteriores podrán ser realizadas previo el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1- Que el propietario interesado obtenga la licencia de construcción respectiva de la Curaduría Urbana o de la entidad Distrital competente, si la naturaleza de la obra o las normas Distritales lo exigen, 2- Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad, y salubridad de la edificación; que no afecte los servicios de zonas comunes ni altere las fachadas exteriores ni interiores. 3- Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del Administrador, quién sólo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores. 4- Todos los muros que conforman las fachadas exteriores e interiores, tienen la calidad de comunes. Las ventanas

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

[Handwritten signature]

exteriores de las unidades privadas tienen la calidad de bienes comunes pero por formar parte de las fachadas, está limitada la facultad del propietario en cuanto a sus modificaciones. Así, queda prohibido variar en cualquier forma el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir su número, o modificar en alguna forma su diseño; lo mismo se aplicará a las puertas de entrada a cada unidad privada, salvo cuando en ambos casos, medie de acuerdo unánime de los copropietarios. PARAGRAFO: El primer propietario o constructor se reserva el derecho y así lo autorizan los adquirentes de unidades de Primera Etapa (Torre 1), de diseñar y construir libremente los bienes privados y comunes de las otras Etapas del Conjunto, sin requerirse la autorización de los copropietarios.

ARTICULO 42: REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS: Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedad privadas y responderá por los perjuicios ocasionados por tal omisión.

ARTICULO 43: DESTRUCCION DEL INMUEBLE: En caso de que el inmueble se destruyese en su totalidad por incendio u otra causa, o se deteriorase en una proporción que represente por lo menos las tres cuartas (3/4) partes de su valor, o se ordenase su demolición de conformidad con el Artículo 988 del Código Civil, cualesquiera de los propietarios podrán pedir la división del suelo y los demás bienes comunes, excepto si la destrucción o desmejora ocurre en razón de un riesgo asegurado, en cuyo caso se observará lo dispuesto en los Artículos 35 y 36 de éste Reglamento.

C A P I T U L O — I X

128 120

AA 13411892

M. Euge Comp. 7 TABAY. 3

-120-



DERECHOS - OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES

ARTICULO 44: DERECHOS: Son derechos de los propietarios:

- 1- Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el Régimen de la Propiedad Horizontal consagraron la Ley 675 del 2.001 y sus decretos reglamentarios.
- 2- De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y este Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
- 3- Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios.
- 4- Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- 5- Solicitar de la administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y éste Reglamento.
- 6- Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios con derecho a voz y voto.
- 7- Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados.
- 8- Pedir al Juez competente la imposición de multas de veinte

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

mil pesos (\$20.000,00) m/cte., a doscientos mil pesos (\$200.000,00) m/cte., sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiese lugar. Estas multas quedaran reajustadas anualmente en forma acumulativa, en la misma proporción en que aumente el costo de la vida, conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística Dane o la entidad que haga sus veces, para propietarios, arrendatarios o usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de la Ley y de éste reglamento.

9- Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias de conformidad con lo establecido en éste Reglamento.

10- Utilizar las áreas recreativas siempre y cuando respete las normas establecidas por la Administración, de las cuales se hará mención en los respectivos reglamentos de Propiedad de las futuras Etapas que finalmente conformen el CONJUNTO MIRADOR DE TAKAY.

ARTICULO 45: OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS: En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios y en lo pertinente los ocupantes tienen las siguientes obligaciones:

- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en éste reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la Torre o conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o al conjunto o a los bienes que lo integran,



AA 13411893

129

- 121 -

resarciedo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3. -El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la

autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.

4.- Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y en la forma y términos que se establecen en este Reglamento. Pagar cumplidamente las cuotas extraordinarias que llegase a decretar estatutariamente la Asamblea de Copropietarios. PARAGRAFO: Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no utilización de determinados bienes o servicios comunes o por no estar ocupada su unidad de dominio privado.

5. - Contribuir a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes, de acuerdo con la cuota establecida por la Asamblea de Copropietarios y la tabla vigente de los coeficientes de copropiedad. Pagar cumplidamente las cuotas ordinarias y extraordinarias que llegasen a decretar estatutariamente la Asamblea de Copropietarios. Ningún propietario podrá excusarse de pagar las contribuciones que le corresponden, alegando la no utilización o por no estar

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

ocupada su unidad de dominio privado.

6. - Permitir la entrada a su unidad privada al Administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes de dominio común o de los demás bienes privados.

7.- Notificar por escrito al Administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.

8.- Mantener asegurado su inmueble contra incendio, por un valor que permita su reconstrucción.

9.- Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Copropietarios.

10- Solicitar autorización escrita al Administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.

11- Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada.

12- Suscribir contratos con las personas a quienes conceda el uso o goce de su bien de dominio particular o exclusivo y pactar expresamente en ellos que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir éste reglamento.

ARTICULO 46: PROHIBICIONES: Los copropietarios y todas las

AA 13411894

M. Euge Com. TAKAY.3

-122-



personas que ocupen unidades privadas
deberán abstenerse de ejecutar cualquier
acto que pudiera perturbar la
tranquilidad o el sosiego de los demás
ocupantes o pusiese en peligro la
seguridad, solidez o salubridad de la

edificación. En especial deberán tener en cuenta las
prohibiciones específicas que se indican enseguida:

A- En relación con las Unidades de Dominio Privado, está
prohibido:

- 1- Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos
o fines distintos a los autorizados por éste Reglamento.
- 2- Destinar su bien de dominio particular a usos contrarios a
la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por
la Ley o por las autoridades.
- 3- Sostener en la estructura y techos, cargas o pesos
excesivos, introducir maderos o hacer huecos de cavidad en
los mismos; y en general ejecutar cualquier obra que atente
contra la solidez de la edificación o contra los derechos de
los demás.
- 4- Colocar avisos o letreros en las ventanas de la
edificación, a no ser que se encuentren autorizados por la
Asamblea o por el presente reglamento.
- 5- Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar
parte de las actividades personales del propietario,
sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o
antihigiénicas y demás que representen peligro para la
integridad de la construcción o para la salud o seguridad de
sus habitantes. De acuerdo con ésta disposición queda
terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o
sustancias similares, sólo en casos excepcionales el Consejo
de Administración podrá autorizar el uso de éstas estufas, de

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

manera temporal, siempre y cuando se tomen las precauciones necesarias para evitar el riesgo de incendio. _____

6- Acometer obras que impliquen modificaciones internas, sin el lleno de los requisitos establecidos en éste Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad de la edificación o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. _____

7- Utilizar las ventanas para colgar ropa, tapetes, etc.

8- Arrojar telas, materiales duros o insolubles, arena, tierra y en general todo elemento que pueda obstruir cañerías de lavamanos, lavaplatos y sanitarios. En el evento de que se ocasione algún daño por infracción de ésta norma, el infractor responderá de todo perjuicio y correrá por su cuenta los gastos que demanden las reparaciones. _____

9- Instalar maquinarias o equipos susceptibles de causar daños en las instalaciones generales o de molestar a los vecinos o que perjudiquen el funcionamiento de radios y televisión. _____

10- Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. _____

11- Perturbar la tranquilidad de los ocupantes con ruidos o bullicios, conectar a alto volumen aparatos de sonido, radio o televisión, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche o en las primeras horas del día. Están especialmente prohibidas las clases de música, baile o gimnasia en los apartamentos. _____

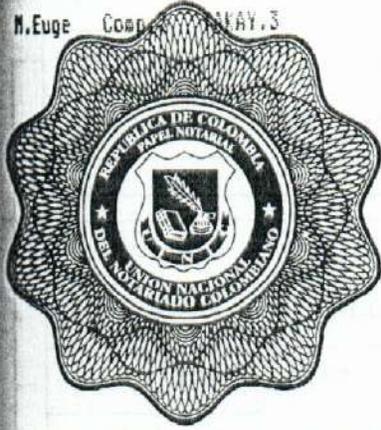
12- Los propietarios de la última planta no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de la edificación con nuevas construcciones. _____

B- Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

1- Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la

AA 13411895

M. Euge Comp. MAY. 3



edificación, escaleras, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.

2- Usar los mismos bienes comunes como lugares de reunión o destinarlos a

cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio.

3- Colocar avisos o letreros en las fachadas de la edificación.

4- Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.

5- Usar los halles para estacionamiento de motos, bicicletas y triciclos, toda vez que éstos sitios están acondicionados exclusivamente a servir como áreas de acceso.

6- Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común o a otros de bienes de propiedad privada o en las vías públicas.

7- Variar en alguna forma las fachadas de la edificación, quedando prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir el número de aquellos.

8- Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radioaficionado o radar, toda vez que éstas interfieran las comunicaciones de las Unidades Privadas.

9- Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que apruebe el Consejo de Administración.

10- Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras.

ARTICULO 47: NORMAS PARA EL USO DE LOS PARQUEADEROS: La utilización de los parqueaderos estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los usuarios de tales parqueaderos:

[Handwritten signature]

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

1- Ningún usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el espacio o área objeto de propiedad particular.

2- Aún cuando los usuarios de ésta Etapa y del Conjunto cuando se termine de construir, tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para la circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos.

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

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

5- Los usuarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados.

6- Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de ésta norma, el infractor será responsable por los daños causados.

7- Todo usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio.

8- La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad moderada. Siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo quien haya entrado primero.

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

AA 13411896

-124-

M. Eugenia Cortes Pérez Notaria 3



ARTICULO 48: SOLIDARIDAD: Cada propietario de unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad, a cualquier titulo por sus actos

u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o de éste Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan su unidad privada.

ARTICULO 49: EXTENSION DE ESTAS NORMAS: Todo lo dicho en éste capitulo para los propietarios en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, tanto relativas al uso de las unidades privadas como de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular.

ARTICULO 50: SANCIONES: El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en éste reglamento, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que éstos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ Not. de proto

SECRETARIA

DECRETO 1534 DE 1989

NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

incumplimiento, entre veinte mil (\$20,000.00) y doscientos mil (\$200,000.00), que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. Estas multas se incrementaran de acuerdo al aumento del costo de la vida, conforme con las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadística Dane o la entidad que haga sus veces. Las multas podrán ser decretadas por cada vez o día en que se produzca el hecho de incumplimiento.

3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.

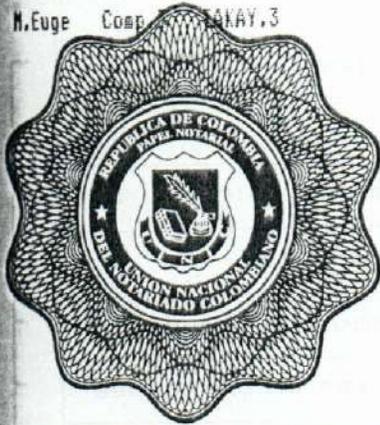
PARAGRAFO: En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

Las sanciones anteriores serán impuestas por la asamblea general o por el consejo de administración. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en éste reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, a sí como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

~~El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial~~

AA 13411897

M. Euge Comp. AYAY, 3



competente si fuere el caso.

Cuando ocurran estos eventos la policia y demás autoridades

competentes deberán acudir de manera

inmediata al llamado del administrador o de cualquiera de los copropietarios.

El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.

La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será

aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

En caso de que el propietario no pague las cuotas ordinarias o extraordinarias dentro del termino fijado por la administración, pagará intereses, de acuerdo al Artículo 31 de este Reglamento.

Las sanciones de carácter disciplinario no se levantarán hasta tanto la persona sancionada haya cumplido con la obligación correspondiente y con las demás sanciones que se le hayan impuesto.

CAPITULO X

LA PERSONA JURIDICA

Una vez constituida legalmente la Propiedad Horizontal, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto es administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes,

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y éste Reglamento. Su naturaleza es civil, sin ánimo de lucro. Su denominación corresponderá a la del conjunto, es no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social. Sus recursos patrimoniales estarán conformado por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

ARTICULO 51: ORGANOS DE ADMINISTRACION: Los Órganos de administración de la persona jurídica, materia del presente Reglamento, son los siguientes:

- 1- Asamblea de Copropietarios.
- 2- Consejo de Administración.
- 3- Administrador.
- 4- Auditor o Revisor Fiscal cuando la Copropiedad lo estime conveniente.

CAPITULO XI DE LA ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS

ARTICULO 52: CONFORMACION: La asamblea general de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la ley. La asamblea general la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en éste reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran el conjunto



tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del conjunto.

En todo caso la delegación de un propietario no podrá recaer en nombre del arrendatario del inmueble. Esta delegación deberá hacerse mediante comunicación escrita dirigida al Administrador del Conjunto o al Presidente de la Asamblea y solo podrá ser válida para la reunión que la motiva. La Asamblea general de propietarios la integran todos los propietarios del conjunto que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el Libro de Registro de propietarios. Las copias autenticadas de las Actas prestarán mérito ejecutivo para el cobro de las cuotas vencidas de los propietarios. PARAGRAFO

1o.: Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de bienes inmuebles que posea. PARAGRAFO 2o.:

Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviese desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de copropietarios. PARAGRAFO 3o.:

Los miembros de los organismos de administración y dirección de la copropiedad, los Administradores, Revisores y empleados de la Propiedad Horizontal, no podrán representar en las reuniones de la

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ of. de proto

SECRETARIA

DECRETO 1534 DE 1989

NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

Asamblea, derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.

ARTICULO 53: REUNIONES: La Asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la persona jurídica; aprobar o improbar las cuentas y balances del último período presupuestal y los informes del administrador y revisor si lo hubiese; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas legales y el reglamento de administración de la propiedad horizontal y aquellas que aseguren el interés común de los propietarios.

PARAGRAFO 19 Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular de la Torre o conjunto, a la última dirección registrada por los mismos o a cada unidad privada del conjunto. Tratándose de asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

PARAGRAFO 29 La convocatoria podrá contener una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTICULO 54: TIPOS DE REUNIONES:

1. Reuniones por derecho propio. Si no fuere convocada la

AA 13411899

M. Euge Comp MAY.3



asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el lugar y hora que se indique en el reglamento, o en su

defecto, en las instalaciones del conjunto a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del conjunto, sin perjuicio de lo previsto en la presente ley, para efectos de mayorías calificadas.

2. Reuniones de segunda convocatoria. Si convocada la asamblea general de propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el numeral anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente.

3. Reuniones no presenciales. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la asamblea general cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso.

En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el revisor fiscal de la copropiedad, si lo

[Handwritten signature]

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

hubiere o el presidente del consejo de administración en su defecto.

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

4. Decisiones por comunicación escrita. Serán válidas las decisiones de la asamblea general cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace.

En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el conjunto. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

5. Decisiones en reuniones no presenciales. Las decisiones adoptadas en los dos numerales anteriores serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los

AA 13411900

M. Eugenio Coen ... 3



propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTICULO 55: QUORUM: La asamblea general sesionará con un número plural de

propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de mas de la mitad de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Cada propietario tendrá derecho a un voto por cada unidad privada que posea. No será válido el voto fraccionado. Cada propietario de unidad privada votará en proporción a su Coeficiente de Copropiedad. El representante de varios propietarios puede votar por separado, quien podrá representar hasta tres (3) apartamentos de terceros, en cada sesión de la Asamblea.

Las decisiones relacionadas con el uso exclusivo asignado a determinados inmuebles y en general aquellas que afecten directa o indirectamente intereses particulares de determinados propietarios de unidades privadas, solamente podrán tomarse con el voto favorable de los mismos; en caso contrario no tendrán efecto alguno en su cumplimiento. La alteración del uso y goce de los bienes de uso o servicio común, la imposición de gravámenes extraordinarios y la aprobación de mejoras voluntarias requiere de la aprobación del ochenta y cinco por ciento (85%) de los asistentes a la respectiva reunión. La asamblea no podrá tomar decisiones que afecten intereses individuales. Tampoco podrá deliberar ni decidir sobre la modificación de los coeficientes y de las

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

cláusulas especiales contenidas en este reglamento sobre los mismos.

Para la decisión de extinción de la propiedad horizontal, se exigirá una mayoría del setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el conjunto.

Después de que se reúna la primera asamblea de copropietarios, en los únicos casos en que se puede aprobar la reforma del reglamento en relación con la modificación de los coeficientes son:

- 1.- Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos.
- 2.- Cuando se adicionen o disminuyan las unidades privadas.
- 3.- Por orden judicial.

PARAGRAFO: Las previsiones sobre quórum decisorio hacen referencia a las sesiones en las que se debatan y decidan asuntos de interés general de las dos etapas, esto es que se relacionen con el uso y goce de los bienes comunes generales.

En el evento de que la votación se refiera a un asunto que solo incida en el interés de la etapa, el quórum decisorio solo se contabilizaba en el 70% de los coeficientes de la Tabla B que están representados en la asamblea.

La asamblea no podrá tomar decisiones con respecto a los derechos del constructor consagrados en el reglamento. El constructor asistirá a la asamblea como propietario de las unidades que aun sean de su propiedad, y votará en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En consecuencia el Gerente de la misma o su representante no asistirán como constructor y por tanto cualquier asunto relacionado con su carácter de vendedor o constructor se

AA 13411901

M. Euge Comp MAY. 3



tratará fuera de la sesión de
 asamblea, caso en el cual el
 administrador actuara en representación
 de la comunidad. _____
 Las siguientes decisiones requerirán
 mayoría calificada del _____

setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad
 que integran el conjunto: _____

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce. _____
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. _____
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. _____
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. _____
5. Reforma a los estatutos y reglamento. _____
6. Desafectación de un bien común no esencial. _____
7. Reconstrucción de la Torre o conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de los coeficientes totales del conjunto. _____
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. _____
9. Adquisición de inmuebles para el conjunto. _____
10. Liquidación y disolución. _____

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

ARTICULO 56: ACTAS: Las decisiones de la asamblea se harán

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y _____ su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. _____

En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

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

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. _____

PARAGRAFO: Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el alcalde Distrital o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. _____

ARTICULO 57: PROCEDIMIENTO EJECUTIVO: En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la

AA 13411721

M. Euge Com. ... AKAY. 3



persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como

anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado,

el _____ certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la presente ley.

ARTICULO 58: IMPUGNACION DE LAS DECISIONES: El administrador, el revisor fiscal, si lo hubiere, y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o a éste reglamento.

La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos de este presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

PARAGRAFO: Exceptuándose la disposición contenida en el

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

presente artículo, las decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el artículo 50 de éste reglamento y en el _____ capítulo segundo, del título II de la ley 675 del 2.001.

ARTICULO 59: FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA:

1- Establecido el quórum, la Asamblea de Copropietarios quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario, lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hiciesen tales designaciones se consignará por escrito. _____

2- El Trámite de las discusiones y el desarrollo en sí de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de Asambleas de Accionistas de Sociedades. _____

ARTICULO 60: OBLIGATORIEDAD: Las decisiones de la Asamblea, tomadas por el Quórum y las formalidades previstas en éste Reglamento, son obligatorias para todos los propietarios, hayan concurrido o no a la respectiva reunión. En lo pertinente, también tendrán carácter obligatorio para los ocupantes del inmueble. _____

ARTICULO 61: FUNCIONES DE LA ASAMBLEA: La Asamblea tiene las siguientes funciones: _____

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para periodos determinados, y fijarle su remuneración. _____

2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el _____

AA 13411723

N. Euge Coan N. 3



- administrador.
- 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para periodos de un año.
- 4. Aprobar el presupuesto anual de la Etapa o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso, previo conocimiento del informe respectivo que deben presentar el Administrador y el Consejo de Administración.
- 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y al revisor fiscal y su suplente, para los periodos establecidos en este reglamento.
- 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal.
- 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
- 8. Decidir la reconstrucción del conjunto en los casos en que sea procedente, y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto de conformidad con lo previsto en el Capítulo VIII de este reglamento.
- 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el reglamento.
- 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos.
12. Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.
13. Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente.
14. Distribuir las cuotas de gastos entre los copropietarios, con atención a los Coeficientes de Copropiedad establecidos en éste Reglamento, siguiendo el presupuesto anual aprobado e indicando la época de vencimiento de cada cuota, en forma que aparezca cada propietario, en la respectiva Acta, la obligación de pagar dichas sumas de dinero en forma determinada y exigible, para que pueda prestar mérito ejecutivo.
15. Autorizar la cuantía de los seguros de incendio legalmente obligatorios.
16. Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, siempre de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad, cuando sea necesario conforme lo previsto en el Capítulo VII, reglamentar su pago y señalar intereses de mora.
17. Aprobar el presupuesto para el funcionamiento de los Salones Comunes, monto que será distribuido según los coeficientes generales de copropiedad. La cuenta respectiva se relacionará en forma separada en la cuenta mensual de cada unidad.
18. Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles o voluntarias en el inmueble y sobre las que impliquen sustancial alteración del goce de los bienes comunes o de su

AA 13411724

M. Euge Comp. MAY. 3



destinación, según lo indicado al respecto en el Capítulo VIII de este Reglamento.

19. Conocer y resolver, en fin todo asunto de interés general de la

copropiedad no atribuido a otro órgano, lo mismo que de todo acto, contrato o empresa tendiente a asegurar la estabilidad de la edificación o la mayor funcionalidad de los servicios de la misma, reconociendo los derechos de cada propietario, pero haciendo prima el interés general.

20. Delegar las funciones que a bien tenga, en el Consejo de Administración.

21. Crear e incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.

CAPITULO XII DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION

ARTICULO 62: INTEGRACION Y FORMA DE ELECCION: Para efectos del manejo administrativo y económico, así como para establecer el uso y goce sobre los bienes comunes, existirá un Consejo de Administración General integrado y elegido por la Asamblea y conformado por 9 copropietarios según votación de la asamblea. Este Consejo tendrá las funciones referentes al manejo de bienes comunes generales de las etapas y asuntos relacionados con los mismos.

Mientras la Sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A., sea propietaria de por lo menos 10 unidades del Conjunto, tendrá

[Handwritten signature]

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

derecho a nombrar un representante en el Consejo. Si fuese propietario de mas unidades, su derecho será proporcional al numero de votos que represente.

PARAGRAFO 1o.: Si la Asamblea de Copropietarios lo considera conveniente, se podrá por el setenta por ciento (70%) de los asistentes, aumentar o disminuir el número de miembros del Consejo, asunto que en todo caso sólo podrá ser decidido antes de su integración anual. PARAGRAFO 2o.: Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberá inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTICULO 63: SESIONES Y QUORUM: Para las reuniones del Consejo formará quórum la asistencia de la mitad más uno de sus miembros, principales o suplentes. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al mes en los días que el mismo señale y extraordinariamente cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador, a iniciativa propia o a solicitud de dos (2) de los miembros del Consejo; las sesiones serán presididas por el Presidente, designado por el mismo consejo y actuará como Secretario el Administrador, quién en tal cargo se ocupará de las citaciones a Consejo o un secretario ad-hoc en ausencia del administrador. Las decisiones serán tomadas por la mitad más uno de los asistentes, salvo que en éste Reglamento se establezca quórum especial para asuntos determinados.

Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines, de acuerdo con lo previsto en éste reglamento.

ARTICULO 64: ACTAS DEL CONSEJO: De todas las reuniones del

AA 13411725

M. Euge Comp. TAKAY. 3

-133-



Consejo se dejará constancia en Actas que se extenderán en orden cronológico en un libro de Actas. En ellas deberá dejarse constancia de todos los asuntos tratados y acuerdos a que se llegue en las reuniones, además de la indicación

de la fecha y hora de la reunión y lista de asistentes. Dichas Actas deberán firmarse por el Presidente y el Secretario del Consejo.

ARTICULO 65: FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION: El Consejo tendrá las siguientes funciones:

- a- Informar anualmente, y cuando además lo juzgue conveniente, a la Asamblea de Copropietarios todo lo relacionado con las cuentas que presente el Administrador y su concepto acerca del presupuesto de gastos e ingresos que ha de presentar cada año el Administrador.
- b- Convocar a la Asamblea a reunión ordinaria cuando el Administrador no lo hubiese hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en éste Reglamento o cuando lo estime conveniente.
- c- Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea y cuya provisión no corresponda a otro órgano.
- d- Asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la copropiedad, ejercitar ampliamente el control de su gestión y cuando lo juzgue conveniente dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios.
- e- Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informes que el Administrador deba rendirle.
- f- Revisar para la aprobación de la Asamblea, un reglamento

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

para el uso de los bienes comunes y los proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos.

g- Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes indicadas en el Capítulo VIII de éste Reglamento.

h- Vigilar la administración del inmueble y dictar los reglamentos internos tendientes a que se mantenga el orden, el aseo de inmueble y la armonía entre los copropietarios.

i- Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando no hubiese partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente éstas reparaciones.

j- Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. Los contratos de cuantía superior a 2 salarios mínimos mensuales vigentes, deberán ser aprobados previamente por el Consejo.

k- Dirimir los conflictos que llegasen a surgir entre los copropietarios, o entre éstos con el Administrador y decidir si se someten a un Comité de Convivencia (Artículo 77).

l- Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que puede realizar el Administrador sin necesidad de aprobación previa del mismo Consejo.

ll- Adoptar las medidas de orden interno necesarias para el adecuado registro, manejo, uso protección o disposición de los fondos u otros bienes pertenecientes a la Copropiedad.

m- Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera.

n- Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a la copropiedad, en razón del

AA 13411726

-134-

M. Euge Comp. 2 AY. 3



Régimen de Propiedad Horizontal.
ñ- Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta.

CAPITULO XIII

DEL ADMINISTRADOR

ARTICULO 66: FACULTADES BASICAS: La representación legal de la persona jurídica y la administración del conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios, para un periodo de un año. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

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

PARAGRAFO 19-Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del consejo de administración, o cuando éste no exista, el presidente de la asamblea general en que se hubiese designado al Administrador. PARAGRAFO 20-Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación de la Etapa o conjunto.

ARTICULO 67: FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR: La administración inmediata del conjunto estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

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

[Handwritten signature]

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.
2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa a la etapa o conjunto.
3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración.
4. Preparar y someter a consideración del consejo de administración las cuentas anuales, el informe para la asamblea general anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.
5. Llevar o hacer llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del conjunto.
6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con éste reglamento.
7. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en éste reglamento.
8. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los

AA 13411727

M. Euge Com. MAY.3



propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.

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

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

11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este reglamento, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en éste reglamento y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.

13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor propietario de un bien de dominio particular.

14. Las demás funciones previstas en el presente reglamento, así como las que defina la asamblea general de propietarios.

15. Contratar, previa autorización del Consejo de Administración, el personal necesario para la vigilancia, aseo y mantenimiento del inmueble y mantenerlo bajo su directa dependencia y responsabilidad.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

16. Contratar con otras personas jurídicas, previa autorización del Consejo de Administración, los servicios a que se refiere el literal anterior, cuando así lo considere el Consejo más conveniente, no excediendo el presupuesto aprobado para tal efecto por la Asamblea.

17. Otorgar poderes especiales de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la copropiedad.

18. Representar directamente a la persona jurídica en todo acto o relación con terceros, o con cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados.

19. Contratar y mantener vigentes los seguros previstos en éste Reglamento y en su caso, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros.

20. Elaborar el reglamento de acuerdo con los lineamientos que le señale el Consejo de Administración, y para su posterior aprobación por parte de éste, para el uso de los bienes comunes de manera que estén al servicio de todos los copropietarios u ocupantes legítimos y cuidar del correcto funcionamiento, uso y conservación de los bienes de propiedad común.

21. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad, y salubridad del inmueble y sus habitantes.

22. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea en forma concreta o con autorización de carácter

M.Euge Comp. TAKAY.3



general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización del Consejo de Administración, en caso de que no hubiese autorización de la Asamblea o no existiese partida suficiente en el

presupuesto.

23. Resolver, en primera instancia, en cuanto le sea posible y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los copropietarios y ocupantes de unidades privadas, con relación a éstas, a su destinación y a la debida utilización de bienes y servicios comunes, dando cuenta, según el caso, a la Asamblea o al Consejo de Administración.

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

25. Organizar, bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del inmueble.

26. Invertir los fondos recaudados por la persona jurídica por cualquier concepto, en forma tal que se garantice su liquidez, siguiendo al efecto las instrucciones de la Asamblea de Copropietarios o del Consejo de Administración.

27. Cuidar diligentemente de que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en éste Reglamento, y aplicar en caso de infracción a las normas aquí previstas para su uso, las sanciones que autorice la Asamblea, lo mismo que hacer la solicitud de imposición de multas.

28. Protocolizar las reformas al Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General de Propietarios y aquellos actos o documentos para los cuales se requiera ésta formalidad.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

SECRETARIA
GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ
DECRETO 1534 DE 1969
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

29. Ejercer, en fin, con relación a la persona jurídica y al inmueble, todas las actividades que no estándole prohibidas legal o estatutariamente, se acostumbre asignar a los Administradores de bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, solucionando así los vacíos y contradicciones que resultasen de éste Reglamento.

ARTICULO 68: REMUNERACION: Se presume que el ejercicio de las funciones de Administrador es remunerado en dinero. Esta remuneración será fijada anualmente por la Asamblea para todo el ejercicio presupuestal que ella apruebe, sea que consista en una suma fija o en un porcentaje sobre los recaudos. Aunque éste cargo pueda también ser no remunerado.

ARTICULO 69: TRANSMISION Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRADOR: Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador, deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas, al efecto, se firmará una Acta por el Administrador, que entrega y el que recibe, documento que será entregado al Consejo de Administración al cual corresponderá, en receso de la Asamblea de Copropietarios, dar el finiquito al Administrador saliente.

C A P I T U L O X I V ----- ARTICULO 70:-----

EL REVISOR. De conformidad con la ley 675 del 2001, y por tratarse de un proyecto de vivienda en su primera etapa, no será obligatoria designar revisor fiscal, sin embargo los copropietarios podrán designarlo y se encontrará sujeto a las siguientes regulaciones y a la ley

ARTICULO 71: INCOMPATIBILIDAD: El revisor fiscal no podrá

M. Euge Cortes Pérez, Notario



ser propietario o tenedor de bienes privados en el conjunto respecto de cual cumple sus funciones, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales,

o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y/o los miembros del consejo de administración.

ARTICULO 72: FUNCIONES: Al revisor fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la presente ley. La copropiedad tendrá un Revisor o Auditor de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Copropietarios para periodos de un año.

Son funciones del Revisor o Auditor:

- a- Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el Consejo de Administración.
- b- Revisar y controlar los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración.
- c- Controlar que las operaciones y los actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración.
- d- Informar a la Asamblea sobre el examen de la cuentas de administración.
- e- Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración.
- f- Cumplir las demás funciones que le asignase la Asamblea y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

el Consejo.

C A P I T U L O X V

DEL FONDO DE IMPREVISTOS Y/O RESERVA

ARTICULO 73: CREACION Y FINALIDAD: La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes.

La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año.

El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la asamblea general, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el reglamento de propiedad horizontal.

PARAGRAFO. El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, sólo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

ARTICULO 74: FORMACION E INCREMENTO: El fondo de reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos:

a- El 10 % de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los copropietarios para el sostenimiento de la copropiedad durante el primer año.

b- Los provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en éste Reglamento o por la Asamblea de Copropietarios.

c- Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Copropietarios no

M. Eugenia Cortes Pérez, Notaria



dispusiese absolverlos en e
 presupuesto subsiguiente.
 d- Los producidos por los valores en que
 se invierta el mismo fondo de reserva.
 e- Los adquiridos lícitamente por la
 copropiedad por cualquier otro concepto.

ARTICULO 75: MANEJO E INVERSION: Mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de reserva se manejará por el Consejo de Administración en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el fondo de reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común.

ARTICULO 76: NATURALEZA DE LAS PARTICIPACIONES EN EL FONDO: Las participaciones que a los copropietarios corresponda en el fondo de reserva, tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente no pertenecen al dominio de los bienes de carácter privado y no son susceptibles de negociación individual. No obstante, la Asamblea de Copropietarios, podrá disponer la repartición parcial y aún total, de los bienes que forman el fondo de reserva, entre los copropietarios de acuerdo con los Coeficientes de Copropiedad y por decisión del ochenta y cinco por ciento (85%) de la totalidad de los asistentes.

CAPITULO XVI

DISPOSICIONES VARIAS

ARTICULO 77: ARBITRAMIENTO Y SOLUCION DE CONFLICTOS: Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del conjunto, o entre ellos y el administrador, el consejo de administración o cualquier otro

[Handwritten signature]

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

órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y de éste reglamento, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia _____

que pueda surgir, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en éste reglamento, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad-honorem.

2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. _____

PARAGRAFO 19 Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas, con un máximo de siete (7). _____

PARAGRAFO 20 El comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones. _____

PARAGRAFO 30 Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

El compromiso y la cláusula compromisoria implican la renuncia a hacer valer las respectivas pretensiones ante los _____

lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal.

ARTICULO 82: INSTALACIONES DE REJAS: Los propietarios de unidades privadas ubicadas en los primeros pisos que deseen dotarlas de rejas de seguridad, podrán hacerlo, siempre y cuando utilicen el diseño aprobado por el Consejo de Administración.

ARTICULO 83: ANTENA PARABOLICA: En caso de que en un futuro la copropiedad instale antena parabólica, ésta dará sus servicios a todo el Conjunto, y por tanto les corresponde contribuir para el mantenimiento, conservación y reparación de dicha antena, en la misma proporción establecida en la Tabla A de coeficientes de copropiedad para los apartamentos.

ARTICULO 84: SERVICIO DE GAS: El suministro y cobro a los usuarios del servicio de gas se realizara a través del denominado servicio de gas natural, inicialmente por la Empresa Gas Natural ESP.

ARTICULO 85: REFORMAS: Toda reforma a este reglamento deberá elevarse a Escritura Publica e inscribirse en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos y Privados de Bogotá D.C. Esta reforma deberá referirse solamente a aspectos generales y requerirá de la aprobación del 70% de los coeficientes de copropiedad. No podrán en consecuencia autorizarse reformas que impliquen la alteración de bienes o derechos privados, bienes comunes de uso exclusivo o coeficientes de copropiedad, salvo lo dispuesto en este reglamento. La



reforma del Reglamento que se derivase de la modificación de unidades privadas se hará por el propietario respectivo con los requisitos estipulados en este Reglamento.

El primer propietario y constructor se reserva el derecho de autorizar reformas y legalizarlas durante el proceso de la construcción y como consecuencia de ajustes técnicos de la obra. El propietario inicial y constructor se reserva la facultad de corregir errores del Reglamento hasta vender la última unidad, así como hacer las modificaciones arquitectónicas que estime necesarias en los bienes privados no transferidos, así como en los bienes comunes, siempre que no altere derechos individuales. Los adquirentes de la primera etapa no adquieren derechos sobre los bienes comunes generales que en un futuro pudiesen preverse en otra etapa, mientras esta no se hayan construido y se hayan involucrado a la propiedad horizontal. Igualmente se reserva el constructor y primer propietario el derecho de decidir y definir la construcción del lote de reserva para las futuras etapas, y de adicionar el reglamento con los bienes privados y comunes de las nuevas unidades, en la forma enunciada en la cláusula de Generalidades consignada al comienzo de este mismo reglamento.

ARTICULO 86: CONSTRUCCION DE LAS OTRAS ETAPAS: Es potestativo de la Sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A., que es la compañía constructora, la realización de las otras Etapas del Conjunto MIRADOR DE TAKAY. El terreno de las etapas no construidas es de propiedad exclusiva de la Sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A., y no pertenecerá ni accederá

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

J. R. R.

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ (ot. de proto)

SECRETARIA

DECRETO 1534 DE 1989

NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

a la copropiedad de las demás Etapas del Conjunto de Vivienda. La Sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. podrá al construir las otras Etapas, cambiar la destinación de algunos de los espacios comunales de la Etapa 1, siempre que éstas áreas sean reemplazadas en ellas. La Sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A., podrá realizar proyectos diferentes a los inicialmente prospectados para la totalidad del Conjunto, es decir a toda las Etapas, enajenar total o parcialmente los terrenos restantes, pero adecuándose a las normas de urbanismo establecidas.

ARTICULO 87: PREVISIONES SOBRE RESERVA DE DERECHOS DEL CONSTRUCTOR MIENTRAS SE CONSTRUYE Y TRANSFIERE LA TOTALIDAD DEL CONJUNTO. De manera transitoria y hasta que el constructor entregue todas las unidades privadas y bienes comunes de las dos etapas, se consignan previsiones con respecto a derechos reservados por la Sociedad CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A. con respecto a la construcción, entrega, administración y legalización de la Primera etapa y de las que se proyecten, derechos que podrá transferir a otra persona natural o jurídica. Además de las previsiones contenidas al respecto en varios artículos del reglamento de copropiedad, se establecen de manera especial las siguientes:

1. Las unidades que conforman las Torres no construidas, de los primeros propietarios y constructores del Conjunto, para efectos catastrales seguirán considerándose como lotes libres hasta tanto se efectúe la construcción, circunstancia que se hará conocer al Departamento Distrital de Catastro para los efectos pertinentes.

2. Por tal evento la Sociedad Construcciones Futura 2000

M. Eugenia Cortes Pérez MAY 3



S.A., en su condición de propietaria inicial del Conjunto, se reserva todos los derechos sobre las unidades privadas de las demás etapas, que no se hayan construido y que se proyecten de acuerdo a las condiciones fijadas por las normas, junto con su derecho de propiedad proporcional sobre los bienes comunes del conjunto y el uso exclusivo de las zonas comunes que se ubican en las mismas. Ello implica que podrá variar el número, área y especificaciones de las unidades no entregadas de todas las Etapas, sin consentimiento de la asamblea de propietarios, ni de los que hayan adquirido otras unidades. Con la firma de las Escrituras de adquisición, los adquirentes de las unidades que se vayan transfiriendo, otorgan su expreso consentimiento para la construcción de las demás unidades y bienes comunes que se adelanten en el Conjunto, entendiéndose implícito para tales efectos todas las cláusulas de reservas de derechos a favor del primer propietario o constructor, y es claro que renuncian a cualquier injerencia en lo que se refiere a la construcción, administración, mantenimiento, enajenación y demás aspectos relacionados con áreas no construidas y entregadas. Queda debidamente autorizada la firma constructora para utilizar las zonas comunes de cada uno de los sectores que se vayan construyendo para efectos de acceder a las construcciones de los que falten, sin necesidad de autorización de los propietarios de las etapas ya construidos y vendidos en el. Para efectos constructivos la firma constructora demarcará y hará un cerramiento provisional de las zonas no construidas y bienes reservados.

3. En cuanto hace relación al lote ubicado sobre la AVENIDA 26, es claro que los adquirentes de las unidades y Torres que

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ [lot. de pro] SECRETARIA DECRETO 1534 DE 1989 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

integran el, no adquieren derecho alguno sobre el área de dicho lote, ni sobre los derechos del primer propietario o constructor para construir, legalizar, transferir y entregar los bienes privados y comunes que defina edificar de acuerdo a las normas y las condiciones del mercado. La sujeción a un mismo reglamento por los propietarios de las etapas se hace considerando que están cobijados por una sola licencia de urbanismo. En la Primera Etapa, están ubicados bienes comunes de propiedad uso y goce de las etapas, especialmente la construcción común destinada al salón Comunal y además para efectos de mejor distribución de cargas y beneficios entre los mismos. El Propietarios de dicho predio sobre la calle 26, podrá integrarlo al conjunto Mirador de Takay, para conformar un solo conjunto, si lo estima conveniente.

4. Las facultades previstas y la aceptación de los adquirentes de las cláusulas de reserva de derechos a favor del primer propietario o constructor, comprenderá la de presentar solicitudes de licencias y modificación de las mismas y demás actos requeridos, en una de las Curadurías Urbanas o ante otra entidad o persona que se relacione con tal actividad, inclusive de la modificación de la licencia de urbanismo, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse de cualquier acto administrativo. De la misma forma, queda autorizado el constructor y primer propietario para reformar y adicionar el reglamento con el fin de incorporar las modificaciones y para elevar a escritura pública a su cargo, cada reforma y adición que haga al mismo y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de las escrituras de sus unidades los adquirentes de las mismas aceptan las presentes disposiciones y por tanto no se requerirá consulta

M. Eugenia Cortes Pérez, Notaria



posterior, ni consentimiento de la
asamblea de copropietarios hasta la
entrega del 100% de las unidades
privadas que conforman el Conjunto
Mirador de Takay.

ARTICULO 88: BIENES COMUNES GENERALES DE

PROPIEDAD USO Y GOCE DE LAS ETAPAS: En el Capítulo de Bienes
comunes de este Reglamento se estipulan los aspectos de
derechos y deberes relativos a los tanques de almacenamiento
de agua y las bombas correspondientes y contribución de los
propietarios para los gastos que ocasione el mantenimiento,
reparación y vigilancia de estos bienes comunes. Sin embargo
se determina en este artículo que el constructor conserva sus
derechos sobre estos bienes, de acuerdo al Coeficiente que
corresponda a los bienes privados de las unidades no
construidas de las primeras etapas y a los índices reservados
para las Etapas no construidas, derecho que irá transfiriendo
a los demás adquirentes del Conjunto. Los propietarios de la
primera Etapa y después las de al segunda y así sucesivamente
recibirán provisionalmente para su uso los salones comunales,
los tanques de almacenamiento de agua y las bombas
correspondientes cuando se hayan transferido y entregado un
numero de apartamentos que representen un 51% del total de
coeficientes de la Etapa y de manera definitiva cuando se
haya transferido y entregado apartamentos de las todas las
etapas que representen un 51% del total de coeficiente
general del Conjunto y en ambos casos (entrega provisional o
definitiva) asumirán el mantenimiento de los mismos con base
en el coeficiente de gastos.

ARTICULO 89: LEGALIZACION DE LAS TORRES DE LAS DEMAS ETAPAS:

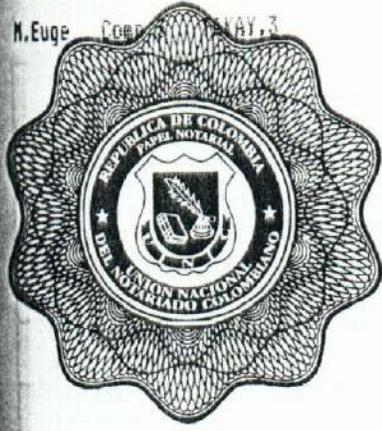
El primer propietario o constructor se reserva la facultad de
elaborar los planos arquitectónicos y de propiedad

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ [not. de párrafo]
SECRETARIA
DECRETO 1534 DE 1989
NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

horizontal, así como el proyecto de división de las Torres de cada una de las etapas que se construyan. Estos serán definidos en todos sus aspectos libremente por el primer propietario o constructor de acuerdo a lo permitido por las normas vigentes cuando se adelanten las obras. Con la firma de las escrituras de adquisición, los adquirentes de las unidades de las primeras Etapas, otorgan el expreso consentimiento para la construcción de los demás Etapas y es claro que renuncian a cualquier injerencia en lo que se refiere al mantenimiento, administración, construcción de las mismas mientras no se haya vendido. El primer propietario o constructor se reserva la facultad de elaborar los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal así como el proyecto de división de las futuras etapas y cuyos bienes privados y comunes no se incluyen aún en este reglamento. Los adquirentes de unidades privadas de la Torre 1 y, así como los adquirentes de unidades privadas de las Torres de las demás etapas, solo adquieren derechos de propiedad de acuerdo a su coeficiente con relación al Lote de Terreno. Por lo tanto renuncian a cualquier pretensión de derechos sobre el terreno sin construir, los cuales se reserva la Sociedad Construcciones Futura 2000 S.A. junto con el derecho proporcional que le corresponde en los bienes comunes de propiedad, uso y goce general de todo el Conjunto, que se ubican en la primera etapa, derecho que podrán transferir libremente a cualquier persona. _____

Igualmente esta facultad comprenderá la de hacer las solicitudes de licencias y demás actos requeridos en una de las Curadurías Urbanas o ante otra entidad o persona que en un futuro se le delegue esta función pública, inclusive la de solicitar la modificación de la Licencia de Urbanismo, así como de adelantar las gestiones necesarias y notificarse



de cualquier acto administrativo. De la misma forma se autoriza al constructor y primer propietario para reformar y adicionar el reglamento con el fin de incorporar las modificaciones y para elevar a escritura pública a su

cargo cada reforma y adición que haga a este reglamento y obtener su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Con la firma de la escritura de transferencia de dominio de las unidades sus propietarios aceptan las disposiciones aquí consagradas, y por tanto no se requerirá autorización posterior de la asamblea ni de ningún propietario.

ARTICULO 90: CLAUSULA TRANSITORIA - ADMINISTRADOR PROVISIONAL

PROVISIONAL: El propietario del inmueble al momento de constituir este régimen de propiedad horizontal podrá ejercer o contratar temporalmente la administración y elaborar directa o conjuntamente con el administrador provisional un presupuesto de gastos, el cual tendrá vigencia durante la administración provisional.

No obstante lo indicado en este artículo, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional.

Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

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

La administración provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del administrador en propiedad, la cual deberá hacerse en la siguiente forma: A partir de la entrega, mediante acta, del 51% de las unidades privadas de la última Etapa, el propietario y/o el administrador provisional, podrá citar a la primera reunión de la asamblea general de propietarios, con el fin de que ésta tome las decisiones necesarias para la administración inicial de la propiedad, apruebe nuevo presupuesto y haga la designación del administrador en propiedad. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha señalada para dicha asamblea, convocada en la forma prescrita para las asambleas ordinarias, el administrador provisional entregará la administración del conjunto a la persona designada como tal por los propietarios. Si en dicho plazo no se reunirá la asamblea o no se designare administrador por los propietarios, este será nombrado por el primer propietario, quien a partir de este nombramiento queda ya relevado de toda responsabilidad con la administración del edificio, sin que deba contribuir con cuota alguna para el pago de gastos de administración, sostenimiento, seguro, etc., del Conjunto. Se nombra como administrador provisional a la SOCIEDAD CONSTRUCCIONES FUTURA 2000 S.A., quien a su vez podrá contratar provisionalmente con otra entidad o persona si lo considera necesario. La Asamblea de copropietarios del Conjunto, podrá realizarse cuando se entregue el 65 % del total del este y no puede decidir sobre asuntos de carácter general. PARAGRAFO: Es entendido que el presupuesto de gastos y expensas comunes a que se refiere la presente cláusula tendrá fuerza obligatoria para los propietarios del Conjunto, _____ a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos,

M. Euge Comp. 7 MAY. 3



o de la fecha fijada para ello.

ARTICULO 91: INVENTARIOS Y BALANCES: El

treinta y uno (31) de enero de cada año, el Administrador cortará las cuentas del año anterior y elaborará el inventario y

balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Asamblea Ordinaria de Copropietarios.

ARTICULO 92: LIQUIDACION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La

propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

La destrucción o el deterioro total del edificio o de las edificaciones que conforman un conjunto, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) de la etapa en particular salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos, o sobre el conjunto.

La orden de autoridad judicial o administrativa.

PARAGRAFO.—En caso de demolición o destrucción total de las edificaciones que conforman el conjunto, el terreno sobre el cual se encontraban construidos seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

a. Procedimiento. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial

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.

que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos.

b. División de la copropiedad. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad.

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el capítulo III, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.

c. Liquidación de la persona jurídica. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin.

Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal.

M. Eugenia Cortes Pérez, Notaria, C.A. No. 13411739



ARTICULO 93: CLAUSULA TRANSITORIA: El constructor y primer propietario se reserva el uso exclusivo de las áreas no construidas, hasta la entrega de las mismas. Mientras la construcción esté en ejecución las personas que vayan

adquiriendo unidades privadas permitirán incondicionalmente el desarrollo, obras y construcción de los inmuebles y zonas comunes que integran la misma, bien sea las que ya estén autorizadas así como las que se llegasen a autorizar por parte de las Curadurías (bienes privados y comunes).

No obstante lo dispuesto en este Reglamento, la Sociedad Constructora se reserva el derecho y así lo advierte en el presente documento, de no construir directamente, sino transferir a otra persona natural o jurídica los lotes no construidos correspondiente al Conjunto. Podrá también suspender o aplazar la construcción de las etapas, por motivos de fuerza mayor o caso fortuito. En caso de venta de éstos lotes, el nuevo propietario tendrá la alternativa de ejercer los derechos consagrados en este Reglamento, para la Etapa correspondiente, sometiéndose además a las normas del mismo.

ARTICULO 94: DISPOSICIONES TRANSITORIAS: En el evento de que la Entidad encargada de otorgar los permisos de venta, exija al constructor alguna modificación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las modificaciones si es el caso.

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.

ARTICULO 95: ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN Y CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:

ESPECIFICACIONES DE CONSTRUCCIÓN: El Conjunto denominado **MIRADOR DE TAKAY**, consta de seis (6) o más etapas que se construirán en la Manzana 1 de la Urbanización FUTURA, de la ciudad de Bogotá, denominadas: **ETAPA 1, ETAPA 2, ETAPA 3, ETAPA 4, ETAPA 5 y ETAPA 6**, las cuales a su vez serán ejecutadas por etapas constructivas.

A continuación se describirán las áreas privadas y comunes de la **ETAPA 1**, dejando establecida un área de reserva para la posterior ejecución de las otras Etapas, ubicadas todas en la misma Manzana. La definición de las áreas privadas y comunes de estas, serán incluidas posteriormente elevándolas a instrumento público junto con las adiciones que se efectuarán al Reglamento del Conjunto.

La **ETAPA 1**, consta de una (1) torre construida en dieciocho (18) pisos, semisótano y sótano, para un total de noventa (90) Apartamentos, noventa y nueve (99) parqueaderos comunales asignables, incluido uno para minusválidos, trece (13) parqueaderos de visitantes (incluido uno para minusválidos) y espacio, actualmente para circulación vehicular, el cual será finalmente parqueaderos para etapas posteriores, al construirse estas. La distribución por pisos es la siguiente:

SOTANO: Treinta y cinco (35) parqueaderos comunales adjudicables (incluido uno para minusválidos), área actualmente utilizada para circulación vehicular, que será utilizada para parqueaderos de futuras etapas, ocho (8) parqueaderos para visitantes (incluido uno para



minusválidos), cuarenta y siete (47) depósitos comunales adjudicables y las áreas comunales de cuarto de ventilación, tanques (2) de agua, cuarto de bombas, ascensores (2), escaleras (1) y circulación vehicular y peatonal.

SEMISOTANO: Veintitrés (23) parqueaderos comunales adjudicables (incluido uno para minusválidos), área actualmente utilizada para circulación vehicular, que será utilizada para parqueaderos de futuras etapas, cinco (5) parqueaderos para visitantes, veintiséis (26) depósitos comunales adjudicables y las áreas comunales de parqueadero para bicicletas, espacios para medidores de gas, planta eléctrica, subestación, tableros eléctricos, porteria, tableros, ascensores (2), escaleras (1) y circulación vehicular y peatonal.

PRIMER PISO: Diecinueve (19) parqueaderos comunales adjudicables, área actualmente utilizada para circulación vehicular, que será utilizada para parqueaderos de futuras etapas, doce (12) depósitos comunales adjudicables y las áreas comunales de baños y vestier para personal de servicio, cuarto general de basuras, aseo, cocineta para servicio, recepción, administración, hall de acceso, dos baños para administración, salón de tareas, salida al parque de la Urbanización, ascensores (2), escaleras (2) y circulación vehicular y peatonal.

SEGUNDO PISO: Veintidós (22) parqueaderos comunales adjudicables, área actualmente utilizada para circulación vehicular, que será utilizada para parqueaderos de futuras etapas, veinticinco (25) depósitos comunales adjudicables y

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

of. de pinto
GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ

SECRETARIA

DECRETO 1334 DE 1989

NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

las áreas comunales de baños comunales, salón comunal y hall de acceso a este, ascensores (2), escaleras (2) y circulación vehicular y peatonal.

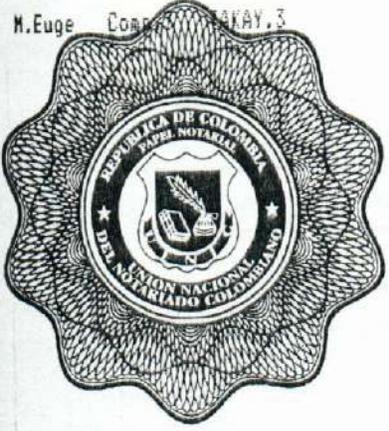
TERCER PISO: Torre 1: Apartamento 301, primer nivel del Apartamento 302, primer nivel del Apartamento 303, primer nivel del Apartamento 304, primer nivel del Apartamento 305, primer nivel del Apartamento 306, primer nivel del Apartamento 307, Apartamento 308, balcón comunal de uso exclusivo del Apartamento 301, balcón comunal de uso exclusivo del Apartamento 308 y las áreas comunales de: hall, escaleras y ascensores.

CUARTO PISO: Torre 1: Apartamento 401, segundo nivel del Apartamento 302, segundo nivel del Apartamento 303, segundo nivel del Apartamento 304, segundo nivel del Apartamento 305, segundo nivel del Apartamento 306, segundo nivel del Apartamento 307, Apartamento 402, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

QUINTO PISO: Torre 1: Apartamento 501, primer nivel del Apartamento 502, primer nivel del Apartamento 503, Apartamento 504, Apartamento 505, primer nivel del Apartamento 506, primer nivel del Apartamento 507, Apartamento 508, balcón comunal de uso exclusivo del Apartamento 504, balcón comunal de uso exclusivo del Apartamento 505 y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

SEXTO PISO: Torre 1: Apartamento 601, segundo nivel del Apartamento 502, segundo nivel del Apartamento 503, Apartamento 602, Apartamento 603, segundo nivel del Apartamento 506, segundo nivel del Apartamento 507,

M. Euge Coor. BAKAY, 3



Apartamento 604, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

SEPTIMO PISO: Torre 1: Apartamento 701, primer nivel del Apartamento 702, primer nivel del Apartamento 703, Apartamento

704, Apartamento 705, primer nivel del Apartamento 706, primer nivel del Apartamento 707, Apartamento 708, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

OCTAVO PISO: Torre 1: Apartamento 801, segundo nivel del Apartamento 702, segundo nivel del Apartamento 703, Apartamento 802, Apartamento 803, segundo nivel del Apartamento 706, segundo nivel del Apartamento 707, Apartamento 804, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

NOVENO PISO: Torre 1: Apartamento 901, primer nivel del Apartamento 902, primer nivel del Apartamento 903, Apartamento 904, Apartamento 905, primer nivel del Apartamento 906, primer nivel del Apartamento 907, Apartamento 908, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

DECIMO PISO: Torre 1: Apartamento 1001, segundo nivel del Apartamento 902, segundo nivel del Apartamento 903, Apartamento 1002, Apartamento 1003, segundo nivel del Apartamento 906, segundo nivel del Apartamento 907, Apartamento 1004, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

DECIMO PRIMER PISO: Torre 1: Apartamento 1101, primer nivel del Apartamento 1102, primer nivel del Apartamento 1103, Apartamento 1104, Apartamento 1105, primer nivel del

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

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

Apartamento 1106, primer nivel del Apartamento 1107, Apartamento 1108, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores,

DECIMO SEGUNDO PISO: Torre 1: Apartamento 1201, segundo nivel del Apartamento 1102, segundo nivel del Apartamento 1103, Apartamento 1202, Apartamento 1203, segundo nivel del Apartamento 1106, segundo nivel del Apartamento 1107, Apartamento 1204, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

DECIMO TERCER PISO: Torre 1: Apartamento 1301, primer nivel del Apartamento 1302, primer nivel del Apartamento 1303, Apartamento 1304, Apartamento 1305, primer nivel del Apartamento 1306, primer nivel del Apartamento 1307, Apartamento 1308, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

DECIMO CUARTO PISO: Torre 1: Apartamento 1401, segundo nivel del Apartamento 1302, segundo nivel del Apartamento 1303, Apartamento 1402, Apartamento 1403, segundo nivel del Apartamento 1306, segundo nivel del Apartamento 1307, Apartamento 1404, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

DECIMO QUINTO PISO: Torre 1: Apartamento 1501, primer nivel del Apartamento 1502, primer nivel del Apartamento 1503, Apartamento 1504, Apartamento 1505, primer nivel del Apartamento 1506, primer nivel del Apartamento 1507, Apartamento 1508, y las áreas comunales de: hall, escaleras, ascensores.

748-

AA 13411742

M. Euge Comp. KAY.3



DECIMO SEXTO PISO: Torre 1: Apartamento
 1601, segundo nivel del Apartamento
 1502, segundo nivel del Apartamento
 1503, Apartamento 1602, Apartamento
 1603, segundo nivel del Apartamento
 1506, segundo nivel del Apartamento

1507, Apartamento 1604, y las áreas comunales de: hall,
 escaleras, ascensores.

DECIMO SEPTIMO PISO: Torre 1: Primer nivel del Apartamento
 1701, primer nivel del Apartamento 1702, primer nivel del
 Apartamento 1703, primer nivel del Apartamento 1704, primer
 nivel del Apartamento 1705, primer nivel del Apartamento
 1706, primer nivel del Apartamento 1707, primer nivel del
 Apartamento 1708, y las áreas comunales de: hall, escaleras,
 ascensores.

DECIMO OCTAVO PISO: Torre 1: Segundo nivel del Apartamento
 1701, segundo nivel del Apartamento 1702, segundo nivel del
 Apartamento 1703, segundo nivel del Apartamento 1704, segundo
 nivel del Apartamento 1705, segundo nivel del Apartamento
 1706, segundo nivel del Apartamento 1707, segundo nivel del
 Apartamento 1708, terraza comunal de uso exclusivo del
 Apartamento 1701, terraza comunal de uso exclusivo del
 Apartamento 1702, terraza comunal de uso exclusivo del
 Apartamento 1703, terraza comunal de uso exclusivo del
 Apartamento 1704, terraza comunal de uso exclusivo del
 Apartamento 1705, terraza comunal de uso exclusivo del
 Apartamento 1706, terraza comunal de uso exclusivo del
 Apartamento 1707, terraza comunal de uso exclusivo del
 Apartamento 1708 y área comunal de: cuarto de maquinas y
 escaleras.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

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

ESTRUCTURA: La construcción de éste Conjunto se desarrolló de acuerdo a los planos arquitectónicos aprobados por la Curaduría Urbana Numero 2, bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de primera calidad.

CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD:

Cuenta con los servicios públicos requeridos para su idónea habitabilidad e instalaciones conforme a los respectivos reglamentos de las empresas suministradoras; goza de luz, ventilación y demás condiciones exigidas por las regulaciones al respecto. Son pues óptimas sus características de seguridad, salubridad y derecho acordes con su destinación, con las exigencias de la técnica y las disposiciones sobre urbanismo y construcción en Bogotá, D.C.

EL(LA)(LOS) COMPARECIENTE(S) dejó(aron) expresa constancia que sus declaraciones emitidas mediante esta minuta escrita y aprobadas por el(ella,s)(ellos) comprenden absolutamente el texto extendido en todas las hojas de papel notarial desde la primera página y hoja de este instrumento público.

(Hasta aquí la transcripción de la minuta escrita presentada por el(la,los) compareciente(s). Se deja constancia que todo aquellos que conste por escrito extendido en papel notarial, está elevado a escritura pública conforme a la minuta escrita presentada por (el,la,los) Compareciente(s).

ADVERTENCIAS

El Notario advirtió a los comparecientes: 1) Que las declaraciones emitidas por ellos deben obedecer a la verdad; 2) Que son responsables penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos e ilegales; 3) Que se abstiene de dar fe sobre el querer o

149

M. Euge Contreras MAY. 3



fue interno de los comparecientes que no se expresó en este documento; 4) Que igualmente dejó expresa constancia sobre la importancia de la inscripción de la escritura en el evento que sea necesario, a la mayor brevedad posible

en la entidad competente.

OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION

El documento precedente fue leído en forma legal por el(ella,los) compareciente(s) quien(es) previa revisión minuciosa y no obstante las advertencias anteriores, insiste(n) en el otorgamiento e imparte(n) su aprobación al verificar que no hay ningún error y por encontrar que expresa(n) su(s) voluntad(es) en forma fidedigna. El Notario da fe que las declaraciones firmadas por la(s) parte(s), fueron aprobadas por el(la,los) compareciente(s) de conformidad a la ley y en consecuencia autoriza con su firma la presente escritura pública dejando constancia que les advirtió sobre las relaciones que el presente acto genera.

LA PRESENTE ESCRITURA PUBLICA SE EXTENDIO EN LAS HOJAS DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS AA 13415692-93-94-95-96-99-5700-01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-3880-81-82-83-84-85-86-88-89-90-91-92-93-94-95-96-97-98-99-5900-01-02-03-04-05-06-07-08-09-10-11-12-13-14-15-16-17-19-20-21-22-23-24-25-1205-06-07-08-09-10-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29-30-31-32-5955-1491-92-1890-91-92-93-94-95-96-97-98-99-1900-01-1721-23-24-25-26-27-28-30-31-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43.

EN CONSTANCIA SE FIRMA COMO APARECE EN LA HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMERO AA 13411325.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO ALGUNO PARA EL USUARIO

[Handwritten signature]

GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ [of. de printo]

SECRETARIA

DECRETO 1534 DE 1989

NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.

DERECHOS NOTARIALES \$ 31.650 -----

RECAUDO PARA LA SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

\$2.640.00, y PARA EL FONDO NACIONAL DE NOTARIADO \$2.640.00

RESOLUC. 4105 DEL 17 DE DICIEMBRE DE 2.002. _____

Se protocolizan los documentos anexos a esta escritura

pública. 1) CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION

LEGAL DE LA SOCIEDAD CONSTRUCCIONES FUTURA 2.000 S.A.

EXPEDIDO POR LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA. 2) 12 PLANOS

/EN FOTOCOPIA/ ARQUITECTONICOS APROBADOS. 3) LICENCIA DE CONSTRUCCION No.

03-2-0379 EXPEDIDA POR LA CURADURIA URBANA 2 DE BOGOTA, D.C.

DE FECHA 16 DE JULIO DE 2003./AUTENTICA/ 4) FOTOCOPIA DEL

DOCUMENTO DE IDENTIDAD DEL COMPARECIENTE. _____

SI VALE LO ENTRELINEADO QUE DICE /EN FOTOCOPIA/ SI VALE. -----

SI VALE LO ENTRELINEADO QUE DICE /AUTENTICA/ SI VAL.E -----



HOJA NUMERO -CIENTO CINCUENTA- DE LA
 ESCRITURA PUBLICA NUMERO (1659-) DEL
 (29-) DE -JULIO -
 DE DOS MIL TRES (2003). VIENE DE LA
 HOJA DE PAPEL NOTARIAL NUMEROS AA 13411743

29 JUL 2003

Andrés Merizalde Escalión



ANDRES MERIZALDE ESCALION

C.C.N 19'114.276 DE Bogotá

INDICE DERECHO



ALIRIO VIRVIESCAS CALVETE
NOTARIO 41- ENCARGADO

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

718
22-11-004

ES cuarta (4A) COPIA

(FOTOCOPIA) TOMADA DE SU ORIGINAL CONFORME AL ARTÍCULO 79 DECRETO 960 DE 1970

SE EXPIDE EN CIENTO CINCUENTA Y UN (151 --)

HOJAS ÚTILES CON DESTINO A: CONSTRUCCIONA FUTURA 2000

COPIA AUTORIZADA POR LA SECRETARIA DE CONFORMIDAD AL DECRETO 1534 DE 1989.

DERECHOS RESOLUCIÓN N° 1450 DEL 16 DE MARZO DE 2004.

BOGOTÁ D. C. 1.0 NOV. 2004

NOTA: CUALQUIER CAMBIO O MODIFICACIÓN QUE SE REALICE SOBRE ESTAS COPIAS SIN LA AUTORIZACIÓN E INTERVENCIÓN DEL NOTARIO CONFORME A LA (S) LEY(ES) ES ILEGAL Y UTILIZARLA(S) PUEDE CAUSAR SANCIÓN PENAL.

LA SECRETARIA



GLORIA EUGENIA CORTES PEREZ

NOTARIA 41 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ D. C.



EN BLANCO

GLORIA EUGENIA COF
SEC
DECRE
NOTARIA

