

multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes y del presente Reglamento. \_\_\_\_\_

### CAPÍTULO XIII

#### DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS

#### ARTÍCULO 55. - CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES

**NO PECUNIARIAS.** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley o en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos 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: \_\_\_\_\_

- a. Publicación en lugares de amplia circulación del Edificio, de la lista de infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. \_\_\_\_\_
- b. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, las cuales se definen por evento, en el Artículo 57 del presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- c. Restricción al uso y goce de los bienes de uso común no esenciales.

**ARTÍCULO 56. - ÓRGANO COMPETENTE PARA IMPONER LAS SANCIONES.** Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por el Consejo de Administración, órgano al cual se le atribuye en el presente Reglamento dicha facultad. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente reglamento, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así 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.** \_\_\_\_\_

aquellos cuya representación ejerzan por Ley. **PARÁGRAFO 4:** 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 Edificio. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 65. - FUNCIONES.** La Asamblea General de Propietarios, tendrá como funciones básicas las siguientes: \_\_\_\_\_

- a. Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual, con destino a la debida conservación, vigilancia, administración y seguros, previo conocimiento del informe que al respecto debe presentar el Administrador. \_\_\_\_\_
- b. Decretar las cuotas para atender las expensas ordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso, teniendo en cuenta los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN establecidos en el presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- c. Elegir y remover los miembros del Consejo de Administración y al Revisor Fiscal y su suplente, para períodos de un año. \_\_\_\_\_
- d. Decidir sobre la desafectación de bienes comunes no esenciales; 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. \_\_\_\_\_
- e. Decidir sobre la reconstrucción del Edificio, de conformidad con lo previsto en la Ley 675 y en el presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- f. Aprobar la disolución y liquidación de la Persona Jurídica que nace en virtud de este Reglamento. \_\_\_\_\_
- g. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de la copropiedad. \_\_\_\_\_
- h. Decidir sobre la modalidad de contrato que se habrá de suscribir con el Administrador del Edificio. \_\_\_\_\_



AA

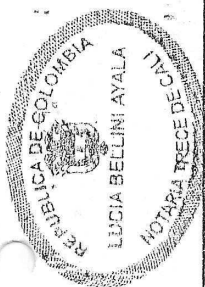
36407743

CAJAL



LUCIA BELLINI AYALA

NOTARIA TRECE DE CALI



- i. Conocer y aprobar o improbar las cuentas e informes anuales que le deben rendir el Consejo de Administración y el Administrador. \_\_\_\_\_
- j. Autorizar la cuantía de los seguros obligatorios y de los demás seguros tomados por decisión de la misma Asamblea. \_\_\_\_\_
- k. **Decretar cuotas extraordinarias a cargo de los propietarios, cuando sea necesario, conforme a lo previsto en este reglamento, siempre de acuerdo con los MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN; fijar los plazos para su pago, y señalar los intereses de mora a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijados.** \_\_\_\_\_
- l. Resolver sobre la ejecución de mejoras útiles y voluntarias en los bienes comunes del Edificio, y tomar las decisiones que impliquen sustancial alteración en el goce de los bienes comunes. \_\_\_\_\_
- m. Modificar, adicionar, reformar o sustituir el presente Reglamento, teniendo en cuenta las mayorías establecidas en el mismo, para cada evento.
- n. Ordenar la reconstrucción total o parcial del Edificio, en los casos en que ésta sea procedente, aprobar los planos respectivos y determinar las sumas con que cada propietario debe contribuir por este concepto, de conformidad con lo establecido en los Artículos 13 y 14 de la Ley 675 de 2001 y en las normas pertinentes de este Reglamento. \_\_\_\_\_
- o. Crear, si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y asignarles funciones y período. \_\_\_\_\_
- p. Autorizar al Administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando la cuantía o naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. \_\_\_\_\_
- q. Crear los demás cargos que considere necesarios y fijarles su asignación. \_\_\_\_\_



r. Conocer y resolver, en fin, todo asunto de interés general de la Copropiedad, no atribuido a otro Órgano de Administración. \_\_\_\_\_

s. Las demás funciones previstas en este Reglamento y en la ley. \_\_\_\_\_

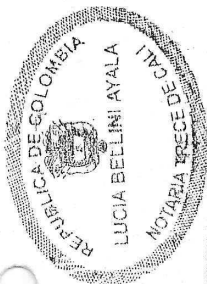
**ARTÍCULO 66. - REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS.** La Asamblea General de Propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, con el fin de examinar la situación general de la Copropiedad; efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda; considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Edificio así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte (1/5) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 67. - CONVOCATORIA.** La convocatoria a las reuniones ordinarias de la Asamblea General la efectuará el Administrador con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Por su parte, la convocatoria a las reuniones extraordinarias deberá hacerse por lo menos con tres (3) días comunes de antelación a la fecha de la reunión y su procedimiento será el mismo indicado en el artículo anterior. **PARÁGRAFO 1:** Toda convocatoria se hará mediante comunicación escrita enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Edificio, a la última dirección registrada por los mismos, y por cartel fijado en un lugar visible a la entrada del Edificio. El aviso de convocatoria a la Asamblea General Ordinaria contendrá necesariamente la indicación de la fecha, hora y lugar de reunión y también la circunstancia de estar los balances, inventarios, presupuestos de gastos, cuentas y demás documentos y libros contables, a disposición de los propietarios para su examen, en las oficinas de la Administración durante ocho horas hábiles cada día. Tratándose de **asamblea extraordinaria**, de reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y



AA

36407744



en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste, salvo por decisión de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los derechos representados en la reunión, y una vez agotado el orden del día

propuesto. Para aprobación de expensas que afecten a un solo grupo de propietarios, el porcentaje mencionado se aplicará con base en los respectivos MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN a que se refiere el Artículo 32 de este Reglamento.

PARÁGRAFO 2: La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

ARTÍCULO 68. - REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la Asamblea General, ésta se reunirá en forma ordinaria por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril en el Disponible o Salón común localizado en el primer piso del Edificio, a las ocho (8) A.M.

ARTÍCULO 69. - REUNIÓN UNIVERSAL DE PROPIETARIOS. 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 Edificio, sin perjuicio de lo previsto en el presente Reglamento, para efectos de mayorías calificadas y para la aprobación de expensas que afecten solo a un determinado grupo de propietarios.

ARTÍCULO 70. - 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 (8) A.M., la cual sesionará y decidirá validamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de Coeficientes representados. Para aprobación de expensas que afecten un solo grupo de propietarios, el número plural mencionado se determinará en cada caso respecto del Sector correspondiente, cualquiera que sea el porcentaje de MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN representados. En la



convocatoria deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

**ARTÍCULO 71. - 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. **PARÁGRAFO:** 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 propietarios.

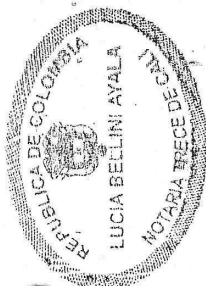
**ARTÍCULO 72. - DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA.** Serán válidas las decisiones de la Asamblea General cuando, convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario 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 DE COPROPIEDAD que integran el Edificio. Para aprobación de expensas que afecten un solo grupo de propietarios, la mayoría se computará sobre el total de derechos en el respectivo MÓDULO DE CONTRIBUCIÓN. 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.

**ARTÍCULO 73. - DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.** En los casos de reuniones no presenciales o de decisiones por comunicación escrita, de que



AA

36407745



tratan los Artículos 71 y 72 que anteceden, las determinaciones adoptadas 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 máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación. **PARÁGRAFO:** En uno y otro caso, las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

**ARTÍCULO 74. - QUÓRUM Y MAYORÍAS.** Con excepción de los casos en que la Ley o el presente reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior o especial y de las reuniones de segunda convocatoria, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos **más de la mitad de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD** y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. **PARÁGRAFO 1:** Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD que integran el Edificio. **PARÁGRAFO 2:** Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**ARTÍCULO 75. - DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD que integran el Edificio:

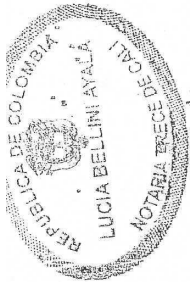
- a. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce.



- b. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor total de las expensas necesarias mensuales del Edificio. \_\_\_\_\_
- c. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. \_\_\_\_\_
- d. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario. \_\_\_\_\_
- e. Reforma al presente Reglamento. \_\_\_\_\_
- f. Desafectación de un bien común no esencial. \_\_\_\_\_
- g. Cambio del nombre del Edificio. \_\_\_\_\_
- h. Reconstrucción del Edificio en el evento en que la destrucción represente por lo menos una proporción del setenta y cinco por ciento (75%). \_\_\_\_\_
- i. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. \_\_\_\_\_
- j. La aprobación de la **inversión total** o parcial del Fondo de Imprevistos en mejoras a los bienes comunes o su distribución entre los propietarios. \_\_\_\_\_
- k. La adquisición de inmuebles para el Edificio. \_\_\_\_\_
- l. La liquidación y disolución de la Persona Jurídica que nace en virtud de este Reglamento. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 76. - ACTAS DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS.** De todo lo tratado y decidido en cada reunión de Asamblea General se dejará constancia en un acta que será suscrita por el Presidente y el Secretario de la misma. Las actas deberán contener especialmente la hora, fecha y lugar de la reunión, su carácter de ordinaria o extraordinaria, la forma en que se hizo la convocatoria, la lista de los asistentes con la indicación del carácter personal o de representante en que actuó cada uno y sus respectivas unidades privadas con indicación de los COEFICIENTES DE COPROPIEDAD y los votos emitidos en cada caso; la lista de los propietarios en mora; los documentos presentados en la reunión; las proposiciones hechas; las decisiones tomadas; las votaciones verificadas, etc. Una vez aprobada el acta, deberá ser insertada en el libro de actas, el cual





deberá ser numerado en forma

Dichas actas constituyen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ella. En los eventos en que la Asamblea General 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. **PARÁGRAFO 1:** 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 Edificio, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar sobre tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación.

**PARÁGRAFO 2:** 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. **PARÁGRAFO 3:** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

**ARTÍCULO 77. - IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.** El administrador, el revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al presente Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.



**ARTÍCULO 78. - VOTOS.** Cada propietario tendrá en la Asamblea General de Copropietarios, derecho a un voto de acuerdo con el COEFICIENTE DE COPROPIEDAD establecido en el presente Reglamento. Para decisiones relativas a expensas comunes de cada sector del Edificio, el valor del voto será el mismo que aparece en el **Artículo 32 (MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN)**. No será válido el voto fraccionado. **PARÁGRAFO:** En consideración a la circunstancia de que los ocupantes no propietarios de unidades privadas del Edificio, pueden verse afectados por decisiones adoptadas por la Asamblea General o por los órganos de Administración, no podrá privárseles del derecho de elevar peticiones y obtener pronta resolución como tampoco, negárseles la posibilidad de ser oídos antes de que se adopten por quien corresponda las decisiones pertinentes, en cuanto puedan afectarlos, para lo cual podrán actuar directamente o por intermedio de representantes suyos y con sujeción al presente Reglamento. \_\_\_\_\_

**ARTÍCULO 79. - FUNCIONAMIENTO DE LA ASAMBLEA.** El desarrollo de las Asambleas se sujetará a las siguientes reglas: \_\_\_\_\_

- a. Establecido el quórum, la Asamblea 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 hicieran tales designaciones, actuará como Presidente quien nombre el Administrador y como Secretario el Administrador. \_\_\_\_\_
- b. La Asamblea General tiene facultad para aprobar el orden del día, o para seguir el propuesto en la convocatoria, teniendo en cuenta lo dispuesto al respecto para las reuniones extraordinarias. \_\_\_\_\_
- c. Toda proposición o constancia de los miembros de la Asamblea General se consignará por escrito. \_\_\_\_\_
- d. El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en las reuniones similares de accionistas de sociedades. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **CAPÍTULO XVI** \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ **DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN** \_\_\_\_\_