

REPÚBLICA DE COLOMBIA

**NOTARIA CUARENTA Y OCHO  
DEL CIRCULO DE BOGOTA, D.C.**

**Dr. MIGUEL ANGEL DIAZ TELLEZ**  
NOTARIO

PRIMERA (1a) COPIA

DE LA ESCRITURA N° **03045**  
FECHA : 29 DE JUNIO DEL AÑO 2018

ACTO O CONTRATO  
CONSTITUCION PROPIEDAD HORIZONTAL-CANCELACION CD

ITAU ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A.  
URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA  
FRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL

Matricula : 504-20793391  
Zona : NORTE



Av. Caracas No. 75 - 69/77 PBX: 345 75 58 - Bogotá, D.C.

E-mail: [notaria48.bogota@supernotariado.gov.co](mailto:notaria48.bogota@supernotariado.gov.co) / [notaria48bogota@ucnc.com.co](mailto:notaria48bogota@ucnc.com.co)



# República de Colombia



Aa064108686



Ca369705706

NOTARIA CUARENTA Y OCHO (48) DE BOGOTÁ D.C.

REPÚBLICA DE COLOMBIA

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: 0843

OCHOCIENTOS CUARENTA Y TRES

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECIOCHO (18) DE MARZO DE DOS MIL VEINTE (2020)

NATURALEZA DEL(OS) ACTO(S): REFORMA A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ETAPA I - SUBETAPA 1 (TORRE 1) DEL PROYECTO "PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL" ADICIÓN ETAPA I - SUBETAPA 2 (TORRE 2) AL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL "PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL"

OTORGANTES:

ITAU-ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. (antes HELM TRUST S.A. mucho antes FIDUCIARIA DE CRÉDITO S.A. FIDUCRÉDITO) NIT. 800.141.021- SOCIEDAD QUE ACTÚA ÚNICAMENTE EN LA CONDICIÓN DE VOCERA Y REPRESENTANTE DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III Y IV" NIT. 830.053.963-6 URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTA URBANSA S.A. NIT. 800.136.561-7 SOCIEDAD QUE ACTÚA EN CALIDAD DE FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL "FIDEICOMISO DE ADMINISTRACIÓN EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III Y IV" NIT. 830.053.963-6

INMUEBLE: INMUEBLE DENOMINADO PRATUM, UBICADO EN LA CARRERA SETENTA Y DOS BIS NÚMERO CIENTO CUARENTA Y SIETE SESENTA (KR. 72 BIS No. 147-60), DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.

MATRÍCULA INMOBILIARIA: 50N-20793391.

DESCRIPCIÓN	FOLIO DE MATRÍCULA No.
PARQUEADERO 416	50N-20838213
PARQUEADERO 417	50N-20838214
PARQUEADERO 418	50N-20838215
PARQUEADERO 419	50N-20838216
PARQUEADERO 420	50N-20838217
PARQUEADERO 421	50N-20838218

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.



Vo. Do. Vicepresidencia Jurídica - Secretario Delegado  
DIPLOMA PATRIMONIAL - FIDUCIARIA  
10971469970484585  
18-09-19  
Cedente S.A. de Bogotá  
Cedente S.A. de Bogotá

Ca369705706

unidad privada Lo anterior en atención a lo establecido por la Corte Constitucional en la Sentencia de Constitucionalidad C-522 de 2002. -----

**ARTÍCULO VIGESIMO SEXTO (26). PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS:** Los propietarios de los bienes privados del **CONJUNTO** estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes y en general cualquier gasto o expensa autorizado o decretado por la Asamblea General de Propietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad establecidos en el presente Reglamento, de acuerdo con el artículo 25 de este Reglamento, para cada una de las unidades privadas en que se divide el **CONJUNTO**. -----

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. -----  
Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el Notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes, expedido por el Administrador como Representante Legal de la Copropiedad. -----

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, con la respectiva solicitud presentada al Administrador y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la Copropiedad. ---

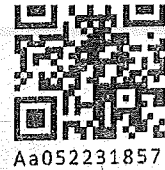
El pago de las cuotas de administración se hará dentro de los diez (10) primeros días de cada mes en forma anticipada. Vencido el plazo se pagará por el propietario moroso un interés según lo establecido en el artículo 32 del presente Reglamento. ---

**PARÁGRAFOPRIMERO.** Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente

Itau  
Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
Secretaría General



3045



responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del **CONJUNTO** se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. -----

**PARÁGRAFO TERCERO. EL PROPIETARIO INICIAL Y/O LA SOCIEDAD FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLEA,** estará(n) exento(s) del pago de expensas comunes ordinarias y extraordinarias, respecto de los inmuebles que no hayan sido construidos, durante la administración provisional y hasta la celebración de la primera Asamblea General de Copropietarios, cancelará según el presupuesto provisional las expensas comunes ordinarias de las unidades privadas construidas que no han sido entregadas y estará exento del pago de expensas comunes extraordinarias. -----

**PARÁGRAFO CUARTO.** Teniendo en cuenta el desarrollo del Conjunto, el propietario inicial, no estará obligado a contribuir con expensas comunes de unidades privadas que no estén construidas o que se hallen en proceso de construcción (obra negra y gris). Dichas unidades privadas, contribuirán al a pago de las expensas comunes, cuando se hallen debidamente construidas. -----

**CAPITULO SEPTIMO (VIII)**

**CONTRIBUCIONES DE LOS COPROPIETARIOS.**

**ARTÍCULO VIGÉSIMO SEPTIMO (27) ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PRESUPUESTO:** El presupuesto general de gastos deberá elaborarse en la siguiente forma: -----

- a) Cada año, antes del treinta y uno (31) de Marzo, el administrador, elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el año siguiente, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera; y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
Secretaría General



Aa052231857

NOTARIA

13/03/2018 106929195585M5AZ

Ca274973193

10713UCSBBJOAJMJ

16/05/2018

Cadenat S.A. NIT 800909290

monto de los gastos, se dividirá entre los copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad teniendo en cuenta lo dispuesto en el Artículo Veinticinco (25), en relación con el pago de gastos. En este presupuesto se deberá incluir el fondo para imprevistos, en los términos de la Ley 675 de 2001. -----

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

c) Copia del presupuesto aprobado por el Consejo, será enviado a cada uno de los Copropietarios con diez (10) días de antelación a la fecha en que ha de reunirse la Asamblea de Copropietarios en su sesión ordinaria anual. -----

d) La Asamblea, en su primera reunión anual, discutirá y aprobará o improbará este presupuesto, aprobación que requiere el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión. -----

e) El presupuesto así aprobado, será entregado a la administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir los valores que a cada uno de ellos corresponda, tales como cuotas ordinarias necesarias de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas o por los períodos que para cada ejercicio anual, fije la misma Asamblea. -----

f) El presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero (1) de Abril siguiente a la reunión de la Asamblea, y hasta el treinta y uno (31) de Marzo inmediatamente posterior, de tal manera que corresponda al período presupuestal de Administración. -----

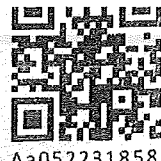
**ARTÍCULO VIGÉSIMO OCTAVO (28). MÉRITO EJECUTIVO:** Las contribuciones a cargo de los copropietarios, en virtud de lo dispuesto por la Asamblea, con las formalidades previstas en este Reglamento, serán exigibles por la vía ejecutiva dentro de la jurisdicción procesal civil. El título ejecutivo estará constituido por la certificación del Administrador sobre la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor, establecida de acuerdo con los valores a su cargo por cuotas que hayan sido decretados por la Asamblea. -----

**PARAGRAFO:Obligatoriedad:** El pago de las cuotas para la atención de las expensas necesarias serán siempre a cargo del propietario de la Unidad de dominio

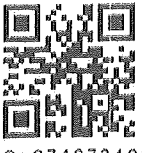
Vo. Bo. Ver. ...  
 No. Bo. Ver. ...



1299 3045



Aa052231858



Ca274973192



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial.

privado, así este haya cedido a cualquier título la tenencia, el uso o goce de su respectivo inmueble, aunque existirá, solidaridad con el tenedor o comunero y el propietario podrá repetir contra ellos. Igualmente ningún propietario podrá excusarse de pagar las cuotas que le corresponden conforme al presente Reglamento, alegando la no ocupación de su unidad de dominio privado o la no utilización de los bienes comunes o servicios generales.

Cuando sea del caso adelantar ejecución por incurrir en el período de mora aquí establecido para los pagos de las expensas comunes, el Administrador debe proceder sin esperar órdenes de otro órgano, a otorgar poder a un Abogado, aprobado por el Consejo de Administración; los honorarios de este Abogado serán a cargo del propietario deudor. El interés de mora será hasta una vez y media del interés corriente bancario certificado por la Superintendencia Bancaria.

**ARTÍCULO VIGÉSIMO NOVENO (29). PRESUPUESTO PROVISIONAL:** Si transcurriera el mes de marzo sin que la Asamblea de Copropietarios se haya reunido y sin que se haya aprobado el presupuesto que se mencionaba, hasta tanto la Asamblea decida lo pertinente, se hará un presupuesto, elaborado por el Administrador y aprobado por el Consejo de Administración, que tendrá vigencia provisional; por lo tanto, todos los Copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con tal presupuesto haga el Consejo de Administración.

**ARTICULO TRIGESIMO (30). DEFICIT PRESUPUESTAL.** Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes, o no ingresen efectivamente en caja, el Consejo de Administración, convocará inmediatamente a una Asamblea Extraordinaria y solicitará los reajustes del caso en la liquidación de las cuotas o valores a pagar por cada propietario. La Asamblea procederá a decretarlos, indicando la forma de pago y oportunidad de dichos reajustes.

**ARTICULO TRIGESIMO PRIMERO (31). CUOTAS EXTRAORDINARIAS:** Si durante la vigencia del presupuesto surgieren gastos imprevistos, que no pudieren ser atendidos con los recursos del Fondo de Imprevistos, se seguirá el procedimiento



Aa052231858

Ca274973192



10712588JBJMJCJ

16/05/2018

Cadena S.A. No. 89-35359-0

13/03/2018 106932A9195H85IVA

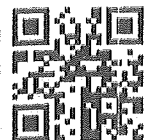
previsto para la fijación de las cuotas ordinarias, pero se requerirá el voto favorable de por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto. cuando excedan los límites fijados por la Ley 675 de 2001, es decir cuando sean superiores al monto de 4 veces el valor de las expensas ordinarias mensuales. -----

La Asamblea de Propietarios sólo podrá decretar cuotas extraordinarias adicionales para gastos imprevistos, cuando los recursos del Fondo de Imprevistos, de que trata el este Reglamento, sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo. Caso en el cual se seguirá el procedimiento previsto para la fijación de las cuotas extraordinarias. Estas cuotas se pagarán dentro del término que para el efecto indique la Asamblea General de Propietarios en el mismo acto que las apruebe. -----

**31.1. Cuotas Voluntarias.** En el evento de que los propietarios de unidades privadas del Inmueble conformen grupos o sectores con intereses comunes para crear fondos voluntarios, con fines tales como promociones, publicidad dirigida, decoración y similares, etc., la Persona Jurídica no estará obligada a recaudar, ni administrar estos dineros. -----

**31.2. Procedimiento Ejecutivo.** Las contribuciones a cargo de los propietarios, en virtud de decisiones válidas de la administración provisional o de la Asamblea con las formalidades previstas en este Reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva. Cuando sea del caso adelantar ejecución por atraso en los pagos de las expensas comunes, cuotas extraordinarias, multas, intereses, una vez pasados dos meses calendario, el Administrador debe proceder de inmediato, sin necesidad de autorización alguna, nombrando un abogado para el cobro judicial, siendo de cargo del propietario renuente los gastos de la cobranza y los honorarios del abogado. El título ejecutivo contenido de la obligación, sin ningún requisito ni procedimiento adicional, estará constituido por la certificación del Administrador acerca de la existencia y monto de la deuda a cargo del propietario deudor y como anexos a la demanda, el poder otorgado al abogado, el certificado de existencia y representación legal de la persona jurídica y el certificado de la tasa de intereses

Bo. Ec. V. ...  
Bo. Ec. V. ...



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial

expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia o por el organismo que haga sus veces, en todo caso, dando aplicación a las previsiones legales. Lo anterior sin perjuicio, a potestad de la administración, del agotamiento previo de los mecanismos de solución de conflictos previstos en este reglamento. -----

**PARÁGRAFO.** Cuando se trate del presupuesto provisional a que se refiere el Artículo 29 del presente Reglamento, el título que preste mérito ejecutivo será la certificación que expida el administrador provisional sobre el monto de la deuda a cargo del propietario deudor. -----

**31.3. Intereses por Mora.** El retardo en el pago de expensas o multas causará intereses de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente o a la tasa máxima certificada por la Superintendencia Financiera o quien haga sus veces, sin perjuicio de que la Asamblea General, con un quórum del 70 % de los coeficientes de copropiedad, establezca un interés menor. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Conjunto en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes. El Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora. Las cuotas extraordinarias se causan el día en que sean decretadas y serán pagadas dentro del plazo máximo indicado en el acta de asamblea correspondiente. Las multas se causan en la fecha en que quede en firme el acto que les impone, conforme a lo establecido en el artículo pertinente de este reglamento, y se pagarán antes de la fecha máxima indicada para ello en la misma disposición. El pago a las cuotas de administración se imputarán primero a las multas, sanciones y a los intereses causados, de mora y posteriormente de plazo, si es el caso. -----

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



DIANA PATRICIA GONZALEZ



13/03/2018 10694aMZA9195U85

Ca274973191

10711B:J9a:JMJCUE8

16/05/2018

Cadenera S.A. No. 893935940



**31.5. Solidaridad.** En atención a que el presente reglamento obliga tanto a los propietarios, nudos propietarios, usufructuarios, y usuarios o tenedores a cualquier título de la unidad privada o apartamento, existe solidaridad entre todos ellos para el pago de las obligaciones relacionadas con las expensas comunes ordinarias o extraordinarias y los intereses que se causen a favor del inmueble. En consecuencia, dicha persona jurídica podrá exigir indistintamente el pago de tales obligaciones a ellos. Existirá también solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario de la respectiva unidad privada, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio, y cualquiera hubiera sido el modo de adquisición de la misma. Igualmente, cuando el dominio de un bien privado pertenciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. -----

**31.6. Paz y Salvo de Expensas Comunes:** Los paz y salvo sobre el pago de expensas comunes y en particular el paz y salvo de que trata el inciso 4 del artículo 29 de la Ley 675 de dos mil uno (2001), sólo podrán expedirse siempre que medie el pago total y efectivo de ellas. -----

**31.7. Paz y Salvo por todo Concepto:** Toda solicitud a la administración que pretenda un beneficio o prerrogativa a favor de una unidad privada, su propietario o usuario, deberá acompañarse del respectivo paz y salvo expedido por el Administrador que acredite el pago al día de las expensas comunes, intereses y multas. -----

**31.8. Facturación:** Las expensas comunes se facturarán a nombre del propietario de la unidad privada o apartamento, salvo que medie solicitud escrita del propietario para que se facturen a nombre de otro, lo cual no releva en ningún caso al propietario de la responsabilidad de pagarlas oportunamente. -----



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

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEGUNDO (32). INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE GASTOS E INTERESES DE MORA:**

El retardo en el cumplimiento del pago de gastos, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces (1- 1/2) el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia o su Equivalente, sin perjuicio de que la Asamblea General, con quórum aprobatorio, establezca un interés inferior.

Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en alguna zona común del Conjunto donde no exista tránsito constante de visitantes. El acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**ARTÍCULO TRIGESIMO TERCERO (33). CARÁCTER DE LAS CUOTAS DE SOSTENIMIENTO:**

Las cuotas de sostenimiento con que deben contribuir los copropietarios, tendrán el carácter de reales, es decir, que afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado, con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que cesen las obligaciones en favor de la copropiedad. Existirá solidaridad entre el propietario anterior y el nuevo propietario.

Según se expresó, el Notario, al otorgar escrituras de transferencia de bienes privados, deberá exigir, paz y salvo de la Administración. En caso de no contarse con el paz y salvo, el Notario dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al Administrador y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la Copropiedad.

Así, si un propietario llegare a enajenar un inmueble sin estar a paz y salvo con el pago de las cuotas de sostenimiento, será de cargo del adquirente el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora, a que hubiere lugar, aunque por la solidaridad existente podrá repetir contra el antiguo propietario.

**ARTÍCULO TRIGESIMO CUARTO (34).IMPUESTOS Y TASAS:** Los impuestos,

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Vo. Bo. Not. Notaría Pública



MANA PATRICIA DUEÑAS NOTARIA (S)

13/03/2018 1069558aM5A91958

Ca274973190

10715JaUMUCS8B38

18/05/2018

Cadena S.A. No. 890305590

tasas, gravámenes y contribuciones, multas y/o sanciones que afecten las Unidades Privadas, serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. ----

**ARTICULO TRIGESIMO QUINTO (35). BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR Y SUJECIÓN AL PRESENTE REGLAMENTO:** Las unidades privadas que hacen parte del Conjunto, quedarán sujetas a este Reglamento y deberán ser aseguradas por el valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro, salvo que dicha unidad hubiere sido asegurada por el mismo riesgo y por exigencias de alguna entidad financiera. -----

**PARÁGRAFO. Responsabilidad por incumplimiento:** Los Copropietarios u ocupantes a cualquier título, serán responsables de los daños y perjuicios ocasionados por incumplimiento de este Reglamento por familiar, dependiente u ocupante que provenga del propietario, sin perjuicio de las acciones legales o reglamentarias que se puedan ejercer en forma inmediata contra los infractores. ----

### **CAPITULO NOVENO (IX)**

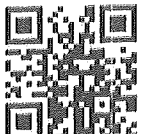
#### **DERECHOS, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES.**

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEXTO (36).DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS:** Según lo estatuido por la Ley y este Reglamento, se establecen como derechos de los copropietarios, los siguientes: -----

1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo, regulado por las normas generales del Código Civil y por las Leyes complementarias, así como por las especiales que para el Régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2001 y sus Decretos Reglamentarios. -----

2. De conformidad con lo anterior, cada copropietario podrá poseer, disfrutar y enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley y éste Reglamento y lo que se estipule en la escritura de venta otorgada por el vendedor. -----

Yo, Fe. Arce, notaria pública



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del arrolativo notarial

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. Hacer peticiones o reclamos o interponer recursos ante los órganos de la Administración, el Juez o el Tribunal competente. -----
5. Solicitar de la Administración, cualquiera de los servicios que esta debe prestar, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. -----
6. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de Copropietarios, con derecho a voz y voto. -----
7. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas Extraordinarias, de conformidad con lo establecido en este Reglamento y en la Ley 675 de 2001. -----
8. Elegir y ser elegido a cargos directivos de los órganos de Administración. -----

**ARTICULO TRIGÉSIMO SEPTIMO (37). OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO.** Son obligaciones de los propietarios, y en lo pertinente de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes: -----

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del **CONJUNTO**, tales como la demolición de muros o estructuras que comprometan la solidez de la edificación. ----
2. Abstenerse de producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. -----
3. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al **CONJUNTO** o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----
4. Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento. -----
5. Permitir la entrada a su unidad de dominio privado al Administrador o al



Aa052231861

Ca274973189

13/03/2018 1069195985MaA519

10714JUMUCS7B37aJ

16/05/2018

Cadenia S.A. No. 899395990

personal autorizado por éste, encargado de inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados. -----

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

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

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

9. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio privado conforme las exigencias de las autoridades de higiene. ---

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

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

12. Suscribir contratos con las personas a quienes dé el uso o goce de su bien de dominio privado y pactar expresamente en ellos que el ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir el presente Reglamento. -----

Cumplir con las disposiciones de la Ley 1801 de 2016, Código Nacional de Policía y Convivencia. -----

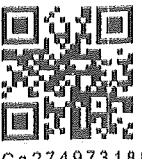
**ARTÍCULO TRIGÉSIMO OCTAVO (38). PROHIBICIONES.** Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas a cualquier título, deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiese perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad del **CONJUNTO**. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: -----

A. En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: -----

1. Enajenar o conceder el uso de su bien de dominio privado para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.-----

2. Destinar el bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las

Vo. Do. V. A.  Nota Pública



1307 3045

Aa052231862

Ga274973188



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

buenas costumbres, o a fines prohibidos por la ley o por las autoridades. -----

3. Sostener en los muros medianeros 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 el derecho de los demás. -----

4. Colocar avisos o letreros en las ventanas, fachadas o paredes comunes del **CONJUNTO**, a no ser que se encuentren autorizados por la Asamblea. -----

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 presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta 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 estas estufas de 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 este Reglamento, o que comprometan la seguridad, solidez o salubridad del **CONJUNTO** o disminuyan el aire o la luz de los demás bienes particulares. -----

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

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

9. Está totalmente prohibido permitir que las mascotas, transiten sueltos por las zonas comunales, y se ordena que los ejemplares caninos deberán ir sujetos por medio de trailla, y provistos de bozal si es el caso específico de perros potencialmente peligrosos según las definiciones dadas por la ley. -----

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



Aa052231862



13/03/2018 106929195885MaA5

Ca274973188

10713UCSTBJHaMJ

16/05/2018

106929195885MaA5

11. Destinar las unidades privadas a usos que causen perjuicios o molestias a los demás ocupantes. -----
12. 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 las viviendas. --
13. Los propietarios no podrán elevar nuevos pisos, ni recargar la estructura de las edificaciones que conforman el **CONJUNTO** con nuevas construcciones. -----
14. Destinar el bien de dominio privado a fines distintos a vivienda.-----

**Para la utilización de los parqueaderos (Sean privados, Comunes, Comunes de Uso Exclusivo):** Se establece lo siguiente: -----

1. Ningún propietario o usuario podrá estacionar su vehículo fuera de las líneas que demarcan el respectivo espacio o área asignada a un propietario o usuario. -----
2. Aun cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. -----
3. Todo usuario deberá estacionar su vehículo personalmente o por medio de recomendado. -----
4. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. -----
5. Queda expresamente prohibido estacionar buses o busetas y en general, vehículos con capacidad superior a una tonelada. -----
6. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. -----
7. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. -----
8. Todo propietario o usuario de vehículos al ser avisado que su vehículo está botando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio. -----
9. La circulación en los cupos de parqueo se hará siempre conservando la



derecha y a velocidad moderada; siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. -----

10. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, que según las circunstancias, deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten.-----

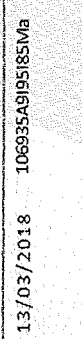
11. Ningún residente o usuario puede cambiar la destinación del parqueadero asignado. -----

**Para la utilización de los Depósitos (Sean privados, Comunes, Comunes de Uso Exclusivo):** Se establece lo siguiente: -----

1. Estas Dependencias deben permanecer cerradas con chapa de seguridad. ---
2. No se permite el almacenamiento de combustibles o sustancias inflamables, químicos o similares así formen parte de las actividades del propietario. -----
3. Es igualmente prohibido guardar aún en forma transitoria animales domésticos o similares. -----
4. Las luces internas de los Depósitos deben ser apagadas una vez el propietario proceda a salir de dicha dependencia. -----
5. No se permite hacer fuego o fogatas dentro de esas dependencias como tampoco quemar basuras o desechos dentro de ellas. -----
6. Corresponde al propietarios de dicha unidad en el caso de ser de uso privado mantenerlo en perfecto estado de aseo, para evitar la proliferación de insectos o similares. -----

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

1. Obstaculizar el acceso a las entradas del **CONJUNTO** y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás.-----
2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. -----
3. Colocar avisos o letreros en las fachadas del **CONJUNTO**.-----
4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. -----





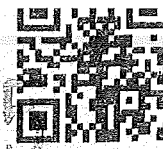
5. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a los otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas ya que estas deberán ser evacuadas en la forma, sitio y oportunidad que señale la administración. -----
6. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. -----
7. Variar en alguna forma las fachadas del **CONJUNTO** quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos. -----
8. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieren las comunicaciones de las unidades de dominio 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. -----

**Para la Utilización de áreas comunes de uso exclusivo:** Se establece lo siguiente: No se podrán cubrir, techar, reformar o modificar estas áreas por ningún motivo puesto que forman parte de la fachada del **CONJUNTO**. -----

**Para la utilización de las Áreas Comunes:** Estas Áreas se han construido para la utilización y disfrute de los propietarios del **CONJUNTO** específicamente, Asambleas, fiestas, reuniones, juegos cubiertos o similares. La reglamentación del uso de los salones es privativa del Consejo de Administración, debidamente delegado por la Asamblea, el cual deberá adoptar, entre otras determinaciones, el posible canon de arrendamiento, horarios y fechas de utilización en forma equitativa para todos los propietarios y su mantenimiento será ejercido y supervisado por el Administrador. Igualmente el Consejo de Administración reglamentará el posible arrendamiento del Salón Comunal a terceros, si fuere procedente. -----

**ARTÍCULO TRIGÉSIMO NOVENO (39). EXTENSIÓN DE ESTAS NORMAS:** Todo lo dicho en este Capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones, tanto en las relativas al uso de las Unidades privadas como en las relativas al uso de los bienes comunes, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a

Vo. Eo. V. L. Oficina Ejecutiva



quienes los propietarios concedan el uso y goce de su bien de dominio particular, con quienes existirá solidaridad legal. -----

**ARTÍCULO CUADRAGESIMO (40). MULTAS:** Se podrán imponer multas a los Copropietarios por el incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias respetando el derecho al debido proceso y al derecho de defensa, de acuerdo con lo establecido por el artículo Septuagésimo (70) de este Reglamento para el Régimen de Sanciones. -----

**CAPITULO DÉCIMO (X)**

**ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN**

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO PRIMERO (41). ENUMERACIÓN:** Los órganos generales del Régimen de Propiedad Horizontal del inmueble materia del presente Reglamento, son las siguientes: -----

1. Asamblea de Copropietarios; -----
2. Consejo de Administración; -----
3. Administrador; -----
4. Comité de Convivencia. -----

Podrá existir además, como órgano de vigilancia, el Revisor Fiscal (Si la Asamblea de Copropietarios lo considera necesario). -----

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO (42) ORDEN JERÁRQUICO:** Cada uno de los Órganos de Administración del inmueble objeto de éste Reglamento, tiene las facultades específicas que son detalladas en los siguientes Capítulos. -----

En caso de duda ha de entenderse que el Administrador, tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, y en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en éste Reglamento, o por disposiciones de la Asamblea de Copropietarios o por el Consejo de Administración, tendrá las facultades de reglamentar las normas de este Reglamento que así lo requieran o que impliquen modificaciones de las mismas. -----

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.



Vo. Bc. María José Jurisdice



Aa052231864

Ca274973186

NOTARIA ( )  
DIANA PATRICIA MARTINEZ



10711BJJaJMJCUTS

16/05/2018

13/03/2018 10694aMISA9195185

Caída S.A. No. 890303890

**CAPITULO UNDÉCIMO (XI)**  
**ASAMBLEA DE COPROPIETARIOS.**

**ARTICULO CUADRAGÉSIMO TERCERO (43) CONFORMACIÓN:** La Asamblea de Copropietarios está conformada por todos los propietarios de las Unidades Privadas que son los Apartamentos y los parqueaderos, o por sus representantes. -----

Todos tendrán derecho a voz y voto en proporción a su coeficiente de Copropiedad. --

-----

Para efectos de la primera reunión ordinaria o extraordinaria de la Asamblea de Copropietarios se entenderá que se es propietario desde el día en que se suscriba la Escritura Pública de Transferencia de dominio a cualquier título del inmueble ubicado en **PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**. Los propietarios podrán actuar en la Asamblea directamente o por representantes o mandatarios, mediante delegación hecha por comunicación escrita, dirigida al Administrador. -----

-----

**PARAGRAFO PRIMERO (1):** Cada propietario no podrá designar más de un representante para que concurra a la Asamblea, cualquiera que sea el número de inmuebles que posea. -----

-----

**PARAGRAFO SEGUNDO (2):** Cuando varias personas sean o lleguen a ser dueñas de una Unidad Privada o su dominio estuviere desmembrado, en cualquier forma, los interesados deberán designar una sola persona que los represente en el ejercicio de sus derechos de Copropietarios. En caso de que no hubiere acuerdo, se nombrará conforme lo dispuesto en la Ley 95 de Mil Ochocientos Noventa (1.890). ---

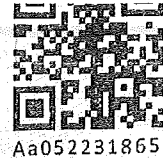
-----

**PARAGRAFO TERCERO (3):** Los miembros de los organismos de dirección y los Administradores, Revisores y empleados de **PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL** no podrán representar en las reuniones de la Asamblea, derechos distintos a los suyos propios, mientras estén en ejercicio de sus cargos. -----

Vo. Es. Vicaria General de Justicia



3045



**PARÁGRAFO CUARTO (4):** La Asamblea de Copropietarios, previo al inicio de cada sesión, determinará el carácter de las decisiones sometidas a votación, para establecer como se valoraran los votos, de tal manera que las decisiones de contenido económico tendrán el coeficiente de copropiedad como guía porcentual para el conteo de los votos, mientras que en las decisiones que no representen erogaciones económicas y se refieran al diario vivir buscando definir las reglas de convivencia entre los habitantes de un conjunto residencial tales como: la tenencia de mascotas, el uso de los ascensores, y parques, reglas para el acceso a los apartamentos, personal autorizado para ingresar y circular, el ingreso del personal de servicios a domicilio, el horario para realizar trasteos y el uso del salón comunal, la regla será de un voto por cada unidad privada. -----

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO CUARTO (44). REUNIONES.** La Asamblea general se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, en la fecha señalada en el Reglamento de Propiedad Horizontal y, en silencio de éste, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal; con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año. La Convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del **CONJUNTO** 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 de los coeficientes de copropiedad, por convocatoria no inferior a cinco (5) días calendario. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del **CONJUNTO** a la última dirección registrada por los mismos, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario para Asambleas Ordinarias y cinco días (5) para Asambleas Extraordinarias. -----

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial



Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica



Aa052231865

NOTARIA (E)  
DIANA PATRICIA GONZALEZ

13/03/2018 1069558aMSA9195M

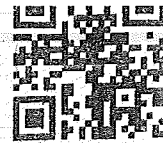
Ca274973185

10715JaJMU0S7BJU

16/05/2018

1069558aMSA9195M





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 copropietarios. -----

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO OCTAVO (48). 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. -----

**ARTÍCULO CUADRAGÉSIMO NOVENA (49). DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.** En los casos a que se refieren los artículos 42 y 43 precedentes, las decisiones 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 previsto en el artículo anterior. -----

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal; dando fe el revisor Fiscal si lo hubiere y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo. -----

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.



Vo. So. V. Presidencia Jurídica



Aa052231866

Ca274973184

NOTARIAL  
DIANA PATRICIA GOMEZ

1069195285MaA519  
13/03/2018

10714JMUCSTBJSaJ

16/05/2018

CC&C&C S.A. No. 09030594

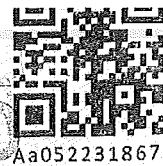
**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO (50). QUÓRUM Y MAYORIAS.** Con excepción de los casos en que la Ley o el Reglamento de Propiedad Horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo Cuadragésimo Sexto (46) de este Reglamento, la Asamblea General 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 de decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. 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 que integran el **CONJUNTO**. -----

Las mayorías superiores previstas en los Reglamentos se entenderán por no escritas y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas. -----

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO (51). DECISIONES QUE EXIGEN MAYORIA CALIFICADA.** Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integra **PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**: -----

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 del **CONJUNTO** destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%). -----

Vo. Bo. Virrey. María Luján S.



- 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----
- 9. Adquisición de bienes inmuebles a nombre del **CONJUNTO**. -----
- 10. Liquidación y disolución. -----

**PARÁGRAFO 1:** 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 este Reglamento. -----

**PARÁGRAFO 2:** En atención a lo dispuesto en la Sentencia de Constitucionalidad número C-522 de 2002 M.P. Jaime Córdoba Triviño, deberá tenerse en cuenta que para la toma de decisiones existen dos criterios en el conteo de los votos y las mayorías. El primero de ellos hace referencia a las decisiones de contenido económico, las cuales se tomarán teniendo en cuenta el coeficiente de copropiedad de cada unidad privada, y el segundo, a la toma de decisiones que versan de temas como la convivencia y no contienen carácter económico alguno, por lo cual, para efectos de la votación, se tendrá un voto por cada unidad privada sin tener en cuenta el coeficiente de copropiedad. -----

**ARTICULO QUINGUAGÈSIMO SEGUNDO (52). ACTAS.** Las decisiones de la Asamblea se harán 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 de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso y el carácter de cada decisión, es decir si son de tipo económico o no. -----

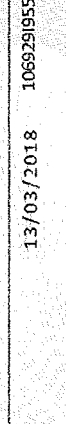
En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un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



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, rectificadas y documentos del arcario notarial.

Vo. Bc. Vicepresidencia Jurídica



13/03/2018 106929195585MaAS

Ca274973183

10713UCS7B1CaJM.J

16/05/2018

Cadenia S.A. No. 99-95959-0



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. -----

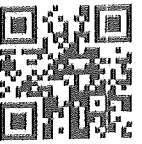
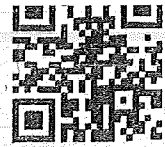
**PARÁGRAFO:** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o Distrital o su Delegado, quien a vez ordenará la entrega de la copia solicitada, sopena de sanción de carácter policivo. -----

**ARTÍCULO QUINGUAGÉSIMO TERCERO (53). PROCEDIMIENTO EJECUTIVO.**

En los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica a que se refiere este Reglamento 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 Financiera de Colombia 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 el presente Reglamento. -----

**ARTÍCULO QUINGUAGÉSIMO CUARTO (54). IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. EI**

Administrador, el Revisor Fiscal si existiere 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 Reglamento de la Propiedad Horizontal. 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 del presente artículo, el procedimiento consagrado en el art. 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**PARÁGRAFO:** Exceptúense de la disposición contenida en el 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 capítulo segundo, del título II de la Ley 675 de 2001.

**ARTICULO QUINCUAGÉSIMO QUINTO (55). OBLIGATORIEDAD:** Las decisiones de la Asamblea, tomadas con el quórum y con 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 o arrendatarios del **CONJUNTO**.

**ARTÍCULO QUINCUAGÉSIMO SEXTO (56). FUNCIONES DE LA ASAMBLEA:** La Asamblea de Copropietarios tiene las siguientes funciones:

1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración.
2. Elegir, cada año el Consejo de Administración, por el sistema de cuociente electoral, con sujeción a lo previsto al respecto en este Reglamento.
3. En forma similar a la anterior, crear el "Comité de Convivencia" o delegar su nombramiento en el Consejo de Administración.
4. Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.
5. Elegir al Revisor Fiscal y su Suplente y fijarle su remuneración, así como señalarle sus funciones de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.
6. Revocar los nombramientos hechos cuando así lo considere conveniente.
7. Conocer y aprobar o improbar las cuentas anuales que le rinda el Administrador, oídas previamente las recomendaciones del Consejo de Administración.
8. Aprobar el presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.



Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica



Aa052231868

Ca274973182

DIANA PATRICIA MARTINEZ NOTARIA

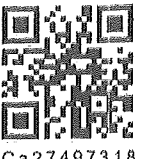
13/03/2018 106935A9195H85MA

10712S7B4BaJM1CU

16/05/2018

Cedente S.d. No. 89-9592-0





actos o contratos no previstos en el presupuesto anual aprobado, superiores a 15 salarios mínimos, deberán ser aprobados por la Asamblea General de Copropietarios.

19. Crear o incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores, así como crear o incrementar y aquellas reservas para el fondo de imprevistos que considere necesarias o pertinentes.

CAPITULO DUODÉCIMO (XII)
CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO SEPTIMO (57). INTEGRACION Y FORMA DE ELECCIÓN. Anualmente la Asamblea de Copropietarios elegirá por votación escrita, por el sistema de cuociente electoral, el Consejo de Administración, el cual estará integrado por cinco (5) miembros principales y cinco (5) miembros suplentes numéricos, los cuales deberán ser copropietarios.

PARAGRAFO: Los miembros del Consejo ejercerán sus cargos adhonorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común, en el cual deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO OCTAVO (58). SESIONES Y QUÓRUM: Para las reuniones del Consejo habrá quórum con 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 ella misma señale, y extraordinariamente, cuando sea convocada con tal carácter por el Administrador a iniciativa propia o a solicitud de cualquiera de los miembros del Consejo; las sesiones serán dirigidas por el Presidente y el Administrador será el Secretario, quien en tal cargo se ocupará de las citaciones al Consejo. Las decisiones serán tomadas por la mitad más uno de los asistentes, salvo que éste Reglamento se establezca quórum especial para asuntos determinados.

ARTICULO QUINCUAGÉSIMO NOVENO (59). FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo tendrá las siguientes funciones:

1. Informar anualmente o en cualquier momento en que lo juzgue conveniente,

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública, certificadas y documentos del archivo notarial.



DIANA PATRICIA MARTINEZ A NOTARIATE

Ca274973181

107115J9-JMJCUTS

16/05/2018

cadena S.A. No. 890555590

13/03/2018 106945M5A9195U85

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. -----

2. Convocar a la Asamblea a Reunión Ordinaria Anual cuando el Administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a las Reuniones extraordinarias en los casos previstos en éste Reglamento, o cuando lo estime conveniente. -----

3. Autorizar el nombramiento de los empleados cuyos cargos hayan sido creados por la Asamblea y cuya provisión no corresponda a otro órgano. -----

4. Supervisar el ejercicio de las funciones del Administrador. De la misma manera, asesorar al Administrador en todas las cuestiones relativas al mejor funcionamiento de la Copropiedad y ejercer ampliamente el control de su gestión; y cuando lo juzgue conveniente, dar cuenta al respecto a la Asamblea de Copropietarios. Igualmente, tendrá la facultad de nombrar y remover libremente al Administrador del **CONJUNTO** para períodos de un año. -----

5. Dar normas sobre la forma y periodicidad de los estados de cuentas o informe que el Administrador deba rendir. -----

6. Preparar para la aprobación de la Asamblea, un Reglamento Interno para el uso de los bienes comunes, así como el Reglamento de Normas de Convivencia y los demás proyectos que se consideren convenientes sobre modificaciones en la forma y goce de los mismos bienes. -----

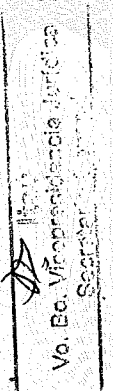
7. Ejercer las funciones relativas a las reformas y reparaciones de los bienes comunes indicadas en el Capítulo Octavo (VIII) de este Reglamento. -----

8. Supervisar la Administración del **CONJUNTO** dictar los Reglamentos Internos tendientes a que se mantenga el orden y el aseo de las zonas comunes, verdes y las vías y procurar la armonía entre los Copropietarios. -----

9. Autorizar al Administrador para que haga las reparaciones materiales de carácter urgente para la higiene, seguridad y debida utilización del inmueble, cuando hubiere partida aprobada para tal efecto en el presupuesto, o bien ordenar directamente estas reparaciones. -----

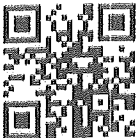
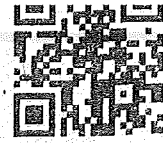
10. Exigir al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos por él celebrados en el ejercicio de sus funciones. -----

11. Los contratos de cuantía superior al equivalente de entre cinco (5) y


 Va. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
 Secretario



3045



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del arcenio notarial.

Vb. Ego. Vicesecretaría Judicial  
Secretaría de Justicia

quince(15) salarios mínimos mensuales vigentes deberán ser aprobados previamente por el Consejo. -----

12. Dirimir los conflictos que llegaren a surgir entre los copropietarios, en caso de que se los presente el Comité de Convivencia o entre estos con el Administrador, y decidir si se someten a un Tribunal de Arbitramento según lo prescribe este reglamento. -----

13. Reglamentar la forma de efectuar los gastos de cada operación que pueda realizar el Administrador. -----

14. 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. -----

15. Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera en casos diferentes a la cobranza judicial de morosos. -----

16. Velar para que el Administrador inicie las acciones judiciales pertinentes a nombre de la Copropiedad, en razón a lo previsto por las Leyes y por este Reglamento. -----

17. Ejercer las funciones que le delegue la Asamblea General de Copropietarios y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta. -----

Decidir, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de dos mil uno (2001), demás normas Reglamentarios y en este reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

**CAPITULO DECIMOTERCERO (XIII)**

**ADMINISTRADOR:**

**ARTICULO SEXAGÉSIMO (60): FACULTADES BÁSICAS:** La Administración inmediata de todos los bienes de propiedad común, así como la supervigilancia y control de los mismos estará a cargo del Administrador, que será designado por la Asamblea General de Propietarios para periodos de un año. El Administrador es el mandatario de todos los copropietarios y representante de la copropiedad, como



NOTARIAZ  
DIANA PATRICIA GONZALEZ



13/03/2018 1069558aMHA91958

Ca274973180

10715JaJMUCSTB38

16/05/2018

1069558aMHA91958

persona jurídica. Al efecto, tiene por sí solo facultades de ejecución, conservación, de representación y recaudo, o sea, con sujeción a las leyes y costumbres civiles y mercantiles, reúne en sí funciones de mandatario, depositario, gerente, secretario y/o tesorero, susceptible de ejercicio personal único, o delegable parcialmente bajo su responsabilidad, previo consentimiento del Consejo de Administración. -----

El Administrador tendrá la representación legal de la Copropiedad en los términos de la Ley 675 de 2001, a menos que la Asamblea disponga, para efectos de firmar el contrato de Administración, dar aplicación al parágrafo primero (1º) del art. 50 de la Ley 675 de 2001. -----

**PARÁGRAFO 1:** 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 de Propietarios. -----

**PARÁGRAFO 2:** Cuando el Administrador sea una Persona Jurídica su representante Legal actuará en representación del **CONJUNTO**. -----

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO PRIMERO (61). ATRIBUCIONES DEL ADMINISTRADOR:** -----

Corresponde al Administrador en ejercicio de sus funciones: -----

- a. Ejecutar y hacer cumplir las disposiciones del presente Reglamento, del Consejo de Administración y de las normas legales, que establezcan modificaciones a este Reglamento o a lo dispuesto por los órganos de la copropiedad. -----
- b. Convocar a la Asamblea de Copropietarios a su Reunión Ordinaria Anual, antes de que termine el mes de Marzo y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del año anterior y un presupuesto detallado de gastos e ingresos para el nuevo ejercicio anual con destino a la conservación, reparación, reposición y administración de los bienes comunes, si no lo puede asumir el Administrador. -----
- c. Convocar la Asamblea de Copropietarios a reuniones extraordinarias siempre que lo considere necesario o prudente a fin de obtener autorizaciones o decisiones que solo dicho organismo pueda asumir, de acuerdo con lo dispuesto en éste Reglamento. -----

Vo. Bo. de Copropiedad Jurídica  
Secretaría General



7045



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial

Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
Notario General

- d. Llevar el Libro de Actas de la Asamblea en la forma aquí prevista y hacer conocer de cada Copropietario las Actas de las reuniones de la Asamblea. -----
- e. Llevar o hacer llevar, bajo su directa dependencia y responsabilidad, los libros de contabilidad, y atender la correspondencia relativa al inmueble. -----
- f. 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. -----
- g. 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. -----
- h. Otorgar poderes especiales, de carácter judicial o extrajudicial, cuando fuere necesaria la representación de la copropiedad o asumir la representación legal de la persona jurídica mediante este Reglamento creada, si así se le autoriza. -----
- i. Representar directamente a la copropiedad en todos los casos de relaciones con terceros, o con cada uno de los copropietarios u ocupantes de bienes privados. -----
- j. Contratar y mantener vigentes los seguros que fueren necesarios previstos en éste Reglamento, o en otras disposiciones de la Asamblea o el Consejo; y en caso de que se presente un siniestro, gestionar las indemnizaciones provenientes de dichos seguros. -----
- k. Reglamentar, de acuerdo con los lineamientos que señale el Consejo de Administración, el uso y goce 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. -----
- l. Tomar las medidas necesarias que demanden la existencia, seguridad, integridad y de salubridad de los habitantes del **CONJUNTO** y del inmueble. -----
- m. Hacer las mejoras y reparaciones ordenadas por la Asamblea en forma concreta o con autorización de carácter general y también las de carácter urgente, debiendo en todo caso conseguir la autorización de la Asamblea, si no existiere partida suficiente en el presupuesto. -----
- n. Resolver, en primera instancia, en cuanto sea posible, y no corresponda legal o estatutariamente a otro organismo, las divergencias que surjan entre los propietarios



CLAUDIA PATRICIA GONZALEZ  
NOTARIA

13/03/2018 1069195985MaAHIS

Ca274973179

107144MUCSHB17aJ

16/05/2018

Cadenza S.A. No. 89393596



y ocupantes de Unidades Privadas con relación a estas, 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. -----

**o.** Cobrar directamente, expidiendo el certificado que será el título ejecutivo, si hubiere mora, en forma coactiva, por los medios y de la manera que este Reglamento establece, las cuotas ordinarias y extraordinarias que la Asamblea General hubiere aprobado. El cobro se hará de acuerdo con las cuotas en mora que le corresponden al coeficiente de copropiedad de los copropietarios morosos determinados en el capítulo sexto (VI) de éste Reglamento. -----

**p.** Tomar las decisiones sobre el presupuesto para establecer las cuotas ordinarias o extraordinarias, que serán las que determinarán la cuantía que debe cobrarse al propietario renuente o moroso al pago de tales cuotas, valores que deberá establecer el Administrador en la certificación para expedir el título ejecutivo respectivo, según lo establecido en copia auténtica, firmada por el Presidente y el secretario de la Asamblea, del Acta de la respectiva Asamblea que haya decretado la cuantía de las cuotas adeudadas. -----

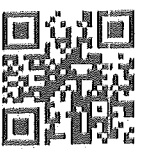
**q.** Hacer por cuenta de la copropiedad los pagos que le correspondan y sean procedentes, con cargo al presupuesto aprobado, evitando que ellos se hagan morosos. El Administrador deberá solicitar autorización al Consejo Directivo para realizar actos o contratos que sean superiores al valor de cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes. -----

**r.** Organizar, bajo su directa responsabilidad, la vigilancia del inmueble, previa aprobación del Consejo, que no implica asumir por esta responsabilidad alguna por tal aprobación. -----

**s.** Invertir los fondos recaudados por la Copropiedad, 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. -----

**t.** Cuidar diligentemente que cada propietario u ocupante use su unidad de dominio privado en la forma prevista en este 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 de que trata este Reglamento.

**u.** Protocolizar y elevar a escritura pública las reformas al Reglamento de



Administración de la Copropiedad, aprobadas por la Asamblea General de los Copropietarios, con las mayorías previstas en este Reglamento, así como todos aquellos actos o documentos para los cuales se requiera esta formalidad. -----

v. Ejercer, en fin, con relación al inmueble, todas las actividades que no estándole prohibidas estatutariamente, se acostumbra asignar a los Administradores de los bienes sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal, llenando así los vacíos que pudieren resultar en este Reglamento. -----

**PARÁGRAFO: INVENTARIOS Y BALANCES:** El treinta y uno (31) de Diciembre de cada año, el Administrador cortará las cuentas de dicho año y elaborará el inventario y balance general correspondiente, los cuales presentará, por conducto del Consejo de Administración, a la consideración de la Reunión Ordinaria Anual de la Asamblea General de Copropietarios. -----

**ARTICULO SEXAGESIMO SEGUNDO (62). REMUNERACION E IDONEIDAD.** Se presume que el ejercicio de las funciones del 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 la suma fijada o en un porcentaje de los recaudos. . Su vinculación a la Copropiedad será por medio de un contrato de prestación de servicios, y expresamente deberá manifestar que no es un empleado de la Copropiedad, por lo que se trata de un prestador de servicios independiente. Este cargo puede también ser no remunerado. -----

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO TERCERO (63). TRANSMISIÓN, ENTREGA Y CUENTAS DEL CARGO DE ADMINISTRACIÓN:** Al cesar en el cargo, la persona natural o jurídica que actuó como Administrador deberá hacer al nuevo Administrador designado entrega inventariada de todos los fondos, bienes, libros, documentos y enseres pertenecientes a la Copropiedad, en una completa rendición de cuenta; al efecto se firmará un acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documentos que serán entregados al Consejo de Administración al cual corresponderá, en receso de Asamblea de Copropietarios, dar el finiquito al Administrador saliente, que no podrá retirarse hasta cumplir con la entrega aquí

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, rectificaciones y documentos del archivo notarial.



vo. Eo. Vicepresidencia Jurídica  
Señor General



Aa052231872

JUANA PATRICIA GARCÍA GONZÁLEZ  
NOTARIA



10692919585MaAH

13/03/2018

16/05/2018

10713UCSHBJHaJMJ

Ca274973178

10692919585MaAH

13/03/2018

16/05/2018

10713UCSHBJHaJMJ

Ca274973178

prevista al nuevo Administrador designado por la Asamblea General de Copropietarios. -----

#### CAPITULO DÉCIMO CUARTO (XIV)

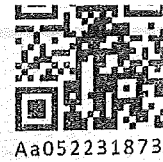
##### REVISOR FISCAL.

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO CUARTO (64) NOMBRAMIENTO:** La copropiedad, podrá o no tener un Revisor Fiscal. En caso de tenerlo, deberá ser Contador Público Titulado, y será de libre nombramiento y remoción de la Asamblea General de Copropietarios, para períodos de un (1) año. -----

**ARTICULO SEXAGÉSIMO QUINTO (65). INCOMPATIBILIDAD:** El Revisor Fiscal no podrá ser socio del Administrador ni de los miembros del Consejo de Administración, ni pariente de estos dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad, o primero civil ni empleado en los negocios del Administrador, ni podrá ser propietario o tenedor de bienes del Conjunto. -----

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEXTO (66). FUNCIONES:** Son funciones del Revisor Fiscal, las establecidas en el Código de Comercio y en la Ley 43 de 1998. -----

- a. Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad de acuerdo con el consejo de Administración. -----
- b. Revisar y controlar la veracidad de los pagos, los ingresos y las demás operaciones que realice la Administración. -----
- c. Controlar que las operaciones y actos de la Administración se ajusten a las disposiciones de la Ley, del Reglamento, de la Asamblea y del Consejo de Administración. -----
- d. Informar a la Asamblea sobre el examen de las cuentas de la Administración. -----
- e. Dar cuenta a la Asamblea de las irregularidades que advierta en la Administración. -----
- f. Efectuar, con la regularidad y en la forma acordada con el Consejo de Administración, el arqueo de los fondos comunes. -----
- g. Velar que los libros de Actas, de Registro de propietarios, los libros de contabilidad, los libros de Actas de Asamblea y de Consejo de Administración se



Nº 3045

mantengan al día y que se cumpla con los principios de contabilidad generalmente aceptados; y porque se conserven debidamente la correspondencia y los comprobantes de las cuentas de la Persona Jurídica. -----

h. Dar fe sobre la veracidad y sucesión de las comunicaciones necesarias para que puedan hacerse reuniones no presenciales de la Asamblea General, cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, deliberen y decidan por comunicación simultanea o sucesiva de conformidad con lo previsto en este Reglamento, siempre y cuando se cuente con el Quórum requerido. Así mismo, el Revisor Fiscal deberá verificar que se conserve prueba inequívoca de estos hechos, ya sea fax, grabaciones magnetofónicas, mails o similares, con los cuales pueda comprobarse claramente 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. -----

i. Cumplir las funciones establecidas en el Código de Comercio y en la Ley 43 de mil novecientos noventa (1990). -----

j. Cumplir las demás funciones que le asigne la Asamblea General de Copropietarios, el Consejo y la Ley. -----

**CAPITULO DÉCIMO QUINTO (XV)**

**FONDO DE RESERVA O FONDO DE IMPREVISTOS.**

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO SEPTIMO (67). CREACIÓN Y FINALIDAD:** Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras o reparaciones urgentes o convenientes para gastos imprevistos o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, se creará un fondo de imprevistos, el cual pertenecerá a todos los copropietarios de acuerdo con su porcentaje de participación. -----

**ARTÍCULO SEXAGÉSIMO OCTAVO (68). FORMACIÓN O INCREMENTO:** El fondo de imprevistos se formará e incrementará con los siguientes ingresos: -----

a) Con el uno por ciento (1%) mínimo de las cuotas ordinarias con que deben contribuir los copropietarios para el sostenimiento de la copropiedad durante el primer

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, rectificados y documentos del arca notarial



Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica

Secretaría



NOTARIA  
DANA PATY RIVERA

13/03/2018 10693HA915185Ma

16/05/2018 107126HBJMaJMJC

Ca274973177

107126HBJMaJMJC

16/05/2018

10693HA915185Ma

año, y se podrá suspender el cobro al llegar al 50% del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. -----

b) Con los recursos provenientes de intereses de mora, multas, etc, previstos como sanciones en éste Reglamento por la Asamblea de Copropietarios. -----

c) Con los resultantes de superávit en la ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Copropietarios no dispusiere absorberlos en el presupuesto siguiente. -----

d) Con los rendimientos producidos por los valores en que invierta el mismo fondo de reserva. -----

e) Con los adquiridos lícitamente por la copropiedad por cualquier otro concepto. -----

f) Con el producto de la explotación económica de los bienes comunes no esenciales o destinados a ese fin por la Asamblea General de Copropietarios. -----

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

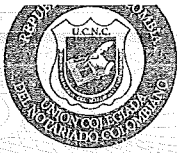
**ARTICULO SEXAGÉSIMO NOVENO (69): MANEJO E INVERSIÓN:** Mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra cosa, el fondo de imprevistos, tiene el mismo carácter de los bienes comunes, y por consiguiente está forzosamente vinculado a las unidades privadas existentes en el conjunto, por lo que no serán susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea de Copropietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes o dineros que forman el fondo de imprevistos entre todos los copropietarios, de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad, y siempre por decisión del 70% de la totalidad de los coeficientes de copropiedad. -----

## CAPITULO DECIMOSEXTO (XVI)

### SOLUCION DE CONFLICTOS Y REGIMEN DE SANCIONES

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO (70). SOLUCIÓN DE CONFLICTOS:** Para la solución de conflictos se procederá así: -----

B. S. J.  
 Vo. de la Presidencia Judicial  
 Copropietarios



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.

Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
Notario: Caceres

La aplicación de este Reglamento de Propiedad Horizontal y las decisiones de la Asamblea, así como el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones de los residentes o integrantes de los órganos de administración y control del **CONJUNTO**, generan polémicas, discusiones y controversias que deben resolverse de inmediato para impedir que se agraven sus consecuencias para solucionar las diferencias que se susciten entre el Administrador y los propietarios y/o arrendatarios o entre uno o varios propietarios y/o arrendatarios o con algún otro órgano de dirección, en razón de la aplicación o interpretación de la ley o del reglamento sin perjuicio de la competencia de las autoridades judiciales se podrá acudir a los siguientes mecanismos: -----

**1. Comité de Convivencia:** Será nombrado por la Asamblea General de Propietarios, para períodos de un año, estará conformado por un número impar de tres o más personas. Este no podrá imponer sanciones, su función será dirimir las controversias que se presenten entre los propietarios y fortalecer las buenas relaciones entre los vecinos, con las atribuciones de un amigable componedor, esto es, tiene la facultad de precisar, con fuerza vinculante para las partes, el estado y forma de cumplimiento de una relación jurídica sustancial susceptible de transacción. Las gestiones conducentes a la resolución de un conflicto deberán surtirse en un término no superior a quince (15) días hábiles contados a partir de la presentación de la solicitud por cualquiera de los interesados. Las personas que integren este comité de convivencia lo harán ad-honorem las decisiones se consignarán en un acta, son obligatorias para las partes y se instrumentaliza en un contrato de transacción; esta decisión produce efecto de cosa juzgada. -----

**2. Otros métodos alternos:** Agotado este intento de conciliación sin obtener la solución del conflicto, se puede acudir en orden a los siguientes mecanismos de solución: -----

a. **La Conciliación:** La Conciliación como tal es un acto jurídico público, regulado por la ley a través del cual dos o más partes en conflicto buscan solucionar sus diferencias transigibles, con la ayuda de un tercero neutral y calificado llamado conciliador, mediante la búsqueda de acuerdos lícitos equitativo y de beneficio. Por mandato de la ley 640 de 2001 el conciliador debe ser Abogado titulado, la conciliación deberá presentarse ante un centro de conciliación autorizado por la ley.



DIANA PATRICIA GARCIA DE LA TORRE  
NOTARIA

13/03/2018 106949MHA9195185

Ca274973176

10711BJJaJM4CUHS

16/05/2018

Caedra S.A. No. 89039090

La conciliación debe tener los siguientes requisitos jurídicos: -----

- Que las partes tengan capacidad para conciliar, es decir que puedan disponer libremente de sus derechos. -----

- Que el conflicto sea susceptible de transacción. -----

- Que exista ánimo conciliatorio. La conciliación puede adelantarse directamente por las partes con o sin apoderados; el conciliador es un facilitador de diálogo entre las partes y carece de capacidad decisoria. La información de la conciliación es reservada y las decisiones se llevan a un acta de conciliación la cual tiene fuerza de cosa juzgada y presta mérito ejecutivo.-----

b. **El arbitraje:** El arbitraje es un procedimiento jurisdiccional, mediante el cual por expresa voluntad de las partes, se difiere la solución de conflictos transigibles a un tribunal de arbitramento conformado por tres (3) árbitros quienes deberán decidir el conflicto y dejar constancia de ello en un laudo arbitral, de obligatorio cumplimiento por las partes., todo de acuerdo a lo dispuesto sobre el particular por el Código del Comercio. -----

c. **Proceso judicial:** Surtido lo anterior sin éxito, se podrá acudir ante los jueces civiles competentes a fin de resolver el conflicto, instaurando el correspondiente proceso verbal sumario de que trata el título XXIII, Sección Primera del Libro Tercero del C.P.C. En el mismo se requiere la intervención de apoderados, el juez decide aplicando las normas y principios dictados por la ley y su sentencia es obligatoria de acatar por las partes.-----

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO PRIMERO (71). REGIMEN DE SANCIONES: -----**

**71.1. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO**

**PECUNIARIAS.**No obstante lo dispuesto en el anterior capítulo el Administrador podrá iniciar las acciones policivas que de acuerdo con el Código Nacional de Policía principalmente lo consignado en los Decretos 522 de 1971 y 1355 de 1970 y lo consagrado en el Código de Procedimiento Penal vigente en el momento del proceso. -----

Las faltas en que incurra el propietario que perturbe la tranquilidad de los demás propietarios o que comprometa la seguridad, salubridad y estética del **CONJUNTO** o



3045



buen nombre de la persona jurídica; se clasifican por su gravedad en faltas leves y faltas graves.

**Faltas leves:** Consisten en desarrollar actividades contrarias al uso y destino del inmueble que tienen como fundamento las relaciones de vecindad, inspiradas en la tolerancia mutua, educación y respeto hacia los derechos de los demás. Entre otras se consideran las siguientes:

1. Inmisión de humo, polvillo o exhalaciones nocivas.
2. Los olores nocivos procedentes de estufas, hornos, chimeneas etc.
3. Las exhalaciones nocivas derivadas del ejercicio de la evacuación de cañerías y pozos de aguas negras.
4. Los ruidos y las vibraciones producidos por personas, maquinaria y equipo que se trabajen en la noche.
5. Las molestias originadas por música estridente, ruidos por instrumentos musicales, aparatos de sonido o de limpieza y/o fiestas escandalosas.
6. El hecho de secar ropa en las escaleras o en balcones y fachadas.
7. La limpieza de alfombras contra las paredes de los halles.
8. Reunión de grupos de personas o jóvenes que conformen núcleos de desorden que atenten contra la seguridad del **CONJUNTO**.
9. El calor excesivo procedente de chimeneas y hornos.
10. Dejar las basuras en sitios o recipientes inadecuados, molestando a los vecinos.
11. Arrojar basuras desde las ventanas a los patios o zonas libres.
12. Transgredir las normas reguladas por la Asamblea sobre tenencia de animales domésticos o mascotas.
13. Utilizar inadecuadamente el salón comunal de manera no regulada por la Asamblea.
14. No permitir la entrada al Administrador o personal de reparaciones a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan.
15. Todas aquellas actividades que atenten contra las condiciones higiénicas y de seguridad del **CONJUNTO** que constituyan molestia para la salud y tranquilidad de los ocupantes de unidades privadas.

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificandos y documentos del archivo notarial.

Vo. Ec. Presidencia Jurídica  
Secretaría General



Aa052231875

NOTARIA

13/03/2018 1069558aMH9195W

Ca274973175

107154aJMUCSHBJU

16/05/2018

ccaderna S.A. N.E. 99055590



**Faltas graves:** Las constituyen aquellos actos que por estar prohibidos en el Reglamento de Propiedad Horizontal, atentan de manera grave contra el **CONJUNTO**; tales faltas son entre otras: -----

1. Cambiar el destino de la unidad, aunque esta no se quebranta al ejercer profesiones libres en su propio apartamento, salvo algunas que implican incomodidad o insalubridad. -----

2. Desarrollar actividades peligrosas: -----

a. Mantener explosivos. -----

b. Mal manejo de hornos de alta temperatura. -----

c. Infiltración de aguas por obras realizadas. -----

d. Almacenamiento de petróleo o sustancias inflamables. -----

3. Desarrollo de actividades que puedan producir daños materiales en la estructura de las edificaciones. -----

4. Actividades inmorales: Conceder el uso de la unidad privada para desarrollar actividades contrarias a la moral y buenas costumbres. -----

5. Adelantar las siguientes obras o actuaciones: -----

- La excavación u obras en los pisos bajos que perjudiquen la solidez de las construcciones, sin autorización de la Asamblea. -----

- La elevación de nuevos pisos u obras en los pisos últimos de los apartamentos, sin autorización de la Asamblea. -----

- Las alteraciones en balcones, fachadas y lugares exteriores. -----

- Convertirse en persona no grata o indeseable para la comunidad. -----

- Mantener animales de tipo feroz o salvaje, aun en comienzo de su existencia, sin cumplimiento de las normas del Código Nacional de Policía. -----

6. En general, desarrollar cualquier actividad que comprometa la seguridad y/o solidez de las edificaciones o que constituya grave riesgo para la tranquilidad y salubridad de los habitantes de la copropiedad. -----

**71.2. Sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias:** El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias consagradas en la ley o en este



3045



reglamento y clasificadas en el artículo anterior como faltas leves o graves por parte de los propietarios, tenedores o terceros que a cualquier título ocupen bienes privados dentro del **CONJUNTO**, dará lugar a las siguientes sanciones que serán impuestas por el Consejo de Administración respetando los procedimientos aquí contemplados, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación; valorándose igualmente la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, las circunstancias atenuantes y atendiendo finalmente criterios de proporcionalidad de las sanciones de acuerdo con la gravedad de las infracciones, el daño ocasionado y la reincidencia. -----

En consecuencia se aplicarán las siguientes sanciones: -----

a) **Sanciones aplicables para faltas leves contra el Reglamento.** Para su aplicación se requiere inicialmente de un llamado de atención por escrito, en el cual el Administrador amonestará al residente sobre el incumplimiento del reglamento en el punto tratado, indicando un plazo perentorio de diez (10) días calendario para que cese la imprudencia de sus actos y se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal en el **CONJUNTO**. -----

En caso de mantenerse la conducta incorrecta se impondrán las siguientes sanciones:-----

1. Publicación de su nombre en la lista de infractores al reglamento, donde se indique el acto que ocasiona la amonestación; esta publicación se llevará a cabo en sitios de amplia circulación del **CONJUNTO**. -----
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persiste el incumplimiento, máximo cada una de igual valor a las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de su imposición. La suma de esas multas no podrá jamás exceder de diez (10) veces dichas expensas. -----
3. Restricción en el uso y goce de bienes de uso común no esenciales (salones comunales zonas de recreación) en caso de mantenerse el incumplimiento por un término superior a quince (15) días. -----
4. El incumplimiento por el término de treinta (30) días convertirá la falta leve en grave y se le dará un tratamiento de sanciones más drástico según estas últimas. ----

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo notarial.

V. D. Vicepresidencia Jurídica  
Secretaría General



Aa052231876

Ca274973174

DIANA PATRICIA MARTINEZ  
NOTARIA



10714JMUCSHBUSAJ

16/05/2018

Cadenas S.A. No. 990905590

13/03/2018 1069195285MaAH19

b) **Sanciones aplicables para faltas graves contra el Reglamento:** Por poner en peligro la solidez y seguridad del **CONJUNTO**, o la salubridad y seguridad de sus habitantes, estas conductas se deben corregir en forma inmediata, y se procederá a la imposición de las siguientes sanciones. -----

Inicialmente el Administrador pasará una amonestación por escrito indicando claramente al infractor su falta al reglamento y las graves consecuencias que esta trae consigo para la copropiedad. La comunicación debe indicar un plazo máximo de cinco (5) días para que cese su conducta incorrecta; el mantenerse la misma luego de ese lapso de tiempo dará lugar de inmediato a imponer las siguientes sanciones: -

1. Imposición de multas sucesivas mientras persista la falta, máximo cada una de dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor, a la fecha de imposición de la sanción. Estas multas acumuladas no podrán exceder nunca de diez (10) veces dichas expensas. -----

2. Restricción en el uso y goce de bienes comunes no esenciales (salones comunales zonas de recreación etc.) en caso que persista el incumplimiento después del envío de la comunicación por parte de la administración. -----

## CAPITULO XVII

### EXTINCIÓN, DIVISIÓN Y LIQUIDACIÓN

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEGUNDO (72). EXTINCIÓN, DIVISIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA COPROPIEDAD:** -----

72.1. **Causales de extinción de la propiedad horizontal.** La Copropiedad se extinguirá por alguna de las siguientes causales: -----

1. La destrucción o el deterioro total del **CONJUNTO**, en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del **CONJUNTO**, salvo cuando se decida su reconstrucción, de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. -----

2. 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. -----

3. La orden de autoridad judicial o administrativa. -----



**PARÁGRAFO.** En caso de demolición o destrucción total del **CONJUNTO**, el terreno sobre el cual se encontraban construidos si estuviere gravado, seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados. -----

**72.2. 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 que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. -----

**72.3. 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, si lo hubiere 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. -----

**72.4. 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

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del actuario notarial.

Vo. Bc. Vicepresidencia Jurídica



Aa052231877

Ca274973173



10713UCSHBUJaJMj

16/05/2018

Cadenas S.A. No. 99055590

13/03/2018 106929195585MaAH

registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. -----

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO TERCERO (73). EXTINCIÓN Y RECONSTRUCCIÓN**

**DEL CONJUNTO:** Cuando la Asamblea de Copropietarios, disponga que las indemnizaciones provenientes de seguros fueren repartidas a los Copropietarios, será obligatorio antes de proceder a repartir la indemnización, efectuar la remoción de los escombros. Para la extinción y reconstrucción de la Propiedad Horizontal, se dará aplicación a los capítulos III y IV del título I de la Ley 675 del 2001 y al artículo 72 del presente Reglamento. -----

Las indemnizaciones provenientes de estos seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del **CONJUNTO**, en los casos en que este sea procedente. -----

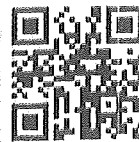
**73.1. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA:** De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001, en su **Artículo 13. Reconstrucción obligatoria.** Se procederá a la reconstrucción del edificio o conjunto en los siguientes eventos: -----

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

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Reconstruido un edificio o conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha. -----

Bo. Vicepresidencia Jurídica  
General



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivo usuario.

V. bc. Vicepresidencia Jurídica

**73.2. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL:** De acuerdo con lo establecido en la Ley 675 de 2.001, la reconstrucción parcial del conjunto opera cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o etapa que haga parte de un conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio 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 de reconstruir aún cuando la destrucción sea mayor al 75% del edificio o conjunto. Las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el conjunto ubicados en el edificio 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.

**PARÁGRAFO 2º.** 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.

**73.3. SEGUROS:** De acuerdo con lo dispuesto por el parágrafo **Artículo 15. Seguros.** De la Ley 675 de 2.001, todos los edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad horizontal podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la reconstrucción total de los mismos.

**PARÁGRAFO PRIMERO.** 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.

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio o 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.



Aa052231878

NOTARIA DE DIANA MARTINEZ

13/03/2018 10693HA919SH85M/a

Ca274973172

10712SHBUSa Jm JCU

16/05/2018

ccedera S.A. No. 890395990

**CAPITULO DECIMO OCTAVO (XVIII)  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS Y  
ADMINISTRACIÓN PROVISIONAL**

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO CUARTO (74). DISPOSICIONES TRANSITORIAS: -**


**A). AUTORIZACIONES SOBRE FUTURAS MODIFICACIONES: -----**

Facultan los Copropietarios y adquirentes de las unidades de dominio privado del **CONJUNTO**, de manera irrevocable, por el simple hecho de aceptar el presente reglamento, a la sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, o la persona natural o jurídica a quien ésta designe, para modificar el diseño, área o cantidad de unidades privadas que conforman el **CONJUNTO** en su totalidad o cualquier otra modificación a este Reglamento de Propiedad Horizontal que el Propietario Inicial o la Sociedad **CONSTRUCTORA** consideren necesaria, si por cualquier causa se estimare apropiado y conducente; y como consecuencia, reformar el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, sin necesidad de Acta de la Asamblea General de Copropietarios y siempre y cuando se cumplan las disposiciones legales normativas vigentes al respecto. -----

De la misma manera, se autoriza: -----

3. En el evento de que la Entidad encargada de otorgar los permisos de venta exija al **CONSTRUCTOR** alguna modificación al presente Reglamento de Propiedad Horizontal, en desarrollo de la función del otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros propietarios autorizan al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** la modificación del mismo, previa obtención de la Licencia de Construcción que apruebe las modificaciones, si es del caso. -----

4. En virtud del presente reglamento y en caso que el desarrollo del proyecto así lo requiera, se autoriza al propietario inicial, al **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE** o a la persona natural o jurídica a quien estos designen, para asignar una o varias unidades privadas como apartamento modelo del proyecto **PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL** permitiendo un libre acceso a los futuros compradores y/o visitantes, quienes podrán transitar por las áreas comunes del mismo, siempre y cuando se garantice la seguridad de las

Vo. Bo.  Presidencia Jurídica  
 Secretario



unidades privadas y la integridad de las personas. -----

5. Los compradores propietarios iniciales no intervendrán en el desarrollo de las actividades del **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, o de la persona natural o jurídica a quien esta designe, referidos específicamente a la libre entrega de las unidades privadas (trasteos, mudanzas de nuevos copropietarios y otras actividades similares). -----

6. Los propietarios autorizan desde ahora el libre desarrollo de la obra sin ninguna intervención en estas actividades. -----

**B. AUTORIZACIONES SOBRE ADMINISTRACION PROVISIONAL: -----**

Para **PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL - PROPIEDAD HORIZONTAL**, se estipula expresamente lo siguiente:-----

1. Mientras el órgano competente no elija al Administrador del **CONJUNTO**, ejercerá dicha calidad el **CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO, URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. Una vez se haya construido, enajenado y entregado 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 como Administrador Provisional del **CONSTRUCTOR RESPONSABLE, URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, o de la persona natural o jurídica a quien ésta haya designado, la cual podrá encargarse de la Administración Definitiva si así lo decide la Asamblea General, o en el caso de que esta no lo haga dentro del plazo que se establece enseguida. -----

2. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, es decir, que se haya enajenado por escritura y entregado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, el **CONSTRUCTORy/o** la persona natural o jurídica que haya sido designada como Administrador Provisional,deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del **CONJUNTO**, para que dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes, se realice la Primera Reunión de la Asamblea General de Copropietarios, con el fin de que esta tome las decisiones necesarias para la administración de la persona jurídica, apruebe nuevo presupuesto y haga la designación del Administrador en propiedad.



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del arrolito notarial.

Vo. Bc. Presidencia Jurídica  
Secretaría General



Aa052231879

Ca274973171



167145J9a1MJCUIHS

16/05/2018

Cadena S.A. No. 89-35359-0

13/03/2018 10694aMH9195U85



Si en el plazo aquí previsto, no se reuniere la Asamblea o no se designare Administrador por los copropietarios, la propietaria inicial **FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A.**, y/o **CONSTRUCTOR, URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** podrá nombrar al Administrador Definitivo o ratificar al Administrador Provisional que había designado. -----

**3.** La Administración Provisional tendrá vigencia hasta tanto se haga la correspondiente designación del Administrador en propiedad. Dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha señalada para dicha Asamblea, convocada con la antelación antes fijada, el Administrador Provisional, si no fuere ratificado, entregará la administración del **CONJUNTO** a la persona designada como tal por los copropietarios. -----

**PARÁGRAFO PRIMERO.** Es entendido que el presupuesto provisional inicial de gastos y expensas comunes o aportes tendrá fuerza obligatoria para los futuros adquirientes de unidades privadas del **CONJUNTO** a partir de la fecha en que se les vaya haciendo entrega material de sus respectivos inmuebles por ellos adquiridos, o de la fecha fijada para ello. -----

**PARÁGRAFO SEGUNDO.** No podrán decretarse por la Asamblea expensas extraordinarias para mejoras en el **CONJUNTO** hasta tanto el **CONSTRUCTOR** no haya hecho entrega del 100% de los inmuebles que la conforman. -----

**PARAGRAFO TERCERO.** El Administrador Provisional está autorizado para cobrar una sanción por demora en el pago de las expensas a cargo de los propietarios, que se causen durante su administración provisional. -----

**PARAGRAFO CUARTO.** Para el cobro Judicial de las expensas ordinarias y extraordinarias y de la sanción por demora en su pago durante este periodo de transición, constituirá título ejecutivo la certificación del Administrador Provisional sobre la existencia y monto de la deuda. -----

**C. ENTREGA DE LOS BIENES COMUNES:** -----

Con la entrega de las unidades privadas se hace la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados del Conjunto como son los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes



de dominio particular a saber: el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las Instalaciones Generales de Servicios Públicos, las Fachadas y las Cubiertas o Losas que sirven de Cubiertas a cualquier nivel, Parqueos de Visitantes, Accesos, Halles por piso, Escaleras, Portería, Cuarto de Basuras, Tanque de Agua, Cuarto de Bombas se efectúa de manera simultánea con la entrega de los bienes privados. ----

**PARÁGRAFO PRIMERO:** Independientemente de la fecha en que se efectúe la diligencia de entrega de los bienes comunes no esenciales de uso y goce general, es claro, y así lo aceptan los copropietarios, que los plazos de garantía sobre los eventuales elementos y equipos que se hayan construido o instalado, se cuentan a partir de la fecha en que tales elementos y equipos estén al servicio y uso de los copropietarios. En todo caso, se entregarán a la copropiedad las garantías que le hayan sido otorgadas por los proveedores, en los mismos términos en que éstas hayan sido expedidas. -----

**PARAGRAFO SEGUNDO:** En todo caso, la obligación de la entrega de los BIENES COMUNES estará en cabeza del FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE DEL PROYECTO. -----

Para la entrega de los bienes comunes se dará aplicación al siguiente procedimiento:

1. Se presume que la entrega de bienes comunes esenciales para el uso y goce de los bienes privados de un **CONJUNTO**, tales como los elementos estructurales, accesos, escaleras y espesores, se efectúa de manera simultánea con la entrega de tales bienes privados, según las actas correspondientes. -----
2. Los bienes comunes de uso y goce general del **CONJUNTO**, tales como dotación, equipamiento y salones comunales, entre otros, serán entregados por el Propietario Constructor, al Representante designado por la Copropiedad o al Administrador Definitivo designado por la Asamblea General, cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, en la forma y con siguiente procedimiento, encontrándose los



Aa052231880



Ca274973170



1069558AMUA91958

16/05/2018

10715JaJmUCSHBj8

Copropietarios obligados a recibir tales zonas comunes. -----

2. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

-----  
**Proceso para la Entrega de los Bienes Comunes Generales:** -----

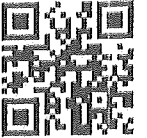
a. El **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE**, citará, con ocho (8) días hábiles de anticipación a la fecha de entrega, al Administrador definitivo o representante designado por los Copropietarios, indicando la fecha, hora y lugar para realizar la entrega y recibo de las zonas comunes de uso y goce general del **CONJUNTO**. En dicha visita, se podrá realizar un registro fotográfico de todos los bienes y zonas comunes de uso y goce general. -----

b. Se suscribirá un Acta, en la cual se dejará constancia de la entrega, y de los bienes o áreas comunes que deberán ser reparados o corregidos, si existieren, sin que ello constituya causa para negarse a recibir. Así mismo se realizará la entrega de los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios. -----

c. El Propietario Constructor, procederá a realizar única y exclusivamente las reparaciones, arreglos y adecuaciones contenidos en el Acta, los cuales deberán realizarse de acuerdo con los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal, la licencia de construcción, y lo establecido en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

d. Una vez realizada la entrega y suscrita el Acta correspondiente, no habrá lugar a que los Copropietarios, el representante designado por la copropiedad o el Administrador presenten nuevas observaciones sobre el estado de las zonas comunes, pues se entiende que ya fueron revisadas en su totalidad en la diligencia de entrega inicial y estas zonas pueden haber sufrido un deterioro normal como consecuencia del uso, goce y disfrute de las mismas por parte de los propietarios o tenedores de los bienes privados. -----

-----  
 Notaría Jurídica  
 V. J. V. J.  
 Secretario General



República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificadas y documentos del archivio notarial.

Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
Sepúlveda C. General

En caso de que el Administrador o el Representante de la Copropiedad , no atienda (n) la (s) citación (es) enviada (s) por el representante de la Sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** se rehúse (n) a firmar el Acta de Entrega o a recibir las Zonas Comunes, en los términos de la presente cláusula, la Sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** como Constructor y Responsable del Proyecto, enviará por correo certificado o equivalente, los documentos de garantía necesarios para que la copropiedad se haga cargo de los bienes comunes y protocolizará los siguientes documentos en una Notaría, con el fin de dejar constancia de su voluntad de entregar las zonas comunes de uso y goce general, y realizar por consiguiente la entrega definitiva de dichas zonas, conforme a la aceptación de las estipulaciones contenidas en el reglamento de propiedad horizontal, expresada en las escrituras públicas de transferencia a cualquier título: -----

- Copia auténtica de la licencia de construcción y sus modificaciones en caso que existan. -----
- Copia auténtica del acto administrativo por medio del cual se aprobaron los planos de alindamiento y cuadro de áreas. -----
- Reducidos de los planos constructivos (redes eléctricas, alcantarillado, hidráulicas, sanitarias, telefónicas, citofonía, gas, señal de televisión y cable, redes de sistematización, u otros si existen). -----
- Reducidos de los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal. -----
- Copia auténtica de las pólizas de garantía. -----
- Copia auténtica de los documentos de garantía de los equipos. -----
- Copia auténtica de las facturas de los equipos. -----
- Registro (s) fotográfico (s) de los bienes comunes de uso y goce general. ----
- Copias de las citaciones y/o comunicaciones relacionadas con la entrega de zonas comunes de uso y goce general (con sello o firma de recibido). -----
- Copia del Acta de entrega de las zonas comunes de uso y goce general. (firmada por todas las partes). -----
- Original del certificado de existencia y representación legal de la Sociedad **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.** con 30 días de



DIANA PATRICIA GARCÍA GARCÍA  
NOTARIA

13/03/2018 1069195985M5AU19

Ca274973169

10714 JIMUCMBJ7aJ

16/05/2018

ccadena S.A. No. 99099590

vigencia. -----

- Originales de los certificados de existencia y representación legal de otras sociedades (interventor del proyecto, arquitectos, ingenieros), con 30 días de vigencia. -----

La escritura mediante la cual se realice la protocolización de los documentos relacionados, puede ser suscrita además, por el Interventor del Proyecto, si la Sociedad Constructora lo considera necesario. -----


**CAPITULO DECIMO NOVENO (XIX)**  
**DISPOSICIONES VARIAS**

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO QUINTO (75). EMPLEADOS:** Ninguna persona que preste sus servicios a la Copropiedad cesará en el ejercicio de sus funciones mientras no tome posesión y entre a ejercer el cargo quien llega a reemplazarlo, salvo disposición en contrario de quien haga el nombramiento con la competencia necesaria. -----

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEXTO (76). ENAJENACIÓN DE BIENES DE DOMINIO PRIVADO:** No obstante la determinación y singularización por áreas y linderos de cada uno de los apartamentos, estos se entregan como cuerpo cierto a los adquirentes de su propiedad, sin que los ocupantes o autores del acto o negocio jurídico traslativo de su dominio adquieran responsabilidad alguna en relación con la cabida de las áreas privadas y comunes que aparecen en los planos, en este Reglamento y en el Proyecto de División que han sido protocolizados. -----

**ARTÍCULO SEPTUAGÉSIMO SEPTIMO (77). OTRAS DISPOSICIONES:** -----

**77.1.** Cada uno de los titulares, con relación a los bienes privados, podrá ejercer todos los derechos y facultades que consagran el Código Civil como inherentes al derecho real de dominio, con las limitaciones que se consagraren la misma Ley, las que se establezcan por la autoridad competente, las que se convengan por los titulares del **CONJUNTO** y las que derivan de este Reglamento. -----

12/01/00  
 Vo. Bo.  Presidencia Jurídica  
 Secretario General



77.2. No se podrá ejecutar acto alguno que perturbe la tranquilidad y la salubridad colectiva, así como las normas especiales aquí previstas. Tales restricciones regirán igualmente con respecto de arrendatarios, comodatarios, propietarios, usuarios, tenedores y demás personas que deriven su derecho del que corresponde al titular. ---

77.3. Este régimen de Propiedad Horizontal una vez constituido mediante el registro de la presente pública escritura ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, dará origen a una persona jurídica civil, sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de los bienes privados, con el objeto de administrar correcta y eficazmente los bienes comunes, manejar los asuntos de interés general y cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento, a través de la persona jurídica que se crea. ---

77.4. Para la facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, a la persona jurídica aquí constituida podrá ser considerada usuaria única. ---

77.5. La persona jurídica que se constituye será denominada **PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL** su domicilio será la ciudad de Bogotá D.C. y tendrá la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales ni de industria y comercio, aún existan bienes que produzcan renta, lo que no desvirtúa su calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro, de acuerdo con lo previsto por la Ley 675 de 2001. ---

**ARTICULO SEPTUAGÉSIMO OCTAVO (78) SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES:** Las empresas de servicios públicos de Bogotá D.C. tendrán libre acceso a los bienes comunes y privados del **CONJUNTO** para la revisión, modificación o reparación de sus ductos o redes y quedan autorizadas a perpetuidad para hacer en tales bienes las obras que sean necesarias para el adecuado mantenimiento de dichas redes o ductos. Los propietarios y/o usuarios de las unidades privadas están obligados a soportar las servidumbres que las afecten y se deriven de la conformación física del inmueble o de su construcción. ---

78.1. **PARAGRAFO PRIMERO:** Para efectos de Constituir la Servidumbre de energía eléctrica la cual quedará a favor de CODENSA S.A. ESP, el propietario

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial.

Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
Secretaría General



Aa052231882

NOTARIA E  
DIANA PATRICIA MORALES

13/03/2018 10692919588518BAU

Ca274973168

10713UCSMBJHajMJ

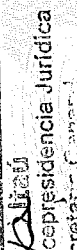
16/05/2018

Codensa S.A. No. 890-890590

inicial y **URBANIZADORA SANTA FE DE BOGOTÁ URBANSA S.A.**, como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR Y CONSTRUCTOR RESPONSABLE Y CONSTRUCTOR en dicho patrimonio, SE RESERVA LA FACULTAD DE CONSTITUIR DICHA SERVIDUMBRE, con posterioridad al registro de la presente escritura, constituya, servidumbre a título gratuito y por el tiempo que dure la copropiedad y se requiera de la prestación del servicio público de energía eléctrica sobre el área donde se encuentra instalada la subestación eléctrica de **PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL.**

**78.2. PARAGRAFO SEGUNDO. BIENES COMUNES ESENCIALES. ENERGIA ELECTRICA:** Se consideran bienes comunes esenciales, las instalaciones generales de energía eléctrica internas existentes desde el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado: En la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (incluido el armario), hasta cada uno de los inmuebles que conforman la propiedad horizontal, incluido el alumbrado de vías y zonas peatonales o comunales.

**78.3. PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS:** La infraestructura eléctrica conformada por las redes internas de uso general que alimentan el conjunto que van desde el punto de derivación autorizado por **CODENSA S.A. ESP**, (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores (excluido el armario) y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de **CODENSA S.A. ESP**, quién los instaló y/o adquirió de conformidad con lo dispuesto por la Comisión de Regulación de Energía y Gas. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de pago o reembolso, por concepto de los activos eléctricos aquí mencionados. Por consiguiente, los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos están a cargo exclusivo de **CODENSA S.A. ESP.**

  
 Vc. Sr. Vicepresidencia Jurídica  
 Secretario General



Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y las obras civiles asociadas, mencionadas anteriormente en la cláusula de Propiedad, no están localizadas en vía pública, la copropiedad del Conjunto Residencial entrega los dominios y constituye servidumbre a favor de **CODENSA S.A. ESP**, según la normatividad vigente. **CODENSA S.A. ESP** tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en dónde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados. -----

Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas de uso comunal donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna enunciada, quedarán de uso exclusivo de **CODENSA S.A. ESP.**, únicamente con el propósito de desarrollar las obras de mantenimiento y reposición que sean necesarias para la adecuada operación de los elementos y equipos allí instalados. Se aclara que si bien **CODENSA S.A. ESP**, es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes del **CONJUNTO**, quien asumirá el pago de cualquier impuesto que recaiga sobre él. La Servidumbre que se constituirá a favor de **CODENSA S.A. ESP** sobre estas áreas de terreno es por el tiempo que dure la copropiedad y se requiera de la prestación del servicio público de energía eléctrica. Esta servidumbre no tendrá ningún costo para Codensa S.A. ESP. -----

**78.4. PARAGRAFO TERCERO. TELECOMUNICACIONES: USO Y ADMINISTRACION DE LA RED TELEFONICA.** La infraestructura de la red telefónica ha sido construida por el operador de telecomunicaciones autorizado. En consecuencia, esta empresa es la única que puede operarla, mantenerla y administrarla para la correcta prestación del servicio. Cualquier destinación diferente o utilización por terceras personas, deberá ser autorizada por el operador de telecomunicaciones autorizado. -----

Es obligación de cada propietario solicitar a la empresa de telecomunicaciones la asignación de la línea telefónica, sin ser de su ámbito la instalación de la misma. Los derechos de conexión o activación de las líneas telefónicas aprobadas serán cancelados por cada propietario de acuerdo con la facturación emitida por la

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial

V. B. Vicepresidencia Jurídica  
Secretaría General



DIANA PATRICIA...  
NOTARIA E

13/03/2018 10693UA9195185Ma

Ca274973167

10712SMSJM3MJCU

16/05/2018

Codénza S.d. No. 89-89524



respectiva Empresa. -----

**CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.** -----

Las unidades privadas y las zonas comunales de **PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL**, se desarrollan de acuerdo con los planos arquitectónicos, planos y cálculos estructurales y estudios de suelos, aprobados por Curaduría Urbana de Bogotá, aprobó la construcción de la **ETAPA I - SUBETAPA 1 (TORRE 1) DE “PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL”** mediante Licencia de Construcción. -----

**PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL – PROPIEDAD HORIZONTAL** cuenta con los servicios generales requeridos para su idónea habitabilidad, que serán instalados de acuerdo con los compromisos del **CONSTRUCTOR**.-----

Igualmente, el **CONJUNTO** goza de luz, ventilación y demás condiciones de higiene requeridas presentando óptimas características de **SALUBRIDAD Y SEGURIDAD**, acordes con su destinación, siguiendo las exigencias técnicas y las disposiciones urbanísticas y arquitectónicas de acuerdo con las Normas de Construcción vigentes para Bogotá D.C.-----

----- (HASTA AQUÍ LA MINUTA PRESENTADA) -----

**CONSTANCIA SOBRE LECTURA, APROBACIÓN POR EL(LOS) INTERVINIENTE(S) U OTORGANTE(S) Y AUTORIZACIÓN DEL INSTRUMENTO POR EL NOTARIO:** Se advirtió al(a los) otorgante(s) de esta escritura de la obligación que tiene(n) de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que le(s) pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaría no asume ninguna responsabilidad por error o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma del (de los) otorgante(s) y del Notario. En tal caso, la existencia de estos, deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por el(los) que intervino(ieron) en la inicial y sufragada por el(ellos) mismo(s). (Artículo 35 Decreto Ley 960 de 1.970).-----

-----  
 Vo. Bo. Vicepresidencia Jurídica  
 Secretarías Generales