



26 MAY 2016
República de Colombia



001565

NOTARIA SEPTIMA DE CARTAGENA DE INDIAS

NUMERO: UN MIL QUINIENTOS SESENTA Y CINCO (1.565).=====

FECHA: VEINTISEIS (26) DE MAYO DEL AÑO DOS MIL DIECISEIS (2016).=====

=====SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO=====

=====FORMATO DE CALIFICACIÓN=====

FOLIOS DE MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ: 060-1379, 060-1384, 060-1376.=====

UBICACIÓN DEL PREDIO: URBANO. CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. - DEPARTAMENTO DE BOLIVAR. =====

NOMBRE O DIRECCIÓN: LAGUITO, AVENIDA ALMIRANTE BRION, EDIFICIO EL CONQUISTADOR, DISTINGUIDO CON LOS NUMEROS (3-205), (3-173) y (3-221); EN ESTA CIUDAD DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C. -- DEPARTAMENTO DE BOLIVAR. =====

DATOS DE LA ESCRITURA PÚBLICA

NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO VALOR DEL ACTO:

ESPECIFICACIÓN

PESOS

CLASE DE ACTO: MODIFICACION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL.=====

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO: =====

NOMBRE

CEDULA O NIT

SAUL ENRIQUE HERNANDEZ ACUÑA

9.128.174

En la ciudad de Cartagena de Indias, Distrito Turístico y Cultural, Capital del Departamento de Bolívar, República de Colombia, en la Notaria Séptima de Cartagena cuyo Notario (E) es **LUCIANO JAVIER VILLADIEGO DURANGO** en la fecha anteriormente señalada, con minuta en medios magnéticos, se otorgó la escritura pública que se consigna en los siguientes términos: Comparecieron **CON MINUTA**: Compareció el señor **SAUL ENRIQUE HERNANDEZ ACUÑA**,

NOTARIA SÉPTIMA



República de Colombia
17/05/2016 10:33:39 MTMC-CA
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificaciones y documentos del archivo notarial



Varón, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cedula de ciudadanía número 9.128.174 expedida en Magangue, quien dijo ser de estado civil casado, quien obra en representación de la **COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR** y manifestó: =====

=====PRIMERO - ANTECEDENTES:=====

1. La empresa constructora, sociedad **PROMOTORA INTERNACIONAL DEL CARIBE LIMITADA**, empresa constituida por escritura pública número 7909 de 8 de Noviembre de 1973, de la Notaría Tercera de Bogotá, construyó el edificio **EL CONQUISTADOR** en la siguiente forma: Parte los lotes 45 y 46 de la manzana y urbanización mencionadas, por compra a Yolanda Pupo de Mogollón, según escritura pública número 1155 del 16 de Noviembre del año 1973, bajo el número 869, folios 184 y 185, tomo primero, libro de registro número primero, serie A y parte el lote número 47 de la misma manzana, por compra a la sociedad Barbur Hermanos, según la escritura pública No 1435, del 31 de Diciembre de 1973, Notaría Tercera de Cartagena, registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, el 12 de Enero de 1974, bajo el número 80, folios 71 y 72, tomo primero impar, libro de registro número primero.=====

2. Las construcciones de que consta el edificio, fueron realizados por la **PROMOTORA INTERNACIONAL DEL CARIBE LIMITADA**, quien inicialmente elaboró y presentó el proyecto sometido a propiedad por pisos bajo el amparo de la Ley 182 de 1948, el cual se elevó a escritura pública No. 1600 del 10 de Noviembre de 1976, otorgada en la Notaría Diecinueve del Circulo de Bogotá, registrada bajo los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 060-1376, 060-1379, 060-1384, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.=====

3. Por otra parte, el día 3 de Agosto de 2001 fue expedida la Ley 675 mediante la cual se unificó y reguló el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y derogaron la Ley 182 de 1948 a la cual inicialmente fue sometida la persona jurídica. En consecuencia, y en obediencia a lo dispuesto en el artículo 86 de la citada Ley, la Asamblea de Propietarios constituida con el lleno de los requisitos de ley, en sesión del día 25 de Marzo de 2011 aprobó la reforma del reglamento vigente, para adecuarlo a las disposiciones de la ley 675 del 2001 y



República de Colombia



Aa032694307

3

en el presente acto, se procederá a efectuar la reforma del Reglamento.=====

=====SEGUNDO - GENERALIDADES:=====

(a) La empresa constructora, sociedad PROMOTORA INTERNACIONAL DEL CARIBE LIMITADA, empresa constituida por escritura pública número 7909 de 8 de Noviembre de 1973, de la Notaría Tercera de Bogotá, construyó el edificio EL CONQUISTADOR en la siguiente forma: Parte los lotes 45 y 46 de la manzana y urbanización mencionadas, por compra a Yolanda Pupo de Mogollón, según escritura pública número 1155 del 16 de Noviembre del año 1973, bajo el número 869, folios 184 y 185, tomo primero, libro de registro número primero, serie A y parte el lote número 47 de la misma manzana, por compra a la sociedad Barbur Hermanos, según la escritura pública No 1435, del 31 de Diciembre de 1973, Notaría Tercera de Cartagena, registrada en la oficina de Instrumentos Públicos de Cartagena, el 12 de Enero de 1974, bajo el número 80, folios 71 y 72, tomo primero impar, libro de registro número primero.=====

(b) Las construcciones de que consta el edificio, fueron realizados por la PROMOTORA INTERNACIONAL DEL CARIBE LIMITADA, quien inicialmente elaboró y presentó el proyecto sometido a propiedad por pisos bajo el amparo de la Ley 182 de 1948, el cual se elevó a escritura pública No. 1600 del 10 de Noviembre de 1976, otorgada en la Notaría Diecinueve del Circulo de Bogotá, registrada bajo los Folios de Matrícula Inmobiliaria No. 060-1376, 060-1379, 060-1384, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena.=====

(c) Por otra parte, el día 3 de Agosto de 2001 fue expedida la Ley 675 mediante la cual se unificó y reguló el Régimen de Propiedad Horizontal en Colombia y derogaron la Ley 182 de 1948 a la cual inicialmente fue sometida la persona jurídica. En consecuencia, y en obediencia a lo dispuesto en el artículo 66 de la citada Ley, la Asamblea de Propietarios constituida con el lleno de los requisitos de ley, en sesión del día 25 de Marzo de 2011 aprobó la reforma del reglamento vigente, para adecuarlo a las disposiciones de la ley 675 del 2001 y en el presente acto, se procederá a efectuar la reforma al Reglamento.=====

TERCERO - DEFINICIONES: De conformidad a las definiciones contenidas en la ley 675 del 2001, en el presente reglamento se entenderán como: **Área privada**

NOTARIA SÉPTIMA

DEL CIRCULO DE CARTAGENA



República de Colombia

17/05/2016 10:47:41 MTMCAe 93

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



Ca173167214

construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.=====

Área privada libre: Extensión superficiaria privada semi descubierta o descubierta y excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.=====

Bien o Unidad Privada: Son los espacios susceptibles de aprovechamiento independiente y en los cuales sus adquirentes tienen dominio exclusivo, es decir son las casas y estacionamientos definidos con tal carácter. Aparecen determinados en todos los documentos de la propiedad horizontal y cada uno tiene un coeficiente con respecto al conjunto.=====

Bien común: Partes del conjunto perteneciente en común y pro indiviso a los propietarios de las unidades privadas, que por su naturaleza o destinación permitan o faciliten la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, mantenimiento, uso y goce de sus unidades privadas. Se encuentran señalados como tales en los planos y en el reglamento.=====

Bien común de uso exclusivo: Son aquellos que siendo de propiedad de todos los dueños de las unidades privadas y estando señalados como comunes, su uso se asigna en exclusiva a un determinado bien inmueble, ya sea porque su ubicación solo puede ser a ese inmueble o por la figura de asignación (parqueaderos); quien fuese objeto de usar un bien común de forma exclusiva, adquiere un derecho individual que no puede ser alterado por los demás, entre éstos se destacan los depósitos asignados a los residentes, las terrazas, patios interiores, etc.=====

Coeficientes de Copropiedad: índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del conjunto. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución.=====

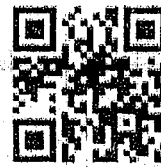
Edificio: Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno,





República de Colombia

7



Aa032694309



17/05/2016 10473McaTMCTM
República de Colombia

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



Ca173167213

060-0001436, 060-0001437, 060-0001438, 060-0001439, 060-0001440, 060-0001441, 060-0001442, 060-0001443, 060-0001444, 060-0001445, 060-0001446, 060-0001447, 060-0001448, 060-0001449, 060-0001450, 060-0001451, 060-0001452, 060-0001453, 060-0001454, 060-0001455, 060-0001456, 060-0001457, 060-0001458, 060-0001459, 060-0001460, 060-0001461, 060-0001462, 060-0001463, 060-0001464, 060-0001465, 060-0001466, 060-0001467, 060-0001468, 060-0001469, 060-0001470, 060-0001471, 060-0001472, 060-0001473, 060-0001474, 060-0001475, 060-0001476, 060-0001477, 060-0001478, 060-0001479, 060-0001480, 060-0001481, 060-0001482, 060-0001483, 060-0001484, 060-0001485, 060-0001486, 060-0001487, 060-0001488, 060-0001489, 060-0001490, 060-0001491, 060-0001492, 060-0001493, 060-0001494, 060-0001495, 060-0001496, 060-0001497, 060-0001498, 060-0001499, 060-0001500, 060-0001501, 060-0001502, 060-0001503, 060-0001504, 060-0001505, 060-0001506, 060-0001507, 060-0001508, 060-0001509, 060-0001510, 060-0001511, 060-0001512, 060-0001513, 060-0001514, 060-0001515, 060-0001516, 060-0001517, 060-0001518, 060-0001519, 060-0001520, 060-0001521, 060-0001522, 060-0001523, 060-0001524, 060-0001525, 060-0001526, 060-0001527, 060-0001528, 060-0001529, 060-0001530, 060-0001531, 060-0001532, 060-0001533, 060-0001534, 060-0001535, 060-0001536, 060-0001537, 060-0001538, 060-0001539, 060-0001540, 060-0001541, 060-0001542, 060-0001543, 060-0001544, 060-0001545, 060-0001546, 060-0001547, 060-0001548, 060-0001549, 060-0001550, 060-0001551, 060-0001552, 060-0001553, 060-0001554, 060-0001555, 060-0001556, 060-0001557, 060-0001558, 060-0001559, 060-0001560, 060-0001561, 060-0001562, 060-0001563, 060-0001564, 060-0001565, 060-0001566, 060-0001567, 060-0001568, 060-0001569, 060-0001570, 060-0001571, 060-0001572, 060-0001573, 060-0001574, 060-0001575, 060-0001576, 060-0001577, 060-0001578, 060-0001579, 060-0001580, 060-0001581, 060-0001582, 060-0001583, 060-0001584, 060-0001585, 060-0001586, 060-0001587, 060-0001588, 060-0001589, 060-0001590, 060-0001591, 060-0001592, 060-0001593, 060-0001594, 060-0001595, 060-0001596, 060-0001597, 060-0001598, 060-0001599, 060-0001600

NOTARIA SÉPTIMA

DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

060-0001601, 060-0001602, 060-0001603, 060-0001604, 060-0001605, 060-
0001606, 060-0001607, 060-0001608, 060-0001609, 060-0001610, 060-0001611
060-0001612, 060-0001613, 060-0001614, 060-0001615, 060-0001616, 060-
0001617, 060-0001618, 060-0001619, 060-0001620, 060-0001621, 060-0001622
060-0001623, 060-0001624, 060-0001625, 060-0001626, 060-0001627, 060-
0001628, 060-0001629, 060-0001630, 060-0001631, 060-0001632, 060-0001633
060-0001634, 060-0001635, 060-0001636, 060-0001637, 060-0001638, 060-
0001639, 060-0001640, 060-0001641, 060-0001642, 060-0001643, 060-0001644
060-0001645, 060-0001646, 060-0001647, 060-0001648, 060-0001649, 060-
0001650, 060-0001651, 060-0001652, 060-0001653, 060-0001654, 060-0001655
060-0001656, 060-0001657, 060-0001658, 060-0001659, 060-0001660, 060-
0001661, 060-0001662, 060-0001663, 060-0001664, 060-0001665, 060-0001666
060-0001667, 060-0001668, 060-0001669, 060-0001670, 060-0001671, 060-
0001672, 060-0001673, 060-0001674, 060-0001675, 060-0001676, 060-0001677
060-0001678, 060-0001679, 060-0001680, 060-0001681, 060-0001682, 060-
0001683, 060-0001684, 060-0001685, 060-0001686, 060-0001687, 060-0001688
060-0001689, 060-0001690, 060-0001691, 060-0001692, 060-0001693, 060-
0001694, 060-0001695, 060-0001696, 060-0001697, 060-0001698, 060-0001699
060-0001700, 060-0001701, 060-0001702, 060-0001703, 060-0001704, 060-
0001705, 060-0001706, 060-0001707, 060-0001708, 060-0001709, 060-0001710
060-0001711, 060-0001712, 060-0001713, 060-0001714, 060-0001715, 060-
0001716, 060-0001717, 060-0001718, 060-0001719, 060-0001720, 060-0001721,
060-0001722, 060-0001723, 060-0001724, 060-0034816, 060-0001726, 060-
0001727, 060-0001728, 060-0001729, 060-0001730, 060-0001731, 060-0001732
060-0001733, 060-0001734, 060-0001735, 060-0001736, 060-0001737, 060-
0001738, 060-0001739, 060-0001740, 060-0001741, 060-0001742, 060-0001743
060-0001744, 060-0001745, 060-0001746, 060-0001747, 060-0001748, 060-
0001749, 060-0001750, 060-0001751, 060-0001752, 060-0001753, 060-0001754
060-0001755, 060-0001756, 60-0001757, 060-0001758, 060-0001759, 060-
0001760, 060-0001761, 060-0001762, 060-0001763, 060-0001764, 060-0001765,
060-0001766, 060-0001767, 060-0001768, 060-0001769, 060-0001770, 060-





República de Colombia



Aa032694308

5



República de Colombia

10472aGMOA9 CM

17/05/2016

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



Ca173167212

cuya estructura comprende un número plural de unidades independientes, aptas para ser usadas de acuerdo con su destino natural o convencional, además de áreas y servicios de uso y utilidad general. Una vez sometido al régimen de propiedad horizontal, se conforma por bienes privados o de dominio particular y por bienes comunes. =====

Edificio o conjunto de uso residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. =====

Edificio o conjunto de uso comercial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados al desarrollo de actividades mercantiles, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. =====

Edificio o conjunto de uso mixto: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular tienen diversas destinaciones, tales como vivienda, comercio, industria u oficinas, de conformidad con la normatividad urbanística vigente. =====

Módulos de contribución: índices que establecen la participación porcentual de los propietarios de bienes de dominio particular, en las expensas causadas en relación con los bienes y servicios comunes, cuyo uso y goce corresponda a una parte o sector determinado del conjunto. =====

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. =====

Normatividad: Las disposiciones que se aplican para todos los efectos del régimen de propiedad horizontal son en orden jerárquico, el presente reglamento, la Ley 675 de 2001, el Código Civil, el Código de Comercio, la jurisprudencia y la doctrina. =====

Órganos de administración: Asamblea, máximo organismo del Conjunto Integrado por todos los propietarios de la persona jurídica. El Consejo de Administración, órgano asesor y consultor, puente entre la asamblea y el administrador, integrado por propietarios elegidos por la asamblea. Administrador representante legal del conjunto y mandatario de los propietarios, es quien ejecuta las decisiones de la asamblea y del Consejo de Administración. =====

NOTARIA SÉPTIMA
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

Zona de estacionamiento: Área determinada en el Reglamento de Propiedad Horizontal para estacionamiento de vehículos, de acuerdo a la normatividad urbanística vigente. =====

Planos de alindamiento: Documentos técnicos que contienen la descripción gráfica de áreas privadas y comunes de la persona jurídica, determinando la localización y área general de la zona de reserva. Estos se protocolizan con la escritura que contiene la actual reforma del reglamento de copropiedad. También son aprobados por la Curaduría y de éstos se obtienen las áreas, descripción y linderos de las unidades privadas y la determinación de los bienes comunes. ===

Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal de un edificio o conjunto, construido o por construirse. ===

Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio o conjunto, sometido al régimen de propiedad horizontal. Es de obligatorio cumplimiento para todos y cada uno de los propietarios, arrendatarios y tenedores. =====

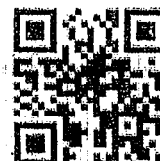
Reglamento Inicial: Estatuto que contiene el acto de constitución de la persona jurídica denominada COPROPIEDAD EDIFICIO EL CONQUISTADOR, con fundamento en la Ley 182 de 1948 y la Ley 16 de 1985. =====

=====CUARTO - ANOTACION A LOS FOLIOS=====

De igual forma, se solicita a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, se sirva hacer la respectiva anotación en los siguientes folios de matrícula inmobiliaria, de la Edificación cuyos números son: 060-0001385, 060-0001386, 060-0001387, 060-0001388, 060-0001389, 060-0001390, 060-0001391, 060-0001392, 060-0001393, 060-0001394, 060-0001395, 060-0001396, 060-0001397, 060-0001398, 060-0001399, 060-0001400, 060-0001401, 060-0001402, 060-0001403, 060-0001404, 060-0001405, 060-0001406, 060-0001407, 060-0001408, 060-0001409, 060-0001410, 060-0001411, 060-0001412, 060-0001413, 060-0001414, 060-0001415, 060-0001416, 060-0001417, 060-0001418, 060-0001419, 060-0001420, 060-0001421, 060-0001422, 060-0001423, 060-0001424, 060-0001425, 060-0001426, 060-0001427, 060-0001428, 060-0001429, 060-0001430, 060-0001431, 060-0001432, 060-0001433, 060-0001434, 060-0001435,



República de Colombia



A/a032694310

9



17/05/2016 10:47:11 MQA937
República de Colombia

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



Ca173167211

0001771, 060-0001772, 060-0001773, 060-0001774, 060-0001775, 060-0001776,
060-0001777, 060-0001778, 060-0001779, 060-0001780, 060-0001781, 060-
0001782, 060-0001783, 060-0001784, 060-0001785, 060-0001786, 060-0001787,
060-0001788, 060-0001789, 060-0001790, 060-0001791, 060-0001792, 060-
0001793, 060-0001794, 060-0001795, 060-0001796, 060-0001797, 060-0001798,
060-0001799, 060-0001800, 060-0001801, 060-0001802, 060-0001803, 060-
0001804, 060-0001805, 060-0001806, 060-0001807, 060-0001808, 060-0001809,
060-0001810, 060-0001811, 060-0001812, 060-0001813, 060-0001814, 060-
0001815, 060-0001816, 060-0001817, 060-0001818, 060-0001819, 060-0001820,
060-0001821, 060-0001822, 060-0001823, 060-0001824, 060-0001825, 060-
0001826, 060-0001827, 060-0001828, 060-0001829, 060-0001830, 060-
0001831, 060-0001832, 060-0001833, 060-0001834, 060-0001835, 060-0001836,
060-0001837, 060-0001838, 060-0001839, 060-0001840, 060-0001841, 060-
0001842, 060-0001843, 060-0001844, 060-0001845, 060-0001846, 060-0001847,
060-0001848, 060-0001849, 060-0001850, 060-00001361, 060-00001362, 060-
00001363, 060-00001364, 060-00001365, 060-00001366, 060-00001367, 060-
00001368, 060-00001369, 060-00001370, 060-00001371, 060-00001372, 060-
00001373, 060-00001374, 060-00001375, 060-00001376, 060-00001377, 060-
00001378, 060-00001379, 060-00001380, 060-00001381, 060-00001382, 060-
00001383, 060-00001384, 060-00001321, 060-00001322, 060-00001323, 060-
00001324, 060-00001325, 060-00001326, 060-00001327, 060-00001328, 060-
00001329, 060-00001330, 060-00001331, 060-00001332, 060-00001333, 060-
00001334, 060-00001335, 060-00001336, 060-00001337, 060-00001338, 060-
00001339, 060-00001340, 060-00001341, 060-00001342, 060-00001343, 060-
00001344, 060-00001345, 060-00001346, 060-00001347, 060-00001348, 060-
00001349, 060-00001350, 060-00001351, 060-00001352, 060-00001353, 060-
00001354, 060-00001355, 060-00001356, 060-00001357, 060-00001358, 060-
00001359, 060-00001360. =====

QUINTO - TEXTO DE LA MODIFICACION. =====

PREÁMBULO. =====

La ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS en Nombre del Todo

NOTARÍA SÉPTIMA

Poderoso y en virtud del poder que le otorga la ley 675 del 2001 como máximo órgano dentro de la Copropiedad Edificio el Conquistador, con la guía e invocando la protección de nuestro Señor Padre todo poderoso, con el fin de fortalecer los principios de función social y ecológica de la propiedad, convivencia pacífica, solidaridad social, respeto de la dignidad humana, libre iniciativa empresarial y el derecho al debido proceso, todo dentro del marco legal establecido por la Constitución Política de Colombia y propendiendo siempre por el mejoramiento de nuestra copropiedad, aprueba el siguiente Reglamento de Propiedad Horizontal. =====

CAPÍTULO I

Del objeto, tradición y destinación

ART. 1° : Se Subroga y quedará así: ART. 1° - OBJETO: El objeto de este reglamento es regular la forma especial de dominio, denominada PROPIEDAD HORIZONTAL, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad, la convivencia pacífica, el respeto por la función social y ecológica de la propiedad, el establecimiento de las relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores; el respeto a la dignidad humana, el respeto por el desarrollo de la libre iniciativa empresarial, dentro de los límites del bien común y el derecho al debido proceso. También consagra, las políticas generales administrativas, los derechos y obligaciones de los copropietarios, titulares de derechos reales o tenedores de las unidades privadas; Las sanciones en caso de incumplimiento o trasgresión a las normas aquí contenidas, las normas que regulan la administración de esta copropiedad, las que establecen los mecanismos de conservación y reparación de bienes comunes y privados, los coeficientes de copropiedad y las funciones de los órganos de administración. =====

ART. 2° : Se Subroga y quedará así: ART. 2° - ALCANCE Y EFECTOS.- Las disposiciones de este Reglamento, del cual hacen parte integrante los planos y la Memoria Descriptiva, tendrán fuerza obligatoria, tanto para los propietarios, como para aquellas personas que a cualquier título, usen y/o gocen de las unidades de



República de Colombia



Aa032694311

11

que se compone el Edificio. Por lo mismo, las obligaciones de contribución para el mantenimiento, podrán exigirse a los propietarios, arrendatarios, poseedores, usuarios, tenedor a cualquier título, entendiéndose que siempre habrá solidaridad entre propietarios, y usuarios u ocupantes. =====

ART. 3° - TRADICIÓN: La sociedad promotora internacional del Caribe adquirió el dominio y la posición del solar o lote al cual accede el Edificio El Conquistador, así parte los lotes cuarenta y cinco (45) y cuarenta y seis (46) de la Mza y Urb. Mencionadas, por compra a Yolanda Pupo de Mogollón; según la escritura pública número mil ciento cincuenta y cinco (1155), de dieciséis (16) de Noviembre del año de mil novecientos setenta y tres (1973), de la notaría tercera (3§) de Cartagena, registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el diecinueve (19) de Noviembre de mil novecientos setenta y tres (1973), bajo el número ochocientos sesenta y nueve (869) folios ciento ochenta y cuatro (184) y ciento ochenta y cinco (185), tomo primero (1o), libro de registro número primos ro (1o), Serie *A*, y parte el lote número cuarenta y siete (47) de la misma manzana, por compra a la sociedad Barbur Hermanos, según la escritura pública número un mil cuatrocientos treinta y cinco (1435), de treinta y uno (31) de Diciembre del año de mil novecientos setenta y tres (1973), notaría tercera (3a) de Cartagena, registrada en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena, el doce (12) de Enero del año de mil novecientos setenta y cuatro (1974), bajo el número ochenta (80), folio setenta y uno (71) y setenta y dos (72), Tomo primero (1o) Impar, Libro de Registro número Primero (1o). =====

ART. 4°; Se Subroga y quedará así: ART. 4° - NOMBRE Y DESTINACIÓN: El inmueble objeto de este Reglamento se denomina EDIFICIO "EL CONQUISTADOR" destinado a un uso RESIDENCIAL debido a que los bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas. =====

ART. 5°: Se Subroga y quedará así: ART. 5° - INTEGRACIÓN, UBICACIÓN Y LINDEROS DEL EDIFICIO: El inmueble objeto de este reglamento está integrado por el Edificio El Conquistador con el número de unidades arquitectónicas indicadas en el artículo 99 construido en calidad de propietaria por la mencionada sociedad PROMOTORA INTERNACIONAL DEL CARIBE LIMITADA, y por el



Ca173167210

NOTARIA SÉPTIMA

solar y lote correspondiente, de 3.307,5 metros cuadrados de extensión, con cédulas catastrales No 01-1-028-006, 01-1-028-005, 01-1-028-004, comprendido dentro los siguientes linderos unificados, cuyas dimensiones generales son: **POR EL NORTE** en 63 metros con el lago de BOCAGRANDE; **POR EL SUR** 63 metros con la Av. Almirante Brión; **POR EL ESTE** 52.5 metros con el lote No 48 de la MZA E de la Urb. El Laguito; **POR EL OESTE** en 52.5 con el lote No 44 de la Urb. El Laguito, situado en la Urb. Laguito Barrio Bocagrande de la Ciudad de Cartagena, Departamento de Bolívar, distinguido por los números 3-173.=====

ART. 6°: Se Subroga y quedará así: ART. 6° - COMPOSICIÓN DEL EDIFICIO:

El EDIFICIO "EL CONQUISTADOR" y está compuesto arquitectónicamente por (25) pisos o plantas con las siguientes alturas libres: =====

PLANTA BAJA: PRIMER NIVEL, con altura de 2.5 mts en cuanto a locales y alturas variables hasta 4 mts en la zona de garajes; **SEGUNDO NIVEL**, con altura de 2.50 mts; **TERCER NIVEL**, con altura de 2.50 mts. =====

PISOS TIPO: desde el segundo piso (cuarto nivel) hasta el piso 19 (nivel 21) con altura libre de 2,5 mts en todos los piso. =====

PISOS VARIABLES: desde el piso dos hasta el piso 24 (nivel 26) con alturas libres de 2,5 mts en todos los pisos. =====

PISO VEINTICINCO, máquinas de tanque de agua - nivel 27 con altura de 4.5 metros. =====

CAPITULO II

Distribución del edificio

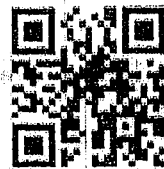
ART. 7°; Se Subroga y quedará así: ART. 7° - DISTRIBUCIÓN GENERAL POR PLANTAS DE LAS ÁREAS PRIVADAS Y COMUNES DEL EDIFICIO EL CONQUISTADOR: =====

PLANTA BAJA: Primer Nivel - Garajes números Uno (1) a cuarenta (40); Local uno (1) al quince (15); Áreas que prenden subestación eléctrica; cuarto de máquinas; escaleras; Halles; cuarto de basuras; depósitos; oficinas; sanitarios; circulaciones; ascensores; tanques de almacenamiento de agua; subestación telefónicas; bombas; aires acondicionados; torres de enfriamiento; jardineras; duchas y zonas de parqueo. Se desafecta el depósito del local 16; de propiedad



República de Colombia

13



A8032694312



17/05/2016 10474MTKCaK 33
República de Colombia

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



Ca173167209

del edificio el conquistador, con un área de 52.33 M2. =====

ÁREA PRIVADA : 980.64 M2 =====

ÁREA COMÚN : 2.326.66 MS =====

SEGUNDO NIVEL - Locales diecisiete (17), dieciocho (18) y veinte (20). Áreas comunes que comprenden, terrazas de acceso; Lobby; recepción; administración con sus dependencias; Halles; ascensores; escaleras; sanitarios; zona para empleados con sanitarios y habitaciones; conmutador telefónico; máquinas para piscina; circulaciones. Se desafecta los locales 16 y 19, con un área total de 490.5 M2 de propiedad del Edificio el Conquistador, convirtiéndose a área común.

ÁREA PRIVADA : 253.59 M2 =====

ÁREA COMÚN : 1767.41 M2 =====

TERCER NIVEL - Locales veintidós (22) al veintitrés (23). Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; sauna; gimnasio; zona de juego; circulación de servicio; piscina; cuarto de máquinas para enfriamiento aire acondicionado. Se desafecta los locales 21 y 24, con un área total de 144.96 M2 de propiedad del Edificio el Conquistador, convirtiéndose a área común. =====

ÁREA PRIVADA : 251.87 M2 =====

ÁREA COMÚN : 1245.10 M2 =====

SEGUNDO PISO (4 NIVEL) - Apartamentos No Dos - Cero Uno (2-01), al Dos - Veintidós (2-22). Áreas comunes que comprenden: Halles, escaleras; ascensores; baños de piso; conductos y cubiertas. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 429.29 M2 =====

TERCER PISO (5 NIVEL) - Apartamentos No Tres - Cero Uno (3-01) al Tres Veintidós (3-22). Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

CUARTO PISO (6 NIVEL) - Apartamentos No Cuatro - Cero Uno (4-01) al Cuatro Veintidós (4-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos;

NOTARIA SÉPTIMA

DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

QUINTO PISO (7 NIVEL) - Apartamentos No Cinco - Cero Uno (5-01) al Cinco - Veintidós (5-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

SEXTO PISO (8 NIVEL) - Apartamentos No Seis - Cero Uno (6-01) al Seis - Veintidós (6-22). Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores;

baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

SÉPTIMO PISO (9 NIVEL) - Apartamentos No Siete - Cero Uno (7-01) al Siete Veintidós (7-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

OCTAVO PISO (10 NIVEL) - Apartamentos No Ocho - Cero Uno (8-01) al Ocho - Veintidós (8-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

NOVENO PISO (11 NIVEL) - Apartamentos No Nueve - Cero Uno (9-01) al Nueve Veintidós (9-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; -escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====



República de Colombia

15



A032694313



República de Colombia

10473KCa3MO TM

17/05/2016

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



Ca173167208

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

DÉCIMO PISO (12 NIVEL) - Apartamentos No Diez - Cero Uno (10-01) al Diez - Veintidós (10-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

UNDÉCIMO PISO (13 NIVEL) - Apartamentos No Once - Cero Uno (11-01) al once -Veintidós (11-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

DUODÉCIMO PISO (14 NIVEL) - Apartamentos No Doce - Cero Uno (12-01) al Doce -Veintidós (12-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

DÉCIMO TERCERO PISO (15 NIVEL) - Apartamentos No Trece - Cero Uno (13-01) al Trece -Veintidós (13-22). =====

Áreas comunes que comprenden Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

DÉCIMO CUARTO PISO (16 NIVEL) - Apartamentos No Catorce - Cero Uno (14-01) al Catorce - Veintidós (14-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

NOTARIA SÉPTIMA

DÉCIMO QUINTO PISO (17 NIVEL) - Apartamentos No Quince - Cero Uno (15-01) al Quince-Veintidós (15-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

DÉCIMO SEXTO PISO (18 NIVEL) - Apartamentos No Dieciséis - Cero Uno (16-01) al Dieciséis - Veintidós (16-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

DÉCIMO SÉPTIMO PISO (19 NIVEL) - Apartamentos No Diecisiete - Cero Uno (17-01) al Diecisiete - Veintidós (17-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

DÉCIMO OCTAVO PISO (20 NIVEL) - Apartamentos No Dieciocho - Cero Uno (18-01) al Dieciocho - Veintidós (18-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====

DÉCIMO NOVENO PISO (21 NIVEL) - Apartamentos No Diecinueve - Cero Uno (19-01) al Diecinueve - Veintidós (19-22). =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.178.90 M2 =====

ÁREA COMÚN : 236.36 M2 =====



República de Colombia

17



A032694314



VIGÉSIMO PISO (22 NIVEL) - Apartamentos No Veinte - Cero Uno (20-01) al Veinte -Veinte (20-20); Vente - Veintiuno (20-21) y Veinte - Veintidós (20-22) Apartamentos Dúplex. =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.128.24 M2 =====

ÁREA COMÚN : 234.93 M2 =====

VIGÉSIMO PRIMER PISO (23 NIVEL) - Apartamentos No Veintiuno - Cero Uno (21-01) al Veintiuno - Dieciséis (21-16); Veintiuno - Diecisiete (21-17) y Veintiuno - Dieciocho (21-18) Apartamentos Dúplex. =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 1.161.58 M2 =====

ÁREA COMÚN : 221.25 M2 =====

VIGÉSIMO SEGUNDO PISO (24 NIVEL) - Apartamentos No Veintidós - Cero Uno (22-01) al Veintidós - Doce (22-12); Veintidós - Trece (21-13) y Veintidós - Catorce (21-14) Apartamentos Dúplex. =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 899.56 M2 =====

ÁREA COMÚN : 198.47 M2 =====

VIGÉSIMO TERCER PISO (25 NIVEL) - Apartamentos No Veintitrés - Cero Uno (23-01) al Veintitrés - Cero Ocho (23-08); Veintitrés - Cero Nueve (23-09) y Veintitrés - Cero Diez (23-10) Apartamentos Dúplex. =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 696.14 M2 =====

ÁREA COMÚN : 167.80 M2 =====

VIGÉSIMO CUARTO PISO (26 NIVEL) - Apartamentos No Veinticuatro - Cero Uno (24-01), Veinticuatro - Cero Dos (23-02), Veinticuatro - Cero Cinco (24-05),



Ca173167207

NOTARIA SÉPTIMA
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

Veinticuatro - Cero Seis (24-06); números Veinticuatro - Cero Tres (24-03) y Veinticuatro - Cero Cuatro (24-04) Apartamentos Dúplex. =====

Áreas comunes que comprenden: Halles; escaleras; ascensores; baños de pisos; conductos. =====

ÁREA PRIVADA : 491.98 M2 =====

ÁREA COMÚN : 154.00 M2 =====

VIGÉSIMO QUINTO PISO (27 NIVEL) - Apartamentos Dúplex Veinticuatro - Cero Tres (24-03) y Veinticuatro - Cero Cuatro (24-04) en su segundo nivel. =====

ÁREA PRIVADA : 379.50 M2 =====

ÁREA COMÚN : 107.34 M2 =====

TOTALES: =====

ÁREA PRIVADA : 27.311,14 M2 =====

ÁREA COMÚN : 11.113.19 M2 =====

CAPITULO III

Áreas, Dependencias y Linderos de las Unidades Privadas :

ART. 8°; Se Subroga y quedará así: ART. 8° - ÁREAS DEPENDENCIAS Y

LINDEROS: La determinación individualizada o separada de cada garaje, local o apartamento, por sus números, linderos, áreas, dependencias y medidas se hace al final de este reglamento. En esta misma forma deberá hacerse la determinación de cada unidad de propiedad privativa en los negocios jurídicos que tengan por objeto dichas unidades, sin perjuicio de la determinación general del inmueble que ellas corresponden. =====

ART. 9°; Se Subroga y quedará así: ART. 9° - COMPOSICIÓN Y

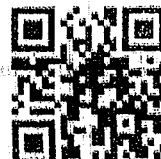
CLASIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS: El Edificio el Conquistador está compuesto por cuarenta (40) garajes, veinte (20) locales y cuatrocientos sesenta y seis (466) apartamentos los cuales están destinados a habitación o alojamiento así la prestación permanente u ocasional de servicios de vivienda turística y se dividen en cinco (5) categorías o clases: =====

1° - CATEGORÍA O CLASE "A" : En número de cuarenta y cuatro (44) apartamentos incluyendo categoría "AC" con cuarenta y dos (42) apartamentos o sea en total ochenta y seis (86) apartamentos clase "A". =====



República de Colombia

19



Aa032694315



República de Colombia

10471MCA93TV 2a

17/05/2016

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



Ca173167206

2° - CATEGORÍA O CLASE "B" : En número de cuarenta y seis (46) apartamentos =====

3° - CATEGORÍA O CLASE "C" : En número de doscientos cuarenta y dos (242) apartamentos. =====

4° - CATEGORÍA O CLASE "D" : En número de ochenta y dos (82) apartamentos. =====

5° - CATEGORÍA O CLASE "E" : En número de diez (10) apartamentos. =

ART. 10°: Se Subroga y quedará así: ART. 10°. CAPACIDAD DE LOS APARTAMENTOS: En un solo apartamento no podrán ser alojadas más del siguiente número de personas, entre adultos y niños, según la clase o categoría del apartamento, así: =====

1° - CATEGORÍA O CLASE "A" y "AC": Cuatro (04) personas; =====

2° - CATEGORÍA O CLASE "B": Seis (06) personas; =====

3° - CATEGORÍA O CLASE "C": Seis (06) personas; =====

4° - CATEGORÍA O CLASE "D": Ocho (08) personas; =====

5° - CATEGORÍA O CLASE "E": Doce (12) personas; =====

En caso de infracción habrá lugar a la imposición de las sanciones establecidas en el capítulo XIII del presente reglamento de propiedad horizontal considerándose esta conducta como gravísima para todos los efectos. =====

CAPITULO IV

De los bienes de propiedad común

ART. 11° - Se Subroga y quedará así: ART. 11° - NATURALEZA Y DETERMINACIÓN DE LOS BIENES COMUNES: Se consideran bienes comunes de uso común todos los que son necesarios para la existencia, seguridad, conservación y administración del edificio y los que permitan a cada uno de los propietarios el uso o goce de los bienes privativos, tales como el terreno, los cimientos, los muros, los techos, las instalaciones generales de energía eléctrica, acueducto, gas, alcantarillados, aire acondicionado, teléfonos, ductos, los ascensores, estaderos, salones comunales, bodegas y depósitos, zonas sociales abiertas, piscina, vestíbulos, etc., lo mismo que las dependencias administrativas, habitaciones de celadores, porteros, maquinistas, etc. Todos estos bienes son

NOTARIA SÉPTIMA
DEVOLUCIÓN DE CARTA

Indivisibles y son, además, inseparables de bienes privativos; consiguientemente, no podrán ser objetos de ningún acto de dominio o de posesión separadamente de ellos y se entregarán, a su vez, comprendidos a cualquier acto de dominio o posesión de dichos bienes, en la proporción o cuota que les corresponda. =====

ART. 12°; Se Subroga y quedará así: ART. 12°. BIENES COMUNES

ESENCIALES: Los bienes comunes esenciales para el **EDIFICIO EL CONQUISTADOR** serán aquellos que sean indispensables para su existencia, conservación, estabilidad, seguridad y en general las estructuras del edificio; así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular como: el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para el aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, tanques de depósito de agua potable, ductos de ventilación, cuarto de máquina de ascensores, planta eléctrica, motobombas, la fachada y los techos o lozas que sirvan de cubiertas a cualquier nivel. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. =====

PARÁGRAFO: Para la desafectación de bienes comunes no esenciales se procederá de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 20 y 21 de la Ley 675 de 2001 y aquellas normas que los modifiquen o complementen. =====

ART. 13°; Se Subroga y quedará así: ART. 13°. UTILIZACIÓN DE LAS ÁREAS Y BIENES COMUNES. Cada copropietario podrá hacer uso de las zonas, áreas y bienes de propiedad o uso común, siempre que lo haga según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo de los demás. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al coeficiente que corresponde a su unidad privada. Tales derechos son inseparables del dominio y goce de la respectiva unidad privada, en consecuencia, la transferencia, uso, goce, gravamen o limitación del dominio de la unidad privada se entienden comprendidos esos derechos y no podrán efectuarse actos de disposición o limitación del dominio separadamente de la unidad privada a que acceden. =====

PARÁGRAFO 1: La utilización de los bienes comunes de uso común, como estaderos, terrazas, piscinas, etc., lo mismo que el aprovechamiento de los



República de Colombia

21



Ab032694316



República de Colombia

1047539MTKC 2A

17/05/2016

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



Ca173167205

servicios comunes como recolección de basura, correo, etc., será objeto de reglamentos especiales aprobados por el Consejo de Administración y si por cuenta de la copropiedad se lleva a cabo el suministro de servicios ofrecidos a los moradores del edificio como cafetería, gimnasio, espectáculos, etc., Las correspondientes tarifas serán autorizadas o aprobadas por el Consejo de Administración. =====

PARÁGRAFO 2: El Consejo de Administración podrá limitar el uso y disfrute de todos o algunos de los bienes o servicios comunes no esenciales por parte de aquellos copropietarios que no paguen cumplidamente las cuotas ordinarias o extraordinarias de Administración o violen, en forma grave el presente Reglamento o los Reglamentos aprobados para el uso de los respectivos bienes o servicios. =====

PARÁGRAFO 3: El derecho de los propietarios de unidades de dominio privativo a la utilización de los bienes comunes de uso común, se hace extensivo a sus familiares, dependientes, huéspedes, invitados y visitantes, no obstante, el Consejo de Administración podrá limitar estos derechos; pero los propietarios deberán velar porque dichas personas observen los reglamentos del Edificio en el uso de tales bienes y responderán de cualquier daño o perjuicio ocasionado por esas mismas personas, sean en los bienes comunes utilizados o en los bienes privativos de otros propietarios. =====

En los casos en que otras personas ocupen los apartamentos del edificio en nombre o por cuenta de sus propietarios, estos deberán exigir a los ocupantes la vigilancia indicada, sin eximir la responsabilidad del propietario por los daños causados por tales personas. =====

ART. 14°; Se Subroga y quedará así: ART. 14°. MODIFICACIÓN DE ÁREAS Y BIENES COMUNES. 1.- No podrán introducirse modificaciones en el uso, destino o forma de zonas, áreas y bienes comunes sin autorización previa y expresa del consejo de administración, conforme a lo dispuesto en este Reglamento. 2.- Se prohíbe a los propietarios la realización de innovaciones o mejoras en las áreas o bienes comunes y en general cualquier obra que pueda dañar la estructura estética del edificio, y/o afectar bienes privados. 3.- Ningún copropietario puede

NOTARIA SÉPTIMA

DE CÍRCULO DE CARTAGENA

exigir instalaciones, servicios o mejoras que no estén dirigidas a una más adecuada habitabilidad o a un uso más cómodo o mejor rendimiento de los bienes comunes. =====

ART. 15°; Se Subroga y quedará así: ART. 15°. REPARACIONES Y RECONSTRUCCIONES DE ÁREAS Y BIENES COMUNES. En caso de destrucción parcial, daño o deterioro del edificio o de cualquiera de las áreas o bienes comunes, se aplicarán las siguientes reglas: 1) Si las reparaciones se hacen necesarias por eminente peligro de ruina del Edificio o grave amenaza para los residentes de la Copropiedad o para terceros, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización. 2) Cada copropietario deberá concurrir a la reparación de las zonas, áreas y bienes comunes con una suma de dinero proporcional al coeficiente de copropiedad de su respectiva unidad. El valor total de las obras y cuotas correspondientes a la reparación serán aprobados por la Asamblea y serán exigibles ejecutivamente de conformidad con lo establecido por la Ley 675 de 2001. El Administrador estará obligado a cobrarlas so pena de responder, de todo perjuicio. Sin embargo, la Asamblea puede acordar que se utilice para la obra en cuestión, todo o parte del Fondo de Imprevistos al cual se refiere este Reglamento, caso en el cual, los Copropietarios deberán contribuir con los costos adicionales que hubiere en proporción de los coeficientes de sus respectivas unidades privadas. 3) En caso de que la reparación, obedezca por culpa o negligencia de algún propietario, o de sus familiares dependientes o invitados, o del ocupante a cualquier título de una unidad privada, el propietario de dicha unidad deberá pagar todos los gastos correspondientes. =====

ART. 16°; Se Subroga y quedará así: ART. 16°. BIENES DE USO EXCLUSIVO: Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados por la Asamblea General de propietarios con mayoría calificada del Setenta (70%) Por ciento del coeficiente total de la copropiedad, de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y



República de Colombia

23



Aa032694317



17/05/2016 10474MTKCa9 93
República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca173167204

circulaciones y todas las zonas comunes que por su naturaleza o destino son de uso y goce general, como salones comunales y áreas de recreación y deporte, entre otros, no podrán ser objeto de uso exclusivo. =====

ART. 17°; Se Subroga y quedará así: ART. 17°. RÉGIMEN ESPECIAL DE LOS BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Los propietarios de los bienes privados a los que se asigne el uso exclusivo de un determinado bien común, según lo previsto en el artículo anterior, quedarán obligados a: 1.- No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien. 2.- No cambiar su destinación. 3.- Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo. 4.- Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la Asamblea General de propietarios. ===

CAPITULO V

Extinción de la propiedad horizontal

ART. 18°; Se Subroga y quedará así: ART. 18°- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL: La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales: 1. La destrucción o el deterioro total del edificio en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%) del edificio o etapa en particular 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, o sobre el edificio; 3. La orden de autoridad judicial o administrativa. =====

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

ART. 19°- Se Subroga y quedará así: ART. 19°- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD: Registrada la Escritura de Extinción de la Propiedad Horizontal,

NOTARÍA SÉPTIMA

la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los propietarios 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 aplicará en lo pertinente sobre división de comunidades previstas en el capítulo 3, título XXXIII del libro cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen. =====

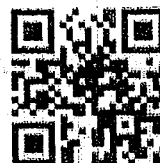
ART. 20°- Se Subroga y quedará así: ART. 20°- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA: Una vez se registre la extinción total de la Propiedad Horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar sobre su existencia y representación legal. =====

ART. 21°- Se Subroga y quedará así: ART. 21°- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del Edificio en los siguientes eventos: 1.- Cuando la destrucción o deterioro del Edificio 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, 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 1°:** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. **PARÁGRAFO 2°:** Reconstruido el Edificio, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la



República de Colombia

25



Aa032694318



17/05/2016 10:47:33 KCaTMOQ
República de Colombia

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



Ca173167203

obligación garantizada haya sido satisfecha. PARÁGRAFO 3º: 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. =====

ART. 22º: Se Subroga y quedará así: ART. 22º-; SEGUROS: El Edificio, por medio de su representante legal deberá de acuerdo al presupuesto constituir Pólizas de Seguros que lo cubran contra los riesgos de incendio y terremoto, que garanticen la construcción total del edificio, así como los que la Asamblea general considere adicionalmente como necesarios. Parágrafo 1: 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 Ley 675 de 2001, susceptibles de ser asegurados. Parágrafo 2: Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio 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. =====

CAPITULO VI

Coeficientes de copropiedad

ART. 23º Se Subroga y quedará así: ART. 23º - DETERMINACIÓN DE LOS COEFICIENTES: Con base a las aéreas de propiedad privada se determinan a continuación los coeficientes de propiedad que corresponde a cada propietario en los bienes comunes, lo mismo que las cuotas que les corresponde en los gastos de administración, expensas ordinarias y extraordinarias del Edificio y demás erogaciones comunes previstas en el reglamento o en los acuerdos de la Asamblea General de Copropietario o del Consejo de Administración: =====

GARAJES (40)	477.81 M2	0.0423 % C/U	1.7495%
LOCAL No. 01	26.37 M2	0.0934%	
LOCAL No. 02	25.32 M2	0.0897 %	
LOCAL No. 03	25.32 M2	0.0897 %	
LOCAL No. 04	26.91 M2	0.0953 %	

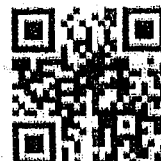
NOTARÍA SÉPTIMA

LOCAL No. 05	26.37 M2	0.0953 %	
LOCAL No. 06	25.32 M2	0.0897 %	
LOCAL No. 07	25.32 M2	0.0897 %	
LOCAL No. 08	26.91 M2	0.0953 %	
LOCAL No. 09	36.51 M2	0.1293 %	
LOCAL No. 10	24.46 M2	0.0866 %	
LOCAL No. 11	36.51 M2	0.1293 %	
LOCAL No. 12	36.51 M2	0.1293 %	
LOCAL No. 13	24.46 M2	0.0866 %	
LOCAL No. 14	36.51 M2	0.1293 %	
LOCAL No. 15	100.03 M2	0.3543 %	
LOCAL No. 17	201.54 M2	0.7140 %	
LOCAL No. 18	58.10 M2	0.2057 %	
LOCAL No. 20	33.95 M2	0.1202 %	
LOCAL No. 22	33.69 M2	0.1193 %	
LOCAL No. 23	73.22 M2	0.2595 %	6.2856%
2-01 a 14-01 (23)	47.19 M2	0.1672 %	
2-02 a 24-02 (23)	47.19 M2	0.1672 %	
2-03 a 23-03 (22)	33.87 M2	0.1200 %	
2-04 a 23-04 (22)	33.87 M2	0.1200 %	
2-05 a 24-05 (23)	80.71 M2	0.2859 %	
2-06 a 24-06 (23)	80.71 M2	0.2859 %	
2-07 a 23-07 (22)	51.15 M2	0.1812 %	
2-08 a 23-08 (22)	51.15 M2	0.1812 %	
2-09 a 22-09 (21)	36.40 M2	0.1289 %	
2-10 a 22-10 (21)	36.40 M2	0.1289 %	
2-11 a 22-11 (21)	51.15 M2	0.1812 %	
2-12 a 22-12 (21)	51.15 M2	0.1812 %	
2-13 a 20-13 (20)	51.15 M2	0.1812 %	
2-14 a 21-14 (20)	51.15 M2	0.1812 %	
2-15 a 21-15 (20)	51.15 M2	0.1812 %	



República de Colombia

27



A5032694319



República de Colombia

104725GMOA9 CK

17/05/2016

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



Ca173167202

2-16 a 21-16 (20)	51.15 M2	0.1812%	
2-17 a 20-17 (19)	51.15 M2	0.1812%	
2-18 a 20-18 (19)	51.15 M2	0.1812%	
2-19 a 20-19 (19)	55.10 M2	0.1952%	
2-20 a 20-20 (19)	55.10 M2	0.1952%	
2-21 a 19-21 (18)	80.43 M2	0.2849%	
2-22 a 19-22 (18)	80.43 M2	0.2849%	86.1752%
APARTAMENTO No. 20-21	170.27 M2	0.6031%	
APARTAMENTO No. 20-22	170.27 M2	0.6031%	
APARTAMENTO No. 21-17	156.20 M2	0.5532%	
APARTAMENTO No. 21-18	156.20 M2	0.5532%	
APARTAMENTO No. 22-13	149.31 M2	0.5289%	
APARTAMENTO No. 22-14	149.31 M2	0.5289%	
APARTAMENTO No. 23-09	126.02 M2	0.4464%	
APARTAMENTO No. 23-10	126.02 M2	0.4464%	
APARTAMENTO No. 24-03	223.62 M2	0.7920%	
APARTAMENTO No. 24-04	223.62 M2	0.7920%	5.8472%

CAPITULO VII

De los derechos, obligaciones, prohibiciones y responsabilidades de los copropietarios

ART. 24° - Se Subroga y quedará así: ART. 24° - MARCO LEGAL: Este Edificio, dividido con autonomía en partes horizontales, está destinado a pertenecer a una o varias personas por secciones materiales. La propiedad horizontal en este Edificio se sujeta a las disposiciones de la Ley 675 del 2001 y aquellas que la modifiquen o complementen de conformidad con las normas que siguen, las cuales se incorporaran automáticamente. =====

ART. 25° - Se Subroga y quedará así: ART. 25° - DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS: Cada propietario tendrá derecho a: 1. Libre disposición y administración de los bienes que le pertenecen. Poseer, usar y disfrutar de su unidad privada con autonomía, de acuerdo con la Ley y con las limitaciones que impone el presente Reglamento; 2. Uso exclusivo de los bienes comunes que con

NOTARIA SÉPTIMA

este destino accedan a sus bienes privativos; 3. Utilizar los bienes comunes de uso común en la forma y la medida en que les permitan el uso y goce normales de sus bienes de propiedad privativa o de su uso exclusivo y determinaciones y limitaciones establecidas por el Consejo de Administración; 4. Enajenar, gravar, dar en arrendamiento o limitar en cualquier forma el dominio de su unidad privada, conjuntamente con su derecho sobre los copropietarios; 5. Servirse a su arbitrio de las zonas, áreas y bienes comunes, siempre que lo hagan según lo dispuesto en este reglamento y de acuerdo al destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo por los demás copropietarios con derecho a voz y voto. De igual forma los arrendatarios podrán tener, los mismos derechos de uso y goce de los bienes y servicios comunes, con las limitaciones establecidas en la ley y en este reglamento; 6. Pedir a la autoridad competente la intervención y la imposición de sanciones a los copropietarios o usuarios de las unidades privadas cuando violen las disposiciones de este Reglamento agotando primeramente los recursos de sanciones que por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias aquí se establecen; 7. Solicitar al Administrador la convocatoria de Asamblea General Extraordinaria cuando sea necesario siempre y cuando lo hagan número de propietarios que representen por lo menos la quinta parte de los coeficientes de propiedad del edificio; 8. La obtención del descuento por pronto pago en el porcentaje que estipule la Asamblea General de Copropietarios, sobre el valor de la cuota ordinaria de administración por pago de la misma dentro de los diez (10) primeros días de cada mes. 9. Asistir a las asambleas generales ordinarias o extraordinarias que se celebren; 10. Elegir y Ser elegido como miembros de los órganos directivos. =====

ART. 26° - Se Subroga y quedará así: ART. 26° - OBLIGACIONES DE LOS COPROPIETARIOS. Los propietarios de las unidades privadas o quienes las ocupen en nombre o por cuenta de los propietarios se obligan a: 1°. Abstenerse de utilizar los apartamentos para oficinas, consultorios, depósitos u otros fines distintos de su destinación general de habitación, residencia o alojamiento; 2°. Evitar todo acto que comprometa la seguridad del edificio o de cualquiera de sus instalaciones o dependencias, o que afecte los servicios comunes del mismo edificio; 3°. Verificar y constatar de que cualquier adquirente de un apartamento, arrendatario, usufructuario, etc., no sea persona de mala conducta o, que padezca de enfermedad permanente, grave y contagiosa de observación clínica; 4°. Colaborar en el mantenimiento del aseo, orden y limpieza de las distintas dependencias del Edificio, observando los reglamentos de la administración sobre recolección de basuras de los apartamentos y velando porque



República de Colombia

29



Aa032694320



17/05/2016 10:47:11 MQA97 CKLa
República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de copias de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca173167201

sus familiares, dependientes, huéspedes, visitantes, etc., no arrojen alimentos, residuos, desperdicios, basuras, etc., por los balcones o por fuera de los sitios o recipientes destinados a tal fin; 5°. Abstenerse de guardar o de permitir que se guarden en los apartamentos sustancias inflamables, explosivas, corrosivas, tóxicas, húmedas, malolientes, etc., o artículos susceptibles de descomposición, volatización o evaporación sin las precauciones necesarias para evitar molestias o perjuicios; 6°. No perturbar, ni permitir que se perturbe la tranquilidad de los apartamentos vecinos y demás dependencias del edificio con ruidos, alto volumen de radios, televisores, parlantes, etc., voceros, griterías, cantos, riñas, peroratas, etc., o en caso de reuniones abriendo las puertas exteriores de los apartamentos sobre los vestíbulos o pasillos; 7°. Abstenerse de colocar letreros, avisos publicitarios o comerciales, carteles, ropas, alfombras, etc., en las paredes y puertas exteriores, ventanas, balcones, o hacer instalaciones de antenas exteriores de radio o televisión, de cables de energía eléctrica, teléfonos, etc., o alterar o cambiar la pintura y decoración exteriores de los apartamentos; 8°. No colocar matas, adornos o arreglos en los exteriores de los apartamentos, ni secar ropas en los balcones o tener en ellos matas que puedan caerse o que por su crecimiento o deshoje resulten incómodas para los vecinos, ni tener animales que incomoden o molesten en cualquier forma, y si se trata de perros, no sacarlos o dejarlos salir sin su cadena y su bozal; 9°. No hacer perforaciones en las paredes comunes, muros de sustentación, pisos o techos, que no sean autorizadas y controladas por los funcionarios competentes de la administración del edificio; 10°. Permitir a los funcionarios de la administración las inspecciones de los apartamentos que autoricen los reglamentos, con el fin de cerciorarse del estado de conservación de las instalaciones generales y demás bienes comunes, o de la necesidad de cualquier reparación de los mismos; 11°. Colaborar con los administradores asistiendo a las reuniones de la Asamblea General de propietarios e informando a los funcionarios de la administración cualquier irregularidad grave que ocurra en la conservación y uso de los bienes comunes, o en el comportamiento de los propietarios, inquilinos, dependientes y demás personas que residan en el edificio o que lo frecuenten; 12°. No hacer trasteos o mudanzas hacia afuera del edificio, ni entre unidades privadas, sin autorización del administrador, ni mantener en los vestíbulos o zonas comunes, muebles, enseres o cualquier otra clase de bienes, ni permitir en dichos lugares juegos de niños con juguetes ruidosos o que produzcan desaseo o daños en los pisos o paredes exteriores; 13°. Cumplir o hacer cumplir los reglamentos que dicté, el Consejo de Administración en relación con el uso de los servicios comunes, y en general, todas las obligaciones propias

NOTARIA SÉPTIMA

de una sana y tranquila convivencia de todas las personas que tengan derecho al uso de los bienes y servicios del edificio. 14°. Cancelar dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, las expensas comunes de administración en cuantía señalada por la Asamblea General de propietarios; 15°. Comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene; 16°. Comunicar al Administrador cualquier irregularidad que observe en las actividades normales de la copropiedad o de sus miembros; 17°. Mantener su unidad privada conforme a las normas de este Reglamento y las que para el efecto dicte la Asamblea, así como el Reglamento interno; 18°. Comunicar al Administrador el nombre y el domicilio de la persona a quien transfiera el derecho de dominio o conceda cualquier otro derecho de uso, goce u ocupación de su unidad privada, y exigir de tales personas que expresen, en la respectiva Escritura o Contrato, su conformidad con el presente Reglamento y sus modificaciones posteriores; 19°. Permitir la entrada del Administrador a su unidad privada cuando así se requiera por razones de seguridad o salubridad o para el funcionamiento de los servicios, aparatos, instalaciones, maquinaria y equipo que se encuentren dentro de su unidad privada, evitando que el incorrecto funcionamiento de los mismos, perjudique o moleste en cualquier forma a los demás copropietarios y vecinos; 20°. Designar mediante poder, en caso de ausencia prolongada de su unidad, una persona que pueda tener acceso a la unidad privada e informarlo por escrito previamente a la Administración, para permitir la entrada al Administrador cuando las circunstancias urgentes o excepcionales así lo exijan. 21°. Ejecutar de inmediato, en la unidad de su propiedad las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar daños o perjuicios a las zonas, áreas o bienes comunes, o a las personas o bienes de los copropietarios o a terceros. 22°. Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier unidad privada, no tratándose de la desmembración de la propiedad, será necesaria la celebración de un contrato en el que se deberá pactar expresamente que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento de Propiedad Horizontal. 23°. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos o instalaciones de su Unidad. 24°. Asistir a las Asambleas Generales Ordinarias y extraordinarias; 25°. Comunicar por escrito a la Administración de la Copropiedad el nombre completo e identificación que a cualquier título pretenda ocupar la unidad privada. 26°. Solicitar por escrito autorización de la Administración para la circulación por las zonas comunales de personal contratista que



República de Colombia

31



A032694321

pretenda realizar labores en su unidad privada. 27°. Solicita autorización a la administración para realizar modificaciones internas. =====

ART. 27° - Se Subroga y quedará así: ART. 27° - PROHIBICIONES A LOS COPROPIETARIOS:

Queda prohibido a todos los copropietarios: 1°. Usar su unidad privada o enajenarla o permitir el uso de ella por terceros para fines distintos a los destinados por este reglamento; 2°. Obstruir en forma alguna las instalaciones de servicios, tubería de acueducto, alcantarillado, redes de energía eléctrica, telefonía citofonía o televisión, la portería, vías comunes y demás elementos de circulación o acceso dentro del Edificio o áreas comunes, así como la desviación y aprovechamiento de las acometidas de servicios públicos de las zonas comunales; 3°. Introducir objetos explosivos, pipetas de gas propano y en general cualquier liquido o sustancias inflamables o corrosivas, mantener basuras o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad o seguridad de las unidades privadas o comunes o de sus usuarios; 4°. Modificar las fachadas de sus residencias o construcciones sin las debidas autorizaciones; 5°. Colgar ropas o alfombras en lugares comunes, balcones o a la vista del público; colocar letreros, avisos publicitarios o carteles en las ventanas o paredes externas; 6°. Instalar maquinaria o equipo que produzca polvo u otras partículas, humo, ruidos o sonido que causen molestia a los demás copropietarios o vecinos; 7°. Depositar o arrojar basuras u objetos en áreas, zonas o bienes de propiedad común; 8°. Producir o permitir que se produzcan ruidos o disturbios que atenten contra la tranquilidad de los demás usuarios de la copropiedad; 9°. Colocar antenas de cualquier tipo (radio, televisión, etc.) sobre la fachada, sin autorización expresa y escrita del Consejo de Administración; 10°. Realizar obras, construcciones o mejoras sin las autorizaciones correspondientes conforme al presente Reglamento y a las normas legales que rigen esas actividades; 11°. Edificar en zonas o áreas comunes u ocuparlas con materiales, vehículos u otros elementos; 12°. No ocupar los corredores de circulación para almacenar muebles o mercancías, ni utilizar éstos para lavar aparatos de aire acondicionado, etc. ni arrojar basuras o acumular éstas en dichos corredores; 13°. Lavar los pisos, balcones con manguera, que pueda producir filtraciones de agua a los colindantes, y en general, evitar las caídas de agua hacia el exterior. 14°. Desviar las acometidas de servicios públicos de las zonas comunes, para uso propio o el de un tercero. 15°. Instalar aires acondicionados de ventana en la fachada del edificio o en cualquier otra parte que perjudique a los demás propietarios o deteriores la zonas comunales. =====

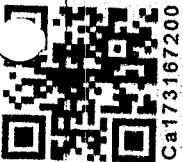


República de Colombia

1047539MTY MMQA

17/05/2016

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



Ca173167200

NOTARIA SÉPTIMA
DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

ART. 28°: Se Subroga y quedará así ART. 28° - RESPONSABILIDAD SOLIDARIA:

Cada propietario de Unidad Privada será solidariamente responsable por los actos u omisiones de las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, en especial por las multas que la administración imponga a los residentes o habitantes por la violación de las normas de este Reglamento. Las normas de este Reglamento obligan no solo al propietario de la unidad privada, sino también a quienes convivan con él, sus empleados, huéspedes o visitantes, y a quienes ocupen o utilicen su unidad privada, a cualquier título. =====

ART. 29° - Se Subroga y quedará así: ART. 29° - NORMAS PARA EL USO DE LOS

GARAJES: La utilización de los garajes estará sujeta a las reglas que a continuación se indicaran, las cuales, consagran obligaciones de hacer y de no hacer para los propietarios de tales inmuebles: 1.- Los garajes disponen de un espacio para guarda de coche; 2.-Ningún usuario podrá estacionar su coche fuera de las líneas que demarcan el garaje de su propiedad. 3.- No podrán hacerse reparaciones a los coches dentro de la zona de parqueos, fuera de las absolutamente necesarias para retirar el coche y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. 4.- Queda expresamente prohibido estacionar en los garajes microbuses, buses o busetas, y en general, vehículos con más de dos ejes. 5.- Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados y posición neutral. 6.- Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustible; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. 7. - Todo usuario de vehículos, al ser avisado que este está botando gasolina o aceite deberá hacerlo reparar inmediatamente, en caso contrario, la administración podrá prohibir su ingreso. El infractor será responsable de todo perjuicio que ocasionen con su negligencia. 8.- La circulación en los parqueaderos se hará conservando siempre la derecha y a velocidad no superior a 5 k/h, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. 9.- Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la Administración, quien según las circunstancias deberá dar aviso a la persona registrada como propietario del vehículo. 10.- El destino de los parqueaderos es exclusivamente el parqueo de vehículos y por ningún motivo debe dárseles otro uso diferente al establecido en este Reglamento. 11. - Queda expresamente prohibido lavar el vehículo dentro del parqueadero. 12.- Para poder ingresar todo vehículo deberá portar el correspondiente carnet o escarapela que identifique el número del garaje donde debe estacionar. Parágrafo uno: En todo caso, la Copropiedad Edificio el Conquistador no responderá por



República de Colombia

33



Aa032694322

los daños causados a los vehículos o por las pérdidas dentro del mismo en los garajes.

Parágrafo dos: El Consejo de Administración reglamentara lo concerniente al parqueo y estacionamiento de Motos, Bicicletas, Atv, Jet sky y Lanchas.

ART. 30°; Se Subroga y quedará así: ART. 30° - INCUMPLIMIENTO: El incumplimiento a las obligaciones de este capítulo, estarán sujetas a las sanciones por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que hace referencia este Reglamento en el capítulo XIII.

CAPITULO VIII

Del mantenimiento, reparación e impuestos.

ART. 31°; Se Subroga y quedará así: ART. 31° - MANTENIMIENTO Y REPARACIÓN DE UNIDADES PRIVADAS: El mantenimiento y reparaciones de las unidades de dominio privativo, estarán a cargo de sus respectivos propietarios. Los escombros dejados en áreas comunes por las reparaciones realizadas, deben ser retirados el mismo día, en que se ejecuten los trabajos.

Si el propietario, poseedor, o tenedor se niega a realizarla dentro del término señalado el administrador de la copropiedad queda facultado de inmediato para realizarla, facturando a cargo del propietario de la unidad privada para el mes siguiente, los gastos en que se haya incurrido para que se normalice la situación.

Los propietarios, poseedores o tenedores, se obligan a ejecutar de inmediato, en las unidades de su propiedad, las reparaciones de los daños que ocasionen perjuicios a la propiedad común u unidades privadas y que perturben a los demás propietarios en su posesión.

ART. 32° - Se Subroga y quedará así: ART. 32° - PROCEDIMIENTO EN CASO DE PERTURBACIÓN POR FALTA DE MANTENIMIENTO DE UNIDADES PRIVADAS:

Cuando un propietario, poseedor o tenedor se sienta perjudicado por la falta de mantenimiento o reparación de daños de una unidad privada vecina, presentará ante la administración del edificio la respectiva queja informando de tal situación. Radicada la misma, la administración, la verificará y si es del caso solicitará al propietario, poseedor o tenedor de la unidad privada que causa la perturbación, que dentro de un término superior a setenta y dos (72) horas, realice las reparaciones o mantenimientos a que haya lugar, con el fin de que cese la perturbación.

Si el propietario, poseedor o tenedor de la unidad privada que causa la perturbación se niega a realizarla dentro del término señalado o se encuentra ausente, la administración



República de Colombia

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

10474MT3C/BA93

17/05/2016



Ca173167199

NOTARIA SÉPTIMA
DEL CIRCULO DE CARTAGENA

queda facultada de inmediato para realizarla, facturando a cargo del propietario de la unidad privada que causa la perturbación, para el mes siguiente, los gastos en que se haya incurrido en la reparación o mantenimiento. De ser necesario, la administración podrá suspender el servicio de energía o agua. =====

ART. 33°- Se Subroga y quedará así: ART. 33° - MODIFICACIONES INTERNAS DE

UNIDADES PRIVADAS: Para modificaciones internas a sus propiedades los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: 1°. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del Edificio, ni afecte la salubridad o los servicios y bienes comunes o las fachadas del mismo; 2°. Obtener previa autorización de la entidad municipal competente; 3°. Solicitar autorización con cinco (5) días de anticipación a la administración del Edificio para la iniciación las obras informando en qué consisten las mismas, presentado los planos de la modificación de la unidad; 4°. Prestar un depósito reembolsable en cuantía equivalente al 20% de un salario mínimo legal mensual vigente al momento de la solicitud, con el fin de garantizar el pago de cualquier perjuicio que se pueda ocasionar a las áreas comunes. 5°. Prestar contribución en cuantía equivalente al 20% de un salario mínimo legal mensual vigente al momento de la solicitud para compensar el deterioro de las áreas comunes. La administración, igualmente, podrá negarse a conceder autorización para la iniciación de obras en los siguientes eventos: 1) Cuando sea necesaria autorización de la entidad municipal competente y esta no se haya obtenido; 2) Cuando la obra proyectada comprometa la seguridad y solidez del Edificio; 3) Por no prestar el depósito correspondiente; 4) Por estar prohibida las obras por mandato del Consejo de Administración. Parágrafo uno: Para todos los efectos, los propietarios de unidades privadas son responsables por los daños causados a las zonas comunales con motivo de remodelación o reparación de su unidad privada. Parágrafo dos: Están prohibida la remodelaciones en las siguientes fechas de cada año: del 1 al 20 de enero, semana santa, del 15 de junio al 15 de julio, fiestas novembrinas, del 20 al 31 de diciembre y demás que el Consejo de Administración, podrá señalar en días no superiores a treinta (30) días calendario, con el fin de garantizar tranquilidad común a los copropietarios. =====

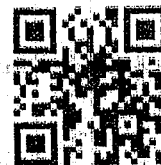
ART. 34° - Se Subroga y quedará así: ART. 34° - MODIFICACIONES Y

REPARACIONES DE LAS ÁREAS COMUNES: Las reparaciones de las áreas y servicios comunes tales como cañerías tuberías, ductos de ventilación, redes de conducción eléctrica, etc., que pasen por la zona comunal están a cargo de la administración de la Copropiedad, bajo la supervisión del Consejo de Administración; las



República de Colombia

35



Aa032694323

modificaciones, adiciones, etc., deberán ser aprobadas por la Asamblea de Propietarios por la mayoría simple del total de coeficiente representado en la reunión. =====

ART. 35° - Se Subroga y quedará así: ART. 35° - IMPUESTOS Y TASAS: Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas, serán cubiertos por los respectivos propietarios, independientemente. Los que gravan la totalidad del Edificio, serán pagados por todos los copropietarios en la proporción que establece éste Reglamento. Los impuestos y reajustes estarán a cargo del respectivo propietario titular que figure en el momento en que se causen. =====

CAPITULO IX

De los órganos de administración, dirección y control

ART. 36° - Se Subroga y quedará así: ART. 36° - ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN: La dirección y administración de la persona jurídica corresponde a la Asamblea General de Propietarios, al Consejo de Administración, y al Administrador del edificio. =====

ART. 37° - Se Subroga y quedará así: ART. 37° - ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS: La Asamblea General de propietarios es el máximo órgano de dirección de la copropiedad que surge por mandato de la ley 675 del 2001; la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en este reglamento de propiedad horizontal. Todos los propietarios de bienes privados que integran el edificio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. =====

PARAGRAFO: No obstante lo anterior la asamblea, podrá solemnemente declarar la intervención de la administración y nombrar a un miembro del concejo administrador en los casos de crisis o así lo determine. =====

El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. La delegación o representación de un propietario dentro de la Asamblea General, deberá hacerse mediante poder escrito dirigido al Administrador o al revisor fiscal. Las decisiones adoptadas al interior de la Asamblea General de acuerdo con las normas legales reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio... =====

NOTARIA SÉPTIMA

DEL CÍRCULO DE CARTAGENA



República de Colombia

104733Ca7 193TM

17/05/2016

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



Ca173167198

El valor de la multa será facturado por el representante legal, a cargo del propietario para el mes siguiente aquel en que se celebró la Asamblea. Cuando una unidad de dominio privado pertenezca a varias personas, cualquiera de ellas podrá asistir válidamente a la asamblea general con voz y con voto. Toda persona jurídica propietaria de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por su Representante Legal o mediante delegados o apoderados debidamente autorizados por este. =====

ART. 38° -Se Subroga y quedará así: ART. 38° - FUNCIONES DE LA ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS: Son funciones de la Asamblea: 1. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo Administrativo y el Administrador; 2. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año; 3. Aprobar el presupuesto anual del edificio. 4. Aprobar las expensas ordinarias o extraordinarias de administración 5. Aprobar el incremento del fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 6. Elegir y remover los miembros del consejo de administración; 7. Elegir y remover al Revisor Fiscal y su suplente. 8. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 9. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 10. Decidir la reconstrucción del edificio de conformidad con lo previsto en la ley 675 del 2001; 11. Aprobar la disolución y liquidación de la persona Jurídica. 12. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos de que trata la ley 675 del 2001. 13. Delegar y señalar funciones adicionales al Consejo de Administración; 14. Las demás que señale la ley 675 de 2001 con las posteriores normas que la modifiquen o deroguen. =====

ART. 39° - Se Subroga y quedará así: ART. 39° - REUNIONES ORDINARIAS Y EXTRAORDINARIAS DE ASAMBLEA: La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, por convocatoria que haga el administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días



República de Colombia

37



Ab032694324



República de Colombia

10472aAMB/ATMC3

17/05/2016

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



Ca173167197

calendario; 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. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del consejo de administración, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta parte de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo: Las reuniones de Asamblea se celebran en el Salón Presidentes de la Copropiedad Edificio el Conquistador. =====

ART. 40°- Se Subroga y quedará así: ART. 40°- REUNIONES POR DERECHO

PROPIO: Si no fuere convocada la asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en el Salón Presidentes de la Copropiedad Edificio el Conquistador a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.). =====

Es válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del edificio. =====

ART. 41° - Se Subroga y quedará así: ART. 41° - REUNIONES NO

PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. =====

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

NOTARIA SEPTIMA
DEL CIRCULO DE CARTAGENA

ART. 42° - Se Subroga y quedará así: ART. 42° - REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.

Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las seis pasado meridiano (6:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo anterior deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo. =====

ART. 43° - Se Subroga y quedará así: ART. 43° - CONVOCATORIA A ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS:

La convocatoria para Asamblea General de Copropietarios ordinaria o extraordinaria, se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los copropietarios del edificio, a la última dirección registrada por los mismos, en su defecto, se notificara en el casillero de la unidad privada o mediante medios electrónicos. =====

La comunicación para convocar Asamblea General de Copropietarios ordinaria o extraordinaria podrá ser enviada mediante correo electrónico, a la dirección electrónica que se encuentra registrada en la base de datos de la copropiedad. =

Tratándose de Asamblea Extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. =====

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

ART. 44° - Se Subroga y quedará así: ART. 44° - QUÓRUM Y MAYORÍAS.

La Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión. =====

Si convocada la Asamblea General de Copropietarios no puede sesionar por falta de quórum, se convocara a una nueva reunión que se realizara en los términos del artículo 42 de este reglamento. =====



República de Colombia

39



Aa032694325



ART. 45° - Se Subroga y quedará así: ART. 45° - DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA: Las siguientes decisiones tomadas en la asamblea general, requerirán para su validez, mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio: 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 edificio, destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%); 8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente; 9. Adquisición de inmuebles para el edificio; 10. Liquidación y disolución; 11. La extinción de la propiedad horizontal. =

ART. 46°; Se Subroga y quedará así: ART. 46° - ACTAS DE ASAMBLEA. 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 y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. Las actas serán elaboradas por el presidente y secretario a más tardar dentro de los 20 días hábiles siguientes a la reunión, para ser leída por los miembros de la comisión verificadora en la oficina de administración en presencia del secretario. Si los miembros de la comisión están de acuerdo con la redacción firmarán el acta adicional, de lo contrario si uno de ellos, no está de acuerdo con la redacción dejara por escrito las sugerencias pertinentes para hacer analizadas por los otros miembros de la comisión y una vez por el presidente de asamblea. Una vez revisada la redacción del presidente de asamblea enviara mediante oficio remisorio el acta de asamblea al administrador para su correspondiente publicación. =====



Ca173167196

NOTARIA SEPTIMA
DEL CIRCULO DE CARTAGENA

=====

ART. 47°- Se Subroga y quedará así: ART. 47° - PUBLICACIÓN: El administrador, dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de recibida el acta la publicara en la cartelera de la oficina de administración, Igualmente, deberá llevar un libro de actas en donde deje constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta suscrita por el presidente y el secretario de la Asamblea General, 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 una vez se haya cumplido los trámites legales correspondientes. =====

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 su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

=====

ART. 48°- Se Subroga y quedará así: ART. 48° - CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN: El Consejo de Administración será nombrado por la Asamblea General y estará compuesto por siete (7) Copropietarios principales y siete (7) suplentes, para un periodo de dos (2) años, pudiendo ser reelegido, sin perjuicios de que esta los pueda remover en cualquier momento. Los miembros del consejo de administración se escogerán por medio del sistema del cociente electoral, de planchas que para tal efecto conformaran los propietarios interesados. =====

PARAGRAFO: para ser miembro del consejo de la administración se requiere ser propietario de alguna unidad privada al interior del Edificio el Conquistador, tener nacionalidad Colombiana, residir en la ciudad de Cartagena de indias y encontrarse al día con las expensas comunes de administración. =====

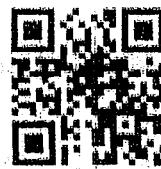
=====

ART. 49°- Se Subroga y quedará así: ART. 49° - REUNIONES, QUÓRUM, MAYORÍAS y ACTAS DE CONSEJO: EL Consejo de Administración, se reunirá en forma ordinaria por lo menos una vez al mes, en el salón comunal, por convocatoria que realice el Presidente del Consejo, con el fin de analizar la



República de Colombia

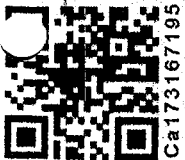
41



Aa032694326



17/05/2016 10:47:53 GMT-5 MBBA
República de Colombia
Papel notarial para uso exclusivo de escrituras públicas, certificados y documentos del archivo notarial



Ca173167195

situación general del edificio. Deliberará y decidirá válidamente con la presencia y votos de la mayoría de sus miembros. Se reunirá extraordinariamente, en cualquier momento por citación del administrador, revisor fiscal y el presidente, cuando las necesidades imprevistas o urgentes del edificio así lo ameriten. ==

De las reuniones de consejo, se levantará un acta, suscrita por el presidente y secretario, en donde constaran por lo menos: las decisiones tomadas durante la reunión, con indicación de la fecha, hora y lugar de la reunión, miembros principales y suplentes que asistieron, la mención de ser reunión ordinaria o extraordinaria, el orden del día, número del acta, y la indicación de los votos a favor y en contra de las decisiones. =====

Todas las decisiones del Consejo de Administración serán tomadas por el voto favorable de la mayoría de sus miembros. =====

ART. 50° - Se Subroga y quedará así: ART. 50° - FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN:

Son funciones del Consejo de Administración las siguientes: 1°. Aprobar o Modificar el manual de convivencia; 2°. Designar y remover libremente al administrador del edificio, con asignación de su remuneración o contratar la administración con cualquier persona natural o jurídica escogida libremente, pactando con ella los honorarios del caso y las condiciones de la administración fijando causales precisas de terminación anticipada del contrato y el sistema de interventoría y de garantías que juzguen necesarias; 3°. Convocar Asamblea General Extraordinaria de Copropietarios; 4°. Examinar y aprobar en primera instancia, las cuentas, el balance o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea y proponer las determinaciones que se estimen más acertadas en relación con saldos y con utilidades extraordinarias para mejoras de la propiedad común; 5°. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la reconstrucción parcial o total del edificio y la forma de distribución del aporte de costo entre los propietarios; 6°. Ejercer las funciones que le deleguen la asamblea y cumplir y hacer cumplir las prescripciones de esta; 7°. Aprobar o improbar los balances mensuales que le presente el Administrador en los últimos

NOTARIA SÉPTIMA
DE CIRCULO DE CARTAGENA

diez (10) días de cada mes sobre los estados financieros del mes anterior; 8°. Imponer multas y sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, con observancia del procedimiento señalado en el Capítulo XII del presente Reglamento de Propiedad Horizontal; 9°. Velar por que se lleven los libros de actas de Consejo de Administración y Asamblea General de Copropietarios; 10°. Velar por que se lleven actualizados el registro de propietarios. 11°. Reglamentar el uso del área social del edificio El Conquistador señalando el término y valor del arriendo de la misma; 12°. Fijar la remuneración de los empleados de la Copropiedad cuando excedan del salario mínimo legal vigente; 13°. Ejercer un control permanente sobre los servicios comunes que se presten a los propietarios y tomar las medidas necesarias para que en la utilización de dicho servicio se cumplan las normas de este reglamento en cuanto a derechos y deberes de los propietarios y los reglamentos especiales sobre cada uno de esos servicios; 14°. Ejercer una inspección adecuada sobre el estado y uso de los bienes comunes y sobre la forma como se mantengan y utilicen las unidades de dominio privativo dentro de las reglas de convivencia general del edificio; 15°. Fijar las garantías o seguridades que sean necesarias o convenientes para la protección de los bienes comunes del edificio y del personal de administración; 16°. Velar por que se tomen oportunamente las medidas necesarias y suficientes para que se cumplan por parte de los propietarios las obligaciones que les imponen este reglamento y las leyes; 17°. Disponer la inversión de las reservas o cualquier otro superávit disponible, lo mismo que disponer la enajenación de dichas inversiones cuando sea el caso de atender las erogaciones para las cuales están previstas; 18°. Examinar los reclamos quejas o sugerencias que formulen los propietarios en la forma prevista en este reglamento y tomar las medidas del caso pero atenderlas en cuanto sea posible o para mantener vivo el interés de los propietarios por toda forma de colaboración; 19°. Asesorar en general al Administrador del Edificio y atender las consultas que le sean formuladas sobre cualquier asunto relacionado con la administración o con el interés común de los propietarios; 20°. Cumplir las demás funciones que imponga este reglamento o las leyes o que en consonancia con sus disposiciones encomiende la Asamblea General de propietarios. =====



=====

ART. 51° - Se Subroga y quedará así: ART. 51° - ADMINISTRADOR: El Administrador es el Representante Legal de la copropiedad, por lo tanto, los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. =====

El administrador podrá ser persona natural o jurídica, ser miembro o no del consejo de administración, preferiblemente propietario de unidades privadas del edificio y será nombrado por el Consejo de Administración por el periodo de dos (2) años, prorrogables indefinidamente hasta que este tome una determinación diferente. =====

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. =====

=====

ART. 52°- Se Subroga y quedará así: ART. 52°- RESPONSABILIDAD DEL ADMINISTRADOR: El administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la Copropiedad como persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o de este reglamento de propiedad horizontal. =====

Es obligación del administrador constituir póliza de seguro que garantice el cumplimiento de las obligaciones y funciones a su cargo, por un monto equivalente al presupuesto de gasto mensual con cargo al presupuesto de la copropiedad. =====

=====

ART. 53° - Se Subroga y quedará así: ART. 53° - FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata del edificio estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución del gasto, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes: 1°. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación

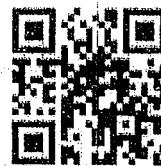
NOTARÍA SÉPTIMA
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros; 2°. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio; 3°. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio, las actas de la Asamblea General y del consejo de administración; 4°. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal; 5°. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del edificio; 6°. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación; 7°. Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal; 8°. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del edificio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna; 9°. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal del edificio; 10°. Representar a la copropiedad judicial y extrajudicialmente ante terceros o ante cualquier clase de autoridades administrativa, jurisdiccional y de policía, con facultades expresas para transigir, desistir, comprometer y recibir; así mismo conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija; 11°. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este reglamento de



República de Colombia

45



A8032694328



propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por el consejo de administración, por incumplimiento de obligaciones; 12°. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley 675 del 2001 y en este reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por el Consejo de Administración, una vez se encuentren ejecutoriados; 13°. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración del edificio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular; 14°. Promover programas para incentivar la función social y de convivencia entre los propietarios, tenedores y residentes de la Copropiedad; 15°. Autorizar el uso del área social de la copropiedad, de acuerdo a la reglamentación establecida por el Consejo de Administración, pudiendo facturar a cargo del propietario o arrendador el valor del arriendo de estas en los eventos en que las utilicen sin la debida autorización. 16°. Las demás funciones previstas en la ley, así como las que señale la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración con sujeción a este reglamento. =====

ART. 54° - Se Subroga y quedará así: ART. 54° - REVISOR FISCAL: El Revisor Fiscal, será elegido por la Asamblea General, para el periodo de un (1) año. El revisor fiscal debe ser contador público, con matrícula profesional vigente e inscrito a la Junta Central de Contadores y no podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el edificio, ni tener parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni vínculos comerciales, o cualquier otra circunstancia que pueda restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones, con el administrador y los miembros del consejo de administración. =====

ART. 55° - Se Subroga y quedará así: ART. 55° - FUNCIONES: Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las así

NOTARIA SÉPTIMA
DE CÍRCULO DE CARTAGENA

como las que a continuación se indican: 1°. Efectuar con regularidad el arqueado del fondo común; 2°. Velar porque los libros y cuentas del edificio estén al día; 3°. Informar por escrito y en oportunidad al Administrador y al consejo de administración sobre las irregularidades existentes en el manejo de cuentas y presupuestos que el consejo de administración deberá presentar a consideración de la Asamblea; 4°. Informar por escrito a la Asamblea de Copropietarios sobre el estado financiero de la propiedad horizontal; 5°. Convocar reuniones extraordinarias de Asamblea General y de Consejo de Administración cuando lo crea conveniente; 6°. Velar por que se lleven regular y correctamente las actas de Asamblea y de Consejo de Administración. 7°. Denunciar ante las autoridades competentes los hechos que considere punibles surgidos con ocasión de la administración de la copropiedad. =====

CAPITULO X

De la contribución a las expensas comunes

=====

ART. 56° - Se Subroga y quedará así: ART. 56° - EXPENSAS COMUNES ORDINARIAS: Los propietarios de los bienes privados estarán obligados a contribuir con el pago mensual de las expensas ordinarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes. Las expensas se cancelarán dentro de los primeros diez (10) días de cada mes, en las oficinas de administración o en los establecimientos bancarios del país que determine el Consejo de Administración. La notificación a los propietarios de las cuotas fijadas para cada año se hará por medio de correo electrónico a la dirección que tenga registrada la administración cada propietario o en su defecto al casillero de cada unidad privada circular o comunicación escrita dirigida a la dirección que tenga registrada en la administración cada propietario o en su defecto a la respectiva unidad privada. La comunicación anterior será suficiente, y no serán necesarias consiguientemente cuentas de cobro especiales ni para el recaudo ni para constituir en mora. =====

=====



República de Colombia

47



Aa032694329



ART. 57° - Se Subroga y quedará así: ART. 57° - MORA EN EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES: El retardo en el cumplimiento del pago de las expensas causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria y facultara al administrador para otorgar los poderes especiales pertinentes que permitan iniciar el correspondiente proceso ejecutivo para obtener el recaudo de las mismas. =====

Los gastos que genere la gestión de cobro pre-jurídico o jurídico, serán asumidos por el respectivo propietario en las cuantías señaladas por la ley y el Colegio de Abogados, para lo cual el administrador podrá cancelar los respectivos honorarios del profesional del derecho que haya obtenido el recaudo del crédito, y deberá facturarlos a cargo del respectivo propietario, quien se obliga a cancelarlo. =====

Parágrafo uno: En ningún momento existirá condonación de expensas ordinarias o extraordinarias de administración. =====

Parágrafo dos: Tratándose de intereses de mora, el administrador podrán rebajarlos libremente. =====

ART. 58° - Se Subroga y quedará así: ART. 58° - SOLIDARIDAD EN EL PAGO: Para efecto de las expensas comunes de administración, 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. =====

Cuando el dominio de un bien privado perteneciere 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 correspondan. =====

ART. 59° - Se Subroga y quedará así: ART. 59° - EXPENSAS COMUNES EXTRAORDINARIAS: Con el fin de atender gastos e imprevistos, no contemplados en el presupuesto ordinario, se podrá estipular por parte de la

NOTARIA SÉPTIMA
DEL CIRCULO DE CARTAGENA

Asamblea General de propietarios, el pago de expensas extraordinarias, siempre que supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias. =====
El valor de la expensa extraordinaria para cada unidad privada, será en proporción al coeficiente que cada una de ellas representa. =====

=====

ART. 60° - Se Subroga y quedará así: ART. 60° - FONDO DE RESERVA E IMPREVISTOS: Se constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con un porcentaje de recargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la asamblea general considere pertinentes. La asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo establecido en el Reglamento de Propiedad Horizontal. =====

=====

ART. 61° - Se Subroga y quedará así: ART. 61° - 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, debidamente firmado por el Revisor Fiscal, los cuales presentará por conducto del Consejo de Administración a consideración de la Asamblea de propietarios en su reunión ordinaria siguiente. =====

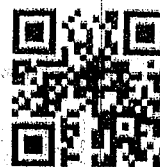
=====

ART. 62° - Se Subroga y quedará así: ART. 62° - CUENTAS BANCARIAS El Administrador continuara con las cuentas bancarias actuales al momento de aprobación del presente reglamento de propiedad horizontal. =====
Para abrir cuentas bancarias, se requerirá aprobación del Consejo de administración para el depósito y abrirá giro de los dineros provenientes de las cuotas mensuales por Expensas Comunes, contribuciones o cuotas extraordinarias, cuyo movimiento para giro de cheques deberá ser firmado por el Administrador. =====



República de Colombia

49



As032694330

No obstante, el Consejo de Administración, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, podrá disponer que para el giro de cheques, sea necesaria la firma del administrador y del presidente del Consejo de Administración cada vez que el administrador celebre contrato de cuenta bancaria, deberá informar de tal situación al Consejo de Administración. =====

CAPITULO XI

De la tenencia de mascotas

ART 63° - Se Subroga y quedara así: ART 63° - TENENCIA DE MASCOTAS: Queda prohibida la tenencia de mascotas en la Copropiedad Edificio el Conquistador. No obstante, las que a la fecha de expedición y aprobación de este reglamento se encuentren en el edificio, se regirán por las normas que a continuación se indican: Para la permanencia de mascotas (animales domésticos) en las unidades privadas del Edificio los propietarios, poseedores o tenedores, de unidades privadas, deberán cumplir las siguientes obligaciones: 1.- Podrá tenerse un animal doméstico como el caso de un perro en el lugar de habitación, siempre que no ocasione perjuicios y molestias a los demás copropietarios y vecinos. 2.- Solo se permite tener una mascota (animal doméstico) por unidad de vivienda. 3.- Quien tenga una mascota en su habitación, debe garantizar el respeto a las condiciones de protección de los animales, según lo establecido en la Ley 84 de 1989, las cuales están encaminadas a garantizar la vida, la promoción de salud y el bienestar de los animales. 4.- El propietario de un animal doméstico debe garantizar que la mascota esté en un lugar apropiado a sus necesidades de movilidad, luminosidad, aireación, aseo e higiene y abrigo, suministro de vida y alimento, así como de medicinas y cuidados indispensables para mantener el animal en buena salud sin enfermedades, a efecto de garantizar su integridad física y mantenerlo en condiciones apropiadas para la convivencia respectiva. 5.- los propietarios de las mascotas deben proporcionar al animal una debida atención y la adopción de medidas que aseguren que la permanencia del mismo en la vecindad no resulte abusiva, peligrosa ni molesta. 6.- Queda prohibido el ingreso de mascotas de visitantes y turistas. 7.- Al sacar las mascotas de la unidad privada, deberán



República de Colombia

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

NOTARIA SÉPTIMA
DE CIRCULO DE CARTAGENA

hacerlo sujetas con correa y bozal, cargar una pala y bolsa con los cuales recogerán los excrementos que ellas dejen; 8- Vacunarla y entregar copia del carné respectivo en la oficina de Administración; 9- Solo se permitirá la presencia de ejemplares caninos en el ascensores de cargar y su entrada y salida del edificio se hará por la portería número 2; 10 - Queda prohibido dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las zona comunales. Los propietarios o tenedores de los ejemplares caninos son responsables de recoger convenientemente los excrementos y depositarlos junto con los desechos sólidos.

=====

ART. 64° - se subroga y quedara así ART 64° - RESPONSABILIDAD POR DAÑOS: El propietario de la mascota es directamente responsable de los daños y perjuicios que puedan ocasionar por su culpa, negligencia, acción u omisión en las zonas comunes de la copropiedad o a las demás unidades privadas, personas o transeúntes, en los términos del art. 2353 del Código Civil. =====

=====

ART. 65° - se subroga y quedara así ART 65° - REGISTRO DE MASCOTAS: El tenedor a cualquier título de la unidad privada debe obligatoriamente registrar su mascota en la Oficina de Administración y en la Alcaldía Local. =====

La administración no permitirá el ingreso de mascotas que no se hayan registrado. Igualmente exigirá cada seis (6) meses las constancias o certificados de vacunación contra enfermedades infectocontagiosas a fin de prevenir riesgos contra los demás ocupantes del edificio. =====

=====

ART. 66° - Se Subroga y quedará así: ART. 66° - RAZAS CANINAS PROHIBIDAS: Dado su alto nivel de peligrosidad, se prohíbe la tenencia de ejemplares caninos de las razas Staffordshire terrier, American Staffordshire terrier, Pit Bull Terrier, American Pit Bull Terrier, o de caninos producto de cruces o híbridos de estas razas. =====

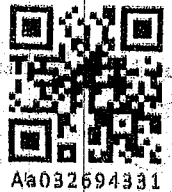
=====

ART. 67° - Se Subroga y quedará así: ART. 67° - RETENCIÓN DE MASCOTAS: Toda mascota que se encuentre suelta y caminando por las zonas



República de Colombia

51



Aa032694331



comunales, será retenida por la Administración. =====
De ello, se dará aviso al propietario para su retiro dentro de un término de 24 horas, vencido los cuales, será enviada a la unidad municipal competente, sin perjuicio de la imposición de las sanciones pertinentes contempladas en este reglamento, por ser considerada una conducta gravísima. =====
De igual manera se procederá en caso de reincidencia. =====

ART. 68° - Se Subroga y quedará así: ART. 68° - MULTAS Y SANCIONES: El incumplimiento de las anteriores disposiciones dará lugar a que el Administrador instaure querellas ante las autoridades de policía, eleve las quejas pertinentes ante las entidades encargadas de la vigilancia y protección de los animales y solicite al Consejo de Administración la imposición de multas por violación del REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL establecidas en el Capítulo XII del presente reglamento de propiedad horizontal. =====

CAPITULO XII

Registro de ingreso de propietarios y tenedores de apartamentos

ART. 69° - Se Subroga y quedará así: ART. 69° - REGISTRO DEL INGRESO. Todo propietario tiene la obligación de registrar la ocupación de su unidad privada indicando si es en forma permanente o temporal con los rangos de fechas en que permanecerá ocupado. =====

Para tal efecto suministrará a la Copropiedad su nombre e identificación así como la de las personas que con él ocuparan su unidad privada, observando siempre la capacidad del apartamento establecida en este reglamento y firmando la tarjeta de registro como persona responsable de todos los ocupantes. =====
Igual procedimiento deberá cumplir toda persona diferente al propietario que pretenda ocupar dicho inmueble y deberá tener una autorización escrita para ello. =====

ART. 70° - Se Subroga y quedará así: ART. 70° - EXPENSAS POR SISTEMATIZACIÓN. Toda persona diferente del propietario y por fuera del primer grado de consanguinidad, primer grado de afinidad y primero civil

NOTARIA SÉPTIMA
DE CÍRCULO DE CARTAGENA

deberá cancelar a la Copropiedad expensas por la sistematización del registro por apartamento en el valor que para tal efecto determinará el Consejo de Administración que en ningún caso podrá exceder de la quinta parte de la cuota de administración mínima vigente en el edificio.=====

Parágrafo: El pago de la sistematización se efectuará al momento de su elaboración en la caja de la Copropiedad y su omisión la faculta para impedir el tránsito por las zonas comunales. =====

CAPITULO XIII

De los mecanismos alternos para la solución de conflictos

ART. 71° - Se Subroga y quedará así: ART. 71° - COMITÉ DE CONVIVENCIA. Crease un comité de convivencia compuesto por 3 propietarios que serán elegidos por la Asamblea General de propietarios, para periodos de un año, cuyo objeto será la intervención en los conflictos que se causen con ocasión a la aplicación o interpretación de la ley 675 del 2001, de este reglamento o aquellos que puedan surgir con ocasión de la vida en el edificio EL CONQUISTADOR, suscitado entre propietarios o tenedores de unidades privadas o entre ellos y el administrador, Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control, mediante la presentación de fórmulas de arreglo orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.=====

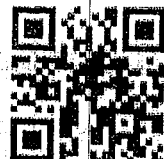
ART. 72°- Se Subroga y quedará así: ART. 72°- REUNIONES DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA: De las reuniones del Comité de Convivencia, se levantará un acta suscrita por los miembros del comité y las partes del conflicto, en donde conste el origen del conflicto y el arreglo al que han llegado las mismas, el cual, será de obligatorio cumplimiento para ellas. =====

El arreglo al que llegaren las partes intervinientes, deberá hacerse con observancia de este reglamento de propiedad horizontal y la ley 675 del 2001 y aquellas que la modifiquen o complementen. Si las partes del conflicto no llegaren a un acuerdo, el Comité de Convivencia presentará fórmula de solución a la



República de Colombia

53



Ah032694332



controversia, decisión que deberá ser acatada por las partes intervinientes y que quedará notificada en estrados. =====

La fórmula de arreglo emanada por el comité de convivencia, podrá ser objetada dentro de los 3 días siguientes a la notificación de esta, ante el Consejo de Administración salvo que este órgano sea parte del conflicto, caso en el cual, adquirirá competencia el revisor fiscal, mediante la formulación de un escrito en donde se sustenten los motivos de inconformidad, el cual será resuelto dentro de los 5 días siguientes. =====

La decisión emitida por el Consejo de Administración o revisor fiscal, será de obligatorio cumplimiento para los intervinientes del conflicto y no podrá ser objetada. =====

ART. 73° - Se Subroga y quedará así: ART. 73° - MECANISMOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las partes podrán acudir en la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan esta materia =====

CAPITULO XIII

De las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y pecuniarias.

ART. 74° - Se Subroga y quedará así: ART. 74° - SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. La violación a cualquiera de las normas establecidas en la Ley, el presente Reglamento de Propiedad Horizontal y en el Manual de Convivencia y Compromiso, dará lugar a la imposición de las sanciones establecidas en este reglamento, ya sean pecuniarias o no pecuniarias. =====

ART. 75° - Se Subroga y quedará así: ART. 75° - SANCIONES PECUNIARIAS. Se adiciona este artículo. Se refiere a multas en dinero efectivo que el infractor deberá cancelar de acuerdo a la naturaleza de la falta y cuya cuantía está determinada en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. =====

NOTARIA SEPTIMA
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

Para poder aplicar el régimen disciplinario, es necesario evaluar la gravedad de las faltas y así determinar la sanción adecuada. Por lo tanto y debidamente facultado por la Ley 675 de 2.001, se presentan las faltas y su respectivo procedimiento y sanción: =====

a) Habrá lugar a la imposición de sanción pecuniaria consistente en multa de Cinco (5) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigente ante las siguientes conductas las cuales son consideradas como gravísimas: =====

1. Tender ropa, tapetes, alfombras u otros objetos sobre las ventanas o jardines que dan sobre las fachadas del bloque, así como arrojar colillas o basura a los pisos inferiores. =====
2. Dejar animales sueltos sin collar y sin el dueño dejando que estos animales produzcan sonidos o expidan malos olores, aunque estén dentro de los apartamentos, pero que repercute a las demás unidades privadas incomodando a los vecinos. =====
3. Propiciar actos dentro de los apartamentos que atenten contra la moral, higiene e integridad de los residentes en general. =====
4. Dejar basuras en las zonas comunes del Edificio y depositar las mismas en días no acordados en el sitio correspondiente. =====
5. Ocupar zonas de propiedad común, utilizándolas como depósito, negocio o similares. =====
6. Invadir y obstaculizar el tránsito en el parqueadero. =====
7. Infringir con juegos con pelota, bicicletas, patines, patinetas, trompos etc., ocupando las zonas comunes no dispuestas para dichos fines. =====
8. Inasistencia a las Asambleas General de Copropietarios, sin causa justificada, ni representación delegada. =====
9. Realizar sobrecupo en las unidades privadas. =====

b) Habrá lugar a la imposición de sanción pecuniaria consistente en multa de tres (3) Salarios Mínimos Diarios Legales Vigente ante las siguientes conductas las cuales son consideradas como graves: =====

1. Obstruir las vías de acceso y tránsito común, ocupar los bienes comunes como depósitos, o similares; obstruir escaleras, hall, puertas, dificultando el



República de Colombia

55



A#032694333



República de Colombia

17/05/2016 10:47:30 AM 93TM

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



Ca173167188

- paso por dichos lugares. =====
2. Causar molestia a los vecinos con el volumen elevado de sus equipos de sonido. =====
3. Dejar a los animales que hagan sus necesidades en las zonas comunes
4. Realizar actividades en zonas comunes, que no corresponden a las necesidades de los residentes tales como: Preparación de alimentos, práctica de deportes o mal uso del parque automotor. =====
5. Lavar vehículos o hacer reparaciones de los mismos dentro del parqueadero, salvo las necesarias. =====
6. Rayar o dañar las paredes del Edificio. =====
7. Dañar o rayar la cabina de los ascensores y las puertas de acceso a los mismo, =====
8. Las demás consideradas como graves dentro del presente reglamento. ===

ART. 76° - Se Subroga y quedará así: ART. 76° - SANCIONES NO PECUNIARIAS. Se adiciona este artículo: Se refiere a sanciones morales, que el Consejo de Administración de la Copropiedad en virtud de la aplicación de los reglamentos, están obligados a cumplir, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal. =====

Habrá lugar a la imposición de sanciones no pecuniarias en los casos de conductas determinadas como leves, salvo el caso de reincidencia en donde será considerada como grave. Las sanciones no pecuniarias hacen referencia a: =====

1. Llamadas de atención, verbales y escritas por la autoridad del Edificio. 2. Publicación por un término de quince (15) días en un lugar de amplia circulación del Edificio de la lista de los infractores, indicando de manera expresa el hecho o acto que implica la sanción. =====
2. Suspensión por treinta (30) días de los servicios no esenciales, zonas de recreación y deporte, cuando a juicio del Consejo de Administración se amerite. =====

NOTARÍA SECTIVA
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

PARÁGRAFO 1°: Corresponde al Consejo de Administración determinar la procedencia de las sanciones por incumplimiento a la Ley 675 de 2001, el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas de convivencia. =====

ART. 77° - Se Subroga y quedará así: ART. 77° - DETERMINACIÓN DE LAS SANCIONES

Se adiciona este artículo: Las sanciones previstas en los artículos 33 y 34 de este reglamento serán impuestas por el consejo de administración. ==

Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el reglamento de propiedad horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. =====

Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia. =====

ART. 78° - Se Subroga y quedará así: ART. 78° - PROCEDIMIENTO PARA LA IMPOSICIÓN DE SANCIONES PECUNIARIAS O NO PECUNIARIAS:

Se adiciona este artículo: El administrador, los propietarios, poseedores o tenedores, deberán elevar queja escrita ante el Consejo de Administración, narrando los hechos que consideren perturbadores o violatorios de las disposiciones de este reglamento, indicando el propietario, poseedor o tenedor que generó el incumplimiento así como el acto infractor. Presentada la queja, el Consejo de Administración citará al propietario, poseedor o tenedor, de la unidad privada dentro de los tres (3) días siguiente^ a la presentación de la solicitud, con el fin de que éste, en un término igual, se pronuncie sobre los hechos motivo de la queja. Vencido este término, el Consejo de Administración en pleno, dispondrá de un término de diez (10) días, con el fin de practicar las pruebas que considere pertinentes para verificar si efectivamente se cometió alguna infracción del reglamento de propiedad horizontal, al cabo de los cuales, dentro de los cinco (5) días siguientes, emitirá una decisión mediante acta, en donde, imponga una sanción pecuniaria o no pecuniaria dependiendo del caso. La decisión contenida en el acta, se tomara con el voto favorable de la mayoría de los miembros del Consejo de



República de Colombia

57



Aa032694334

Administración y en ella se narraran los hechos, se hará una relación de las pruebas que condujeron a la decisión tomada, se indicará la falta cometida y la sanción impuesta, con la indicación de ser pecuniaria o no pecuniaria. Tomada la decisión, se notificará dentro de los tres (3) días siguientes las partes, y se les indicará que tiene un término de cinco (5) días, para interponer recurso de reposición ante el Consejo de Administración para que modifique su decisión, manifestando los hechos en que se fundamenta. Vencido el término para reponer sin que las partes manifiesten su voluntad de hacerlo, la decisión del consejo quedará en firme salvo lo dispuesto en el artículo 37 de este reglamento referente a las IMPOSICIÓN DE SANCIONES NO PECUNIARIAS. Interpuesto el recurso, el Consejo de Administración, tendrá un término de tres (3) para resolverlo una vez resuelto el recurso se notificada como se señaló anteriormente y quedará en firme.==

ART. 79° - Se Adiciona y quedará así: ART. 79° - IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Se adiciona este artículo: El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. ==
La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. ==

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

ART. 80° - Se Adiciona y quedará así: ART. 80° - EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS: Se adiciona este artículo: En firme el acta de Consejo de Administración mediante la cual se imponga una sanción, este, le será remitida al administrador quien será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. ==

ART. 81° - Se Adiciona y quedará así: ART. 81° - Cuando la asamblea general no designe oportunamente los miembros del concejo administrativo o el revisor fiscal, estos continuaran en sus cargos hasta que la asamblea haga la respectiva elección o designación. ==



República de Colombia

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



Ca173167187

NOTARIA SÉPTIMA
DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

=====

PARAGRAFO: El concejo Administrativo, por mayoría calificada de las dos terceras partes (2/3) de sus miembros, no estando reunida la asamblea General, podrá suspender en el ejercicio de su cargo el concejero que, a juicio del propio concejo observe mala conducta o incumpla negligentemente sus obligaciones como tal, también podrá suspender al Revisor Fiscal, por las misma causas. ===

=====

ART. 82° - Se Adiciona y quedara asi: ART. 82° - DISPOSICIONES VARIAS:

1). Cuando no se encuentre en este Reglamento disposición alguna aplicable a un determinado caso, se aplicarán las normas pertinentes previstas por las Leyes y Decretos en vigencia para la Propiedad Horizontal; 2). Los bienes comunes del Edificio se considerarán como una sola Unidad, y en tal virtud será de todos los copropietarios así mismo, sus rentas y el costo de las expensas de mantenimiento, conservación y reparación de dichas áreas y servicios serán a favor y a cargo, respectivamente, de los propietarios en proporción a sus porcentajes de copropiedad; 3). La copropiedad podrá liquidarse por grave deterioro de las edificaciones o graves accidentes que la hagan inhabitable, o por decisión de las autoridades competentes, conforme a las normas establecidas en este reglamento. =====

=====

ART. 83° - Se Adiciona y quedará así: ART. 83° - VIGENCIA: El presente reglamento de propiedad horizontal rige a partir del momento en que sea aprobado por la Asamblea General de Copropietarios y de su inscripción en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria de cada unidad privada de que está compuesto el edificio EL CONQUISTADOR. =====

=====

SEXTO – DESAFECTACION DE BIENES PRIVADOS. =====

Con la presente modificación se desafectan los bienes privados: LOCAL 16, LOCAL 19, LOCAL 21 Y LOCAL 24, identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria 060- 1376, 060-1379, 060-1381 Y 060-1384 respectivamente. =====



República de Colombia

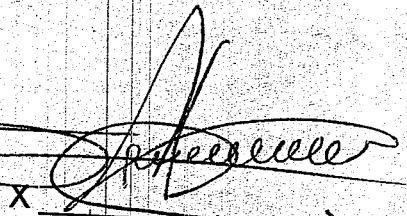


Aa032004046

59

ADVERTENCIA AL(LOS) COMPARECIENTE(S) Y/O CONSTITUYENTE(S): ---

1. Se advirtió la formalidad del registro de esta escritura para su completa validez en la oficina correspondiente dentro del término perentorio de noventa (90) días, hábiles contados a partir de la fecha de otorgamiento de este instrumento cuyo incumplimiento cesará todos los efectos de dicho instrumento. 2. 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 les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. En consecuencia, el notario no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y del Notario. En tal caso estos deben ser corregidos mediante el otorgamiento de una nueva escritura, suscrita por todos los que intervinieron en la inicial y sufragada por los mismos. (Artículos 35, 101 y 102 decreto Ley 960/70).-- Derechos: Resol. 726/2016 \$52.300. Hojas No.Aa032004017, Aa032694307, Aa032694308, Aa032694309, Aa032694310, Aa032694311, Aa032694312, Aa032694313, Aa032694314, Aa032694315, Aa032694316, Aa032694317, Aa032694318, Aa032694319, Aa032694320, Aa032694321, Aa032694322, Aa032694323, Aa032694324, Aa032694325, Aa032694326, Aa032694327, Aa032694328, Aa032694329, Aa032694330, Aa032694331, Aa032694332, Aa032694333, Aa032694334, Aa032004046.-

X 
SAUL ENRIQUE HERNANDEZ ACUÑA

C.C.: 9.128.174

Dir: Bonito Leguito - Calle No 3-173

Tel: 6650 965

NOTARIA SÉPTIMA
DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

Luciano
LUCIANO JAVIER VILLADIEGO DURANGO
 Notario 7° (E)

R.P.



REPÚBLICA DE COLOMBIA
 NOTARÍA SÉPTIMA
 DEL CÍRCULO DE CARTAGENA

s. fiel Tercero - (3) copia de la
 estructura Pública No. 1565 de 26-MAY-2016
 tomada de su original. la que Expedio y Autorizo 30
 hojas utiles con destino a Catastro
 Cartagena 26-MAY-2016

Notario Séptimo del Círculo de Cartagena

