**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:** ---------------------------------------------------------------

**FECHA DE OTORGAMIENTO:**

**OTORGADA EN LA NOTARÍA CUARTA (4ta) DEL CÍRCULO DE MONTERÍA.----**

CÓDIGO NOTARIAL: XXXXXXX. -----------------------------------------------------------------

**SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO**

**FORMULARIO DE CALIFICACIÓN**

**NATURALEZA JURÍDICA DEL ACTO**----------------------------------------**VALOR DEL ACTO**

**ESPECIFICACIÓN** ---------------------------------------------------------------------**-PESOS-**---

( ) REGLAMENTO PROPIEDAD HORIZONTAL.

**PERSONA QUE INTERVIENE EN EL ACTO**

OTORGANTE: IDENTIFICACIÓN:

XXXXXXXXXXXXXXXX C.C XXXXXXXXXXXXX

--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

El día \_\_ ( ) del mes de \_\_\_\_\_\_\_ del año\_\_\_\_\_ ( ) en la ciudad de Montería del Departamento de Córdoba de la República de Colombia, compareció ante **ROBERTO JOSE TIRADO HERNANDEZ**, Notario Cuarto del Círculo de Montería, el (la, los) señor (a, es) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, mayor de edad, identificado (a) con la cédula de ciudadanía N°\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ expedida en\_\_\_\_\_\_\_\_, de estado civil\_\_\_\_\_\_\_, ocupación de\_\_\_\_\_\_\_\_\_ domiciliado y residente en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, quien actúa en calidad apoderado de los propietarios del edificio \_\_\_\_\_\_ubicado en \_\_\_\_\_\_\_(dirección completa) de la ciudad de\_\_\_\_\_\_\_, según consta en el poder que se anexa y que hará parte de este documento público, y quien manifiesta que de acuerdo el artículo 4º de la Ley 675 de agosto 3 de 2001, desea constituir reglamento de propiedad horizontal, de acuerdo con las siguientes cláusulas:

**PRIMERA. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS.** La persona jurídica indicada anteriormente, originada en la constitución de la propiedad horizontal es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro. Su denominación es \_\_\_\_\_\_\_, propiedad horizontal y de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio, en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del Decreto 1333 de 1986. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa su calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro, tal como lo establece el parágrafo del artículo 33 de la Ley 675 de 2001.

**SEGUNDA. PRINCIPIOS.** Este reglamento de propiedad estará regido por los siguientes principios:

 **1. Función social y ecológica de la propiedad.** Este reglamento de propiedad horizontal deberá respetar la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, deberá ajustarse a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente.

**2. Convivencia pacífica y solidaridad social.** El reglamento de propiedad horizontal deberá propender por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los copropietarios o tenedores.

**3. Respeto a la dignidad humana.** El respeto de la dignidad humana debe inspirar las actuaciones de los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como las de los copropietarios para el ejercicio de los derechos y obligaciones derivados de la ley.

**4. Libre iniciativa empresarial.** Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el reglamento de propiedad horizontal del edificio denominado “\_\_\_\_\_\_\_” así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, deberán respetar el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común.

**5. Derecho al debido proceso**. Las actuaciones de la asamblea o del consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, deberán consultar el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación.

**TERCERA. OBJETIVOS.** Los objetivos del presente reglamento son: establecer los derechos y obligaciones de los copropietarios del edificio \_\_\_\_\_, sometido al régimen de propiedad horizontal; identificar los bienes privados o de dominio particular, los bienes comunes y los bienes comunes esenciales, las áreas privadas construidas y las áreas privadas libre; determinar la proporción con que cada copropietario deberá contribuir a las expensas comunes necesarias requeridas para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes; constituir los órganos de administración y señalar las funciones respectivas; y en general someter al régimen particular del edificio (o conjunto de edificios) a las normas que regulan la propiedad horizontal de que trata la Ley 675 de 2001, así como, a las demás normas que los modifiquen, complementen o reglamenten.

**CUARTA. OBLIGATORIEDAD.** Este reglamento es de observancia obligatoria para los copropietarios actuales y futuros del edificio \_\_\_\_\_ y, en lo pertinente para las personas que a cualquier título usen, gocen o disfruten alguno o algunos de los bienes de dominio particular exclusivo, es decir de aquellos inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común. Las disposiciones de este reglamento se entenderán incorporadas en todo acto que implique transferencia del derecho de dominio y de cualquier otro derecho real sobre los inmuebles que conforman el edificio o en todo acto o contrato en virtud del cual se concede el uso o goce de los mismos. Se declaran incorporadas a éste reglamento todas las disposiciones contenidas en la Constitución Política de Colombia, en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001, y las normas que la adicionen, modifiquen o la deroguen parcial o totalmente. Cuando no se encuentre norma aplicable a un caso determinado dentro del articulado de éste reglamento, se aplicarán los ordenamientos que en las leyes de la República de Colombia, Código Civil, Código Nacional de Policía o en este reglamento, regulen casos o materias análogas.

**QUINTA. GLOSARIO.** Para efectos del presente reglamento se establecen las siguientes definiciones:

**Área privada 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 semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales.

**Bienes comunes**: Partes del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.

**Bienes comunes esenciales**: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos y losas que sirven de cubiertas.

**Bienes privados o de dominio particular:** Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, integrantes de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

**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 edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del edifico o edificio.

**Edificio:** Construcción de uno o varios pisos levantados sobre un lote o terreno, 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 de uso residencial:** Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.

**Expensas comunes necesarias:** Erogaciones necesarias causadas por la administración y prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del edificio. Para éstos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la Ley 675 de 2001 y en el presente reglamento.

**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.

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

**Reglamento de Propiedad Horizontal:** Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

**SEXTA. DESCRIPCIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN DEL INMUEBLE.** El inmueble a que se refiere este reglamento se encuentra situado en la ciudad de .........., y está formado por el lote de terreno Nº .......... de la manzana .........., del plano de loteo de la urbanización .........., con una cabida de .......... metros cuadrados y el edificio en él construido, distinguido con la nomenclatura urbana Nº .......... de la carrera .........., denominado edificio (o conjunto residencial) “...........”. Bien inmueble sometido a propiedad horizontal, que se encuentra comprendido en los siguientes linderos generales: Por el Norte ..........; Por el Sur ..........; Por el Oriente ..........; Por el Occidente .......... El edificio consta de .......... pisos y de .......... apartamentos y garajes localizados de la siguiente manera: .......... .

**SÉPTIMA.** **TÍTULO ANTECEDENTE.** El derecho de dominio pleno y exclusivo sobre el inmueble cuyo régimen de propiedad horizontal aquí se determina perteneció al señor .........., mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía Nº .......... de .......... según consta en escritura pública Nº .......... de .......... expedida por la Notaría .......... del Círculo de .......... registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos principal (o seccional) del Círculo de .......... el .......... (fecha), en el folio de matrícula inmobiliaria Nº .......... y con una construcción total es de: ........... Los actuales propietarios de este edificio son: ..........., .........., .......... según consta en escritura pública Nº .......... de .......... expedida por la Notaría .......... del Círculo de .......... registrada en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos principal (o seccional) del Círculo de .......... el .......... (fecha), en el folio de matrícula inmobiliaria Nº ..........

**OCTAVA. ANEXOS DEL REGLAMENTO.** Para los efectos relacionados con la determinación del inmueble así como, de las distintas unidades que los componen, forman parte de este reglamento los siguientes documentos: 1. Copia de los planos urbanísticos y arquitectónicos del edificio (o conjunto de edificios) debidamente aprobados por la Oficina de Planeación Municipal o Distrital según el caso, o por la persona que haga sus veces 2. La licencia de construcción expedida por .......... (o el documento que haga sus veces) 3. La memoria descriptiva del inmueble (o inmuebles) sometidos al presente reglamento. 4. El proyecto de división de los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. 5. El plano que muestra la localización y linderos, nomenclatura y área de cada una de las unidades que serán objeto de la propiedad particular, bienes comunes, así como, bienes comunes esenciales. 6. Especificaciones de construcción y condiciones de salubridad e higiene. Tendrán fuerza obligatoria tanto para los propietarios del inmueble o sus causahabientes, como para los tenedores a cualquier título de los bienes privados en que se divide el inmueble.

**NOVENA. CLASIFICACIÓN DEL INMUEBLE.** El inmueble se divide en bienes privados o de dominio particular y bienes comunes y bienes comunes esenciales. En los planos arquitectónicos del edificio los bienes privados corresponden a los apartamentos o unidades privados, los cuales están delimitados por líneas .......... Los bienes comunes corresponden a las partes del edificio (o conjunto) pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que se señalan con líneas ........... Y los bienes comunes esenciales que son aquellos indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular, que se señalan con líneas ..........

**DÉCIMA. BIENES COMUNES Y BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** Son bienes comunes las partes del edificio o conjunto sometido al régimen de propiedad horizontal pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Los bienes, los elementos y zonas del edificio (o conjunto) que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y pro indiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Son bienes comunes esenciales, los necesarios para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del edificio o conjunto, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, los muros de carga, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel, etc.

**DÉCIMA PRIMERA. DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.** La desafectación de bienes comunes no esenciales debe realizarse a través de escritura pública de reforma al reglamento de propiedad horizontal, donde se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios con la aprobación de dicha desafectación, adoptada por la mayoría calificada señalada en el artículo 46 de la Ley 675 de 2001, es decir del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el edificio (o conjunto). Una vez otorgada esta escritura, se registrará en la oficina de registro de instrumentos públicos. En la decisión de desafectar un bien común no esencial se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad y módulos de contribución, como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al edificio o conjunto.

**DÉCIMA SEGUNDA. BIENES COMUNES 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 de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. Los parqueaderos de visitantes, accesos y 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. Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contraríe las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.

**DÉCIMA TERCERA. BIENES DE DOMINIO PARTICULAR.** Son bienes de propiedad privativa o exclusiva los espacios completamente delimitados y susceptibles de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparente o no, que están comprendidos dentro de sus límites y sirven exclusivamente al propietario. Los apartamentos alinderados como adelante se dice, con sus respectivas puertas de acceso, ventanas, instalaciones interiores, exceptuando las columnas de la estructura, los ductos y los muros divisorios con inmuebles colindantes o con partes comunes, constituyen los bienes privados de dominio particular, en que se divide el edificio. Cada uno de los apartamentos números........... consta de ........... La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del edificio o conjunto, en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

**DÉCIMA CUARTA. DESTINACIÓN DE LOS INMUEBLES.** La destinación de los apartamentos es exclusivamente habitacional. Deben cumplir con las disposiciones de uso vigentes en la ciudad de ................ conforme a lo autorizado por el Departamento de Planeación de la ciudad o de la persona o entidad que haga sus veces. Sus propietarios y/o causahabientes a cualquier título tienen la obligación de usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el presente reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad, solidez o estética del edificio, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.

**DÉCIMA QUINTA.** **COEFICIENTE DE COPROPIEDAD Y MÓDULOS DE CONTRIBUCIÓN.** De conformidad con lo establecido en los artículos 25 y 26 de la Ley 675 de 2001, los coeficientes de copropiedad del edificio .................. se calculan como allí se establece y determinan: 1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del edificio. 2. El porcentaje de participación en la asamblea general de propietarios. 3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del edificio, mediante el pago de cuotas ordinarias o extraordinarias de administración. Los coeficientes de copropiedad, se calcularon como lo establece el artículo 26 de la Ley 675 de 2001, con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área total privada del edificio, al cual se le ha asignado un valor convencional de cien (100); éste valor se divide en centésimas, se distribuye entre las unidades privadas de vivienda con las que se conforma el inmueble y se expresa en la siguiente tabla, que se ha complementado con los números de matrícula inmobiliaria que corresponden a cada una de las unidades privadas, así:

Inmuebles Área en M2 Coeficiente

**DÉCIMA SEXTA.** **MODIFICACIÓN DE COEFICIENTES**.— La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del edificio, podrá autorizar reformas al presente reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificaciones de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes casos: 1. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación. 2. Cuando el edificio se adicione con nuevos bienes privados, producto de la desafectación de bienes comunes o de la adquisición de otros bienes que se anexen al mismo. 3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Edificio. 4. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

**DÉCIMA SÉPTIMA. SEGUROS.** El edificio deberá asegurarse permanentemente en forma total contra los riesgos de incendio y terremoto en cuantía suficiente para que a cargo de los propietarios no haya ninguna cuota de coaseguro y quede a cargo de la compañía aseguradora la total indemnización del siniestro, la que debe ser determinada por la asamblea general. Si ésta omitiere hacerlo, le corresponderá al consejo de administración, pero si dicho organismo incurriere en la misma omisión, el administrador estará obligado a renovar las pólizas, cuyas primas anuales serán cubiertas por todos los propietarios en la misma proporción de sus índices de copropiedad. Las indemnizaciones procedentes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de los mismos en los casos en que ésta sea procedente. En el caso de que únicamente se aseguren los bienes y áreas comunes, cada uno de los propietarios estará obligado a tomar las pólizas de seguros que protejan contra los mismos riesgos su bien de dominio privado, en cuantía igual al valor comercial del mismo. En el evento en que, de acuerdo con la ley y por voluntad de los propietarios no se reconstruya el inmueble, el importe de la indemnización recibida por la destrucción de áreas comunes 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.

**DÉCIMA OCTAVA. EXPENSAS COMUNES NECESARIAS Y PRIMA DE SEGURO**. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y al pago de la prima de seguro de incendio en proporción al coeficiente de copropiedad. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la copropiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

**DÉCIMA NOVENA. REPARACIONES.** Cada propietario deberá ejecutar por su cuenta, en forma oportuna y adecuada, las reparaciones de su apartamento, de forma que mantenga su conservación y permanente utilidad. El propietario será responsable de cualquier perjuicio que su omisión o negligencia puedan causar. Dentro de los daños mencionados quedan comprendidos los de puertas y ventanas del respectivo apartamento y las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado; tales reparaciones deberá realizarlas el propietario inmediatamente después de producido el daño o en el término prudencial que señale por escrito el administrador. En caso de incumplimiento el propietario responsable se sujetará a las sanciones de que trata los artículos 59 de la Ley 675 de 2001 y de las demás disposiciones que la modifiquen, adicionen o reglamenten, sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios, y sin necesidad de requerimiento alguno. Así mismo, cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato, en el apartamento de su propiedad, las reparaciones cuya omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades privadas y responderá por los daños irrogados por tal omisión. Para modificaciones a sus apartamentos, los propietarios deben llenar los siguientes requisitos: 1. Obtener previa autorización de la entidad distrital (o municipal) competente, si la naturaleza de la obra y las normas aplicables lo exigen. 2. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad y la solidez del edificio, ni afecte la salubridad o los servicios comunes o las fachadas del mismo. 3. Solicitar previa autorización escrita del administrador. En caso de reparaciones necesarias en los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de los moradores del inmueble, el administrador deberá proceder a su inmediata realización.

**VIGÉSIMA. MODIFICACIONES DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** Para introducir modificaciones en los apartamentos o unidades privadas es necesario, cumplir con los siguientes requisitos: 1. Que la obra proyectada no comprometa la seguridad, solidez o salubridad del edificio, que no afecte los servicios comunes, ni altere la fachada. 2. Que el propietario tenga la previa autorización escrita del administrador, quien podrá negarla si la obra contraviene los requisitos anteriores. 3. Que el propietario obtenga de la Secretaría de Obras Públicas del .......... (municipio, distrito o autoridad competente) la correspondiente licencia, si ella fuere necesaria.

**VIGÉSIMO PRIMERA. AVISOS.** Colocar letreros, avisos o carteles en las puertas, paredes, ventanas y terrazas privadas o de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario. La colocación de alguna placa de identificación se hará en la forma, lugar o características que se acuerde con el administrador, dándole cumplimiento a las disposiciones distritales sobre la materia.

**VIGÉSIMO SEGUNDA. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS.** Son derechos de los propietarios: 1. Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada de acuerdo con la ley y este reglamento; pero dentro de las limitaciones aquí mismo expresadas. 2. Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su unidad privada conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios. 3. Servirse a su arbitrio de los bienes comunes, siempre que lo haga según el destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios o causahabientes. 4. Intervenir en las deliberaciones de la Asamblea de propietarios con derecho a voz y voto. 5. Solicitar al administrador la aplicación de las sanciones que señala la Ley 675 de 2001. 6. Solicitar al administrador la convocatoria de la asamblea de propietarios cuando lo estime conveniente o necesario. 7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exijan la conservación, reparación y administración del edificio, cuando no lo haga oportunamente el Administrador, y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los otros dueños en los gastos comprobados, pudiendo cobrarlos ejecutivamente de acuerdo con las leyes pertinentes. 8. Pedir al juez competente, luego de la intervención infructuosa del Comité de Convivencia o si éste organismo no interviniere, la imposición de multas que dicho funcionario graduará, a los propietarios, arrendatarios o usuarios de las unidades privadas que violen las disposiciones de éste reglamento.

**VIGÉSIMO TERCERA. DEBERES DE LOS COPROPIETARIOS O MANUAL DE CONVIVENCIA**. Son deberes de los copropietarios los siguientes: 1. No enajenar o conceder el uso de la unidad privada para usos y fines distintos a los que autoriza este reglamento. 2. No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, las escaleras, hall, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el acceso o paso por ellos. 3. Deberán comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. 4. Ejecutar oportunamente las reparaciones de unidad privada, de acuerdo con sus características iniciales, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar daños al edificio o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. 5. Mantener al día las contribuciones y cuotas que le correspondan para la administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la Asamblea, así como las multas y sanciones que en desarrollo de lo previsto en este reglamento le sean impuestas. 6. Dar a conocer a todos los residentes de su unidad privada las disposiciones de este reglamento, y en caso de transferencia de dominio de la unidad privada, al nuevo propietario o arrendatario. Queda entendido que los nuevos dueños, con la firma de la escritura, conocen el presente reglamento de propiedad horizontal y las normas del manual de convivencia que aquí se expresan. 7. No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, ni introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio. Parágrafo.—De conformidad con el artículo 18 numeral 3º de la Ley 675 de 2001 al propietario del último piso le está prohibido elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin el consentimiento de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Así mismo, al propietario de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la construcción tales como excavaciones, sótanos, etc. 8. No modificar las fachadas del edificio, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles y otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común, salvo placas o avisos que indiquen la profesión o nombre del propietario o del usuario. El aviso local podrá fijarse en la forma, lugar o características que acuerden con el administrador y cumpliendo con las disposiciones aplicables sobre la materia, 9. No instalar máquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran los servicios del edificio. 10. No mantener animales que de cualquier forma puedan afectar la tranquilidad, la higiene o la presentación de la copropiedad o que en alguna manera causen molestias a los demás residentes, especialmente perros que hayan tenido episodios de agresiones a personas u otros perros, o que han sido adiestrados para el ataque y la defensa. 11. Sacudir alfombras, tapices, cortinas, ropas, etc., en los balcones, escaleras, paredes y ventanas privadas o de uso común, escurrir agua por las mismas o arrojar cualquier objeto desde ellas de manera que caiga en las zonas de uso común, en otra unidad privada o en las vías públicas adyacentes. 12. Permitir la entrada al administrador del edificio a su unidad privada cuando las circunstancias lo exijan, para el cumplimiento de este reglamento. 13. Velar por el buen funcionamiento de los aparatos e instalaciones de su unidad. 14. Cada propietario de unidad privada será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de dicha unidad a cualquier título, con sus actos u omisiones, en especial por las multas que la administración imponga al usuario por la violación de las leyes o de este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a las personas que con él conviven o que a su nombre ocupan la respectiva unidad privada. 15. Solicitar al administrador el paz y salvo por todo concepto y la autorización previa para practicar toda clase de mudanza o trasteo, indicando la fecha y hora en que deba realizarse, observando las normas que sobre horarios de trasteo y el depósito de garantía que para responder en caso de posibles daños establezca la administración. 16. Para que persona distinta del propietario pueda ocupar cualquier apartamento, 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. 17. Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto, por su valor comercial, de manera que permita su reconstrucción.

**VIGÉSIMO CUARTA. IMPUESTOS Y TASAS.** Los impuestos, tasas y demás gravámenes que afecten las unidades privadas, serán cubiertas por sus respectivos propietarios independientemente. Los que graven la totalidad del edificio (o conjunto de edificios), serán pagados por todos los copropietarios en la proporción establecida en este reglamento.

**VIGÉSIMO QUINTA. DIRECCIÓN Y ADMINISTRACIÓN.** La dirección y administración de la persona jurídica que con la presente escritura se crea, se hará a través de los siguientes órganos: 1. Asamblea general de propietarios. 2. Consejo de administración, si lo hubiere. 3. Administrador del edificio (o conjunto).

**VIGÉSIMO SEXTA. ASAMBLEA GENERAL DE PROPIETARIOS**. De conformidad con lo previsto por los artículos 37 y ss. de la Ley 675 de 2001, la asamblea de propietarios está formada por todos los propietarios de bienes privados o por sus representantes, apoderados, delegados o mandatarios debidamente constituidos, reunidos con el quórum y las condiciones previstas por estos estatutos, así como las contempladas por las leyes, decretos y demás disposiciones que regulan la propiedad horizontal. La delegación a que se ha hecho referencia deberá efectuarse mediante comunicación escrita dirigida al administrador o al presidente de la asamblea y sólo será válida para la reunión que la motiva. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados ni votar dicho sometimiento sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder. En todo caso los miembros de los organismos de administración y dirección de la persona jurídica, y empleados de la propiedad horizontal, no podrán representar en reuniones de la asamblea derechos distintos a los suyos propios mientras estén en ejercicio de sus propios cargos. La asamblea es el órgano supremo de dirección de la persona jurídica, y a través de ella se manifiesta la voluntad de los copropietarios y en ella radica la facultad rectora de este régimen jurídico. Las decisiones adoptadas válidamente por la asamblea general de propietarios, obligan a todos los propietarios de unidades de dominio privado incluso a los ausentes o disidentes, al administrador, a los demás organismos asesores y ejecutores de la administración y dirección si los hubiere y a quienes a cualquier título usen bienes integrantes del edificio o conjunto, siempre que tales decisiones sean de carácter general y se ajusten a las leyes, decretos y al presente reglamento de administración de la propiedad horizontal.

**VIGÉSIMO SÉPTIMA. REUNIONES DE LA ASAMBLEA**. La asamblea general de propietarios se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año, dentro de los tres primeros meses siguientes al vencimiento de cada período presupuestal, con el objeto de examinar la situación general y los aspectos económicos y financieros de la persona jurídica; efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar, aprobar o improbar las cuentas y balances del último ejercicio y presupuesto para el siguiente año, los informes del administrador; adoptar el presupuesto de ingresos, gastos e inversiones para la respectiva vigencia y tomar en general todas las medidas tendientes a garantizar el cumplimiento de las normas consagradas en este reglamento y en las demás disposiciones que regulan a la propiedad horizontal, y tomar aquellas decisiones que aseguren el interés común de los copropietarios. Para el anterior efecto, deberá efectuarse una convocatoria con una anticipación no inferior a quince días, que enviará el administrador por cartas a cada uno de los copropietarios o mediante aviso o cartel fijado en el lugar de acceso principal del inmueble expresando en ellas, el lugar, la fecha y motivo de la reunión. Durante el período de citación a asamblea, el administrador y el revisor fiscal si lo hubiere, mantendrán los libros de cuentas, informes, correspondencia y demás documentos pertinentes a disposición de los copropietarios, durante las ocho horas hábiles de cada día. Cuando no fuere convocada, la asamblea general de propietarios se reunirá por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal a las ocho (8:00 p.m.) pasado meridiano, en el .......... (salón comunal, oficinas de la administración, etc.) ... del edificio o conjunto de edificios que conforman la copropiedad (o en el lugar donde normalmente acostumbren a reunirse), sin perjuicio de que unánimemente se acuerde otro lugar. La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando así lo exijan las necesidades imprevistas o urgentes del edificio o conjunto de edificios así lo ameriten, en cualquier día, por convocatoria del administrador o del consejo de administración, del revisor fiscal o por un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad. Los términos y el procedimiento para la convocatoria serán los previstos para las citaciones a reuniones ordinarias. Las reuniones de la asamblea serán presididas por uno de los miembros del consejo de administración o alguno de sus suplentes llegado el caso, y si no hubiere ninguno de ellos, por el propietario que la misma asamblea elija. Actuará en la misma, en calidad de secretario, el administrador. Cada propietario tendrá derecho a emitir tantos votos de acuerdo con el porcentaje de participación que le corresponda a la unidad privativa que posea, teniendo en cuenta los porcentajes asignados por este reglamento para cada una de las unidades que conforman la copropiedad horizontal. Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones legales aplicables.

**VIGÉSIMO OCTAVA. QUÓRUM, DECISIONES Y ACTAS.** Salvo lo que en materia de decisión y quórum disponga este reglamento y las demás disposiciones legales aplicables , la asamblea general de propietarios o sus representantes deliberará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos el 51% del total de los coeficientes de copropiedad. Si convocada la asamblea, ésta no sesiona por falta de quórum, el administrador citará para una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. Las decisiones de la asamblea general de propietarios se harán constar en actas que deberán ser firmadas por el presidente y el secretario de la misma. Las actas se enumerarán en forma consecutiva y expresarán por lo menos: si es ordinaria o extraordinaria, forma de convocatoria, orden del día, lugar, fecha y hora de iniciación de la reunión; los nombres de las personas que actúen como presidente y secretario, el número de propietarios de bienes de dominio privado presentes o representados en debida forma; los coeficientes de copropiedad representados en la reunión; los asuntos tratados, las decisiones adoptadas y los votos emitidos en favor o en contra de ellas, o en blanco; las constancias presentadas por los asistentes durante la reunión; las designaciones efectuadas; la fecha y hora de terminación de la reunión. Copia de las actas, deberá ser entregada por el secretario de la asamblea general a los propietarios en el momento en que estos lo soliciten. Estas actas se asentarán por riguroso orden cronológico en un libro destinado al efecto, registrado en la correspondiente Alcaldía Municipal o quien haga sus veces. Dichas actas debidamente autenticadas, hacen plena prueba de los hechos y actos contenidos en ellas y sus copias autenticadas, prestan mérito ejecutivo. Es suficiente la firma del presidente y el secretario de la asamblea para acreditar su autenticidad. En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro del término que establezca el reglamento, y en su defecto, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios del edificio o conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. Parágrafo.—Conforme a lo previsto por el artículo 48 de la Ley 675 de 2001, en los procesos ejecutivos entablados por el representante legal de la persona jurídica para el cobro de multas u obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, sólo podrán exigirse por el juez competente como anexos a la respectiva demanda el poder debidamente otorgado, el certificado sobre existencia y representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del reglamento que autorice un interés inferior.

**VIGÉSIMO NOVENA. FUNCIONES DE LA ASAMBLEA.** Son funciones de la asamblea general de propietarios las siguientes: 1. Nombrar y remover libremente al administrador y a su suplente cuando fuere el caso, para períodos determinados, y fijarle su remuneración. 2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador. 3. Nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia para períodos de un año, en los edificios o conjuntos de uso residencial. 4. Aprobar el presupuesto anual del edificio o conjunto y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos, cuando fuere el caso. 5. Elegir y remover los miembros del consejo de administración y, cuando exista, al revisor fiscal y su suplente, para los períodos establecidos en el reglamento de propiedad horizontal, que en su defecto, será de un año. 6. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal. 7. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común. 8. Decidir la reconstrucción del edificio o conjunto, de conformidad con lo previsto en este reglamento. 9. Decidir, salvo en el caso que corresponda al consejo de administración, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en este reglamento de propiedad horizontal. 10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica. 11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos. 12. Las demás funciones fijadas en las leyes que regulan la materia, en los decretos reglamentarios de las mismas, y en el reglamento de propiedad horizontal.

**TRIGÉSIMA. DEL ADMINISTRADOR**. El administrador es el representante legal de la persona jurídica y tiene a su cargo la administración del edificio (o conjunto), podrá ser persona natural o jurídica, propietario o no de unidades del edificio. Será nombrado por la asamblea general de propietarios (salvo en los casos donde existe el consejo de administración). Parágrafo.—En caso de ser el administrador una persona jurídica, actuará en representación de la propiedad horizontal el representante legal de la citada persona jurídica.

**TRIGÉSIMA PRIMERA. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR**. Sin perjuicio de las facultades legales, el administrador tendrá las siguientes funciones: 1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros. 2. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al edificio o conjunto. 3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del edificio o conjunto, las actas de la asamblea general y del consejo de administración (si lo hubiere). 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 o conjunto. 6. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación, de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. 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 apoderado 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 o conjunto, 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 de la persona jurídica. 10. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. 11. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios que señale este respectivo reglamento de propiedad horizontal, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones. 12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en esta ley, en el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas. 13. Expedir paz y salvo de cuentas con la administración del edificio o conjunto cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. 14. Las demás funciones previstas en las leyes que regulan la materia, y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios. Parágrafo.—Mientras el órgano competente no elija al administrador del edificio o conjunto, ejercerá como tal el propietario inicial, quien podrá contratar con un tercero tal gestión. No obstante, una vez se haya construido y enajenado, un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesará la gestión del propietario inicial como administrador provisional. Cumplida la condición a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del edificio o conjunto, para que la asamblea se reúna y proceda a nombrar el administrador, dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al administrador definitivo.

**TRIGÉSIMA SEGUNDA.CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN**. El edificio ................ tendrá un consejo de administración compuesto por ........... (...) miembros propietarios de unidades privadas con sus respectivos suplentes numéricos, que pueden ser reelegidos indefinidamente por la asamblea, el que de su seno establecerá las calidades de principales y suplentes, elegirá sus dignatarios y adoptará el reglamento para su funcionamiento. El periodo del consejo de administración será de un (1) año contado a partir de la fecha en que se efectúe su elección por la asamblea, pero continuará en funciones hasta la elección de un nuevo consejo. El consejo de administración sesionará ordinariamente por lo menos una (1) vez al mes, previa convocatoria del administrador y extraordinariamente lo hará a solicitud del administrador o del presidente de ese mismo organismo. Formará quórum la presencia de tres (3) de sus miembros, principales o suplentes y de todas las decisiones tomadas por este organismo se dejará constancia en un libro especial de actas que serán suscritas por el presidente y el secretario. En las reuniones del consejo de administración podrán hacer presencia todos sus miembros principales y suplentes y actuará como secretario el administrador. Parágrafo Primero.—Si la asamblea de copropietarios lo considera conveniente podrá por mayoría de sus asistentes, aumentar o disminuir el número de integrantes del consejo de Administración, asunto que en todo caso solamente podrá ser decidido antes de su integración anual. Parágrafo Segundo.—Los miembros del consejo de administración ejercerán sus cargos ad-honorem, toda vez que actúan con un mandato tendiente al bien común en el que deberán inspirarse todas sus intervenciones y decisiones.

**TRIGÉSIMA TERCERA.FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.** Al consejo de administración le corresponderá tomar las determinaciones necesarias en orden a que el edificio ................ cumpla sus fines, sus principales funciones son: 1. Nombrar y remover al administrador para periodos de un (1) año. 2. Por delegación de la asamblea, nombrar y remover libremente a los miembros del comité de convivencia. 3. Dictar los reglamentos internos de convivencia armónica y pacífica que deberá manejar el comité de convivencia. 4. Dictar los reglamentos generales sobre destinación y goce de los bienes comunes y, cuando sea del caso, establecer la rentabilidad de los mismos. 5. Convocar a la asamblea a reunión ordinaria cuando el administrador no lo hubiere hecho oportunamente y a reunión extraordinaria en los casos previstos en éste reglamento, cuando las necesidades imprevistas así lo ameriten. 6. Crear los cargos necesarios para el buen funcionamiento de los servicios de la copropiedad y fijar sus remuneraciones. 7. Autorizar en cada caso al administrador para celebrar contratos ó efectuar gastos no incluidos en el presupuesto anual de gastos, cuya cuantía exceda a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes, la compra de artículos por la misma cuantía y la venta de artículos dañados, inadecuados o sobrantes. 8. Revisar los balances de prueba mensuales que el administrador debe someter a su consideración dentro de los ............ días hábiles del mes siguiente. 9. Revisar y someter a consideración de la asamblea general los estados financieros comparativos del ejercicio anterior con los anexos correspondientes, el informe anual y el presupuesto de ingresos y gastos para la siguiente vigencia que le haya presentado oportunamente el administrador. 10. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001 y en el presente reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa consagrado para el caso en éste mismo reglamento. 11. Llevar la iniciativa a la asamblea general acerca del reglamento de propiedad horizontal, del uso de los bienes comunes y las modificaciones a la forma y goce de los mismos. 12. Informar anualmente y cuando además lo juzgue conveniente, a la asamblea general de copropietarios, todo lo relacionado con las cuentas que presente el administrador y su concepto acerca del presupuesto de ingresos y gastos que ha de presentar cada año el administrador. 13. Coadyuvar con la administración del edificio dentro del ámbito de sus atribuciones. 14. Tomar las determinaciones que resulten necesarias para la conveniente administración y organización de la copropiedad, siempre que tales determinaciones no estén contempladas dentro de las atribuciones de la asamblea. 15. Tomar las determinaciones que, aunque superen el ámbito de sus atribuciones, sean requeridas para el mantenimiento de la seguridad, tranquilidad o salubridad general, y cuya urgencia no permita la convocatoria previa de la asamblea. En todo caso, una vez sean ejecutadas dichas determinaciones, se convocará en forma extraordinaria a la asamblea general y el consejo de administración deberá rendirle un informe detallado de sus actuaciones. 16. Ejercer las funciones que le delegue la asamblea de cumplir y hacer cumplir las prescripciones de ésta. 17. Decidir la cuantía de la póliza de manejo y cumplimiento que garantice la protección de los bienes comunes y el cumplimiento de las obligaciones a cargo del administrador del edificio. El valor de la prima correspondiente será incluido en el presupuesto anual de gastos. En todo caso, el monto máximo asegurable será equivalente al presupuesto de gastos del edificio para el año en que se realiza la respectiva designación. Parágrafo Primero.—No podrá ser elegido miembro del consejo de administración quien no sea propietario de bienes privados dentro del edificio. Quien fuere elegido no reuniendo ésta condición o la perdiere con posterioridad a la elección, no podrá actuar y será reemplazado por un suplente para el resto del período. Parágrafo Segundo.—Para ser miembro del consejo de administración se debe estar al día en las obligaciones de todo tipo para con la copropiedad y mantener el mismo estado durante el periodo correspondiente.

**TRIGÉSIMA CUARTA. FONDO DE RESERVA E IMPREVISTOS.** Para atender los gastos de sostenimiento y administración del edificio y llegado el caso, cubrir los faltantes que puedan presentarse por el no pago oportuno de las contribuciones para las expensas comunes, créase un fondo de reserva e imprevistos que será reglamentado por la asamblea general y manejado por el consejo de administración, fondo que estará constituido por la contribución de todos los copropietarios la que se fija, mientras la asamblea no disponga otra cosa, en el diez por ciento (10%) de la cuota mensual con que deben contribuir los copropietarios de acuerdo con la proporción a su porcentaje de participación en la propiedad horizontal y por el término de un año.

**TRIGÉSIMA QUINTA. CUENTAS BANCARIAS.** El administrador del edificio abrirá las cuentas bancarias o de ahorros, o incluso inversiones temporales en cualquier clase de activos financieros, que consideren necesarias para el adecuado manejo y depósito de los dineros provenientes de las expensas, contribuciones, fondo de reserva y demás ingresos que se causen con ocasión de la propiedad horizontal.

**TRIGÉSIMA SEXTA. PERÍODO PRESUPUESTAL Y ESTADOS FINANCIEROS.** El período presupuestal en el que deben aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 1º de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada esta última fecha el administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestren el estado financiero y económico de la propiedad horizontal junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. Estos documentos y las cuentas, deberán presentarse a consideración de la asamblea general de propietarios en la reunión ordinaria siguiente. En caso de que la asamblea general no apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el período correspondiente, regirá el presupuesto aprobado para el período inmediatamente anterior. No obstante, conforme al presente reglamento podrá para tal efecto convocarse a asamblea extraordinaria.

**TRIGÉSIMA SÉPTIMA.** **GASTOS DE ADMINISTRACIÓN, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE BIENES COMUNES.** Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como el pago de la prima del seguro de incendio del edificio en proporción al valor inicial dado a los apartamentos. Las expensas comunes deberán pagarse sin consideración a las personas que usen o gocen las unidades privadas; los propietarios pagarán al administrador las cuotas para expensas comunes por mensualidades anticipadas en los diez primeros días de cada mes. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente (1.5%), certificado por la Superintendencia Financiera, sin perjuicio de que la asamblea general, con quórum que señale el reglamento de propiedad horizontal, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el edificio o conjunto. El acta de la asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**TRIGÉSIMA OCTAVA. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL DEL CONJUNTO**. Si la destrucción no fuere de tal gravedad, los copropietarios están obligados a reparar el edificio sujetándose a las reglas siguientes: 1. Cada propietario deberá concurrir a la reparación de los bienes comunes con una suma de dinero proporcional a los derechos que sobre ellos tenga. 2. Dicha cuota, acordada en la asamblea que se celebre de conformidad al reglamento de copropiedad, será exigible ejecutivamente, con arreglo a lo dispuesto en la cláusula vigésima novena numeral octavo ...... de este reglamento, y el administrador estará obligado a cobrarla, so pena de responder de todo perjuicio. Las reparaciones de cada piso o apartamento serán de cargo exclusivo del respectivo propietario; pero estará obligado a realizar todas aquellas que conciernen a la conservación o permanente utilidad del piso o apartamento. Si por no realizarse oportunamente estas reparaciones disminuyesen el valor del edificio, o se ocasionaren graves molestias, o se expusiera a algún peligro a los demás propietarios, el infractor responderá de todo perjuicio.

**TRIGÉSIMA NOVENA. DESTINO DE INDEMNIZACIONES.** Las indemnizaciones provenientes de seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del edificio en los casos en que ésta sea procedente, en caso de que el inmueble no pueda ser reconstruido, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

**CUADRAGÉSIMA. HIPOTECAS.** En caso de existir hipotecas cuando se reconstruya el edificio total o parcialmente, subsistirán éstas en las condiciones anteriores. Los acreedores hipotecarios quedan autorizados para dividir las hipotecas constituidas en su favor sobre edificios o conjuntos sometidos al régimen de propiedad, entre las diferentes unidades privadas a prorrata del valor de cada una de ellas. Una vez inscrita la división de la hipoteca en la oficina de registro de instrumentos públicos, los propietarios de la respectiva unidad privada, serán responsables, exclusivamente, de las obligaciones inherentes a los respectivos gravámenes.

**CUADRAGÉSIMA PRIMERA. REVISOR FISCAL.** Será potestativo de la asamblea general de propietarios la elección de revisor fiscal para la copropiedad así como su suplente y asignarle la remuneración correspondiente. El revisor fiscal podrá ser o no titular de bienes de dominio privado dentro de la copropiedad, pero no podrá 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 los miembros del consejo de administración o con el administrador. En caso de efectuarse ésta elección, el revisor fiscal deberá ser contador público con matrícula profesional vigente e inscrito ante la Junta Central de Contadores.

**CUADRAGÉSIMA SEGUNDA.FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL.** Al revisor fiscal, como encargado del control de las distintas operaciones de la copropiedad, le corresponde: 1. Prescribir el sistema de contabilidad que ha de llevarse en la copropiedad, en un todo de acuerdo con el consejo de administración. 2. Verificar la comprobación de todos los valores de la copropiedad y de los que ésta tenga en custodia. 3. Revisar y controlar los pagos, los ingresos y todas las demás operaciones que realice la administración. 4. Controlar que las operaciones y los actos de la administración, se ajusten a las disposiciones de la ley, del reglamento, de la asamblea y del consejo de administración. 5. Informar a la asamblea sobre el examen de las cuentas de la administración. 6. Dar oportunamente cuenta por escrito a la asamblea, al consejo de administración o al administrador si fuere del caso, de las irregularidades que advierta en los actos de la persona jurídica o de cualquier otro órgano de la administración. 7. Autorizar con su firma los estados financieros. 8. Cumplir las demás funciones que se le asignen por la asamblea general y las establecidas para los revisores fiscales en el Código de Comercio.

**CUADRAGÉSIMA TERCERA.** **SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.** Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de este edificio (o conjunto), o entre ellos y el administrador, se podrá acudir a: 1. Comité de convivencia. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en edificios de uso residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en él será ad honorem, 2. Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Parágrafo. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la asamblea general de copropietarios, para un período de un (1) año y está integrado por un número impar de tres (3) o más personas. El comité de convivencia en ningún caso podrá imponer sanciones.

**CUADRAGÉSIMA CUARTA. PROCEDIMIENTO PARA IMPONER SANCIONES NO PECUNIARIAS**. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias señaladas en este reglamento y en la Ley 675 de 2001, traerán como consecuencia la imposición de las siguientes sanciones señaladas en el artículo 59 de la Ley 675 de 2001, por parte de la asamblea general de propietarios (o por el consejo de administración, si lo hubiere y la asamblea de propietarios le hubiese delegado dicha función de manera expresa en el reglamento de propiedad horizontal): 1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación o conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción; 2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor; 3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. En ningún caso la asamblea (o el consejo de administración, según el caso) podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo. Para la imposición de dichas sanciones por incumplimiento de las anteriores obligaciones no pecuniarias deberá observarse el siguiente procedimiento: 1. El propietario, tenedor o tercero que observe alguna conducta que conlleve al incumplimiento de una obligación no pecuniaria podrá ponerlo en conocimiento del administrador bien sea por escrito o de manera verbal (la persona debe manifestar de manera clara los hechos en que se sustenta y las pruebas que pueda tener al respecto, testigos, documentos, etc.). En todo caso el administrador podrá verificar por iniciativa propia el cumplimiento de las obligaciones no pecuniarias por parte de los habitantes del edificio (o conjunto) 2. Una vez recibida la solicitud o queja, el administrador, en un término máximo de 3 días corrientes hablará con el posible infractor indagando sobre la versión de sus hechos y las posibles pruebas que pueda tener en su defensa, y mostrará las pruebas allegadas por quien solicita la investigación o las recaudadas por el mismo administrador, si ya tuviere algunas en ese momento. 3. El administrador una vez ha oído al infractor analizará todos los hechos puestos en su conocimiento y determinará si es necesario recaudar más pruebas para lo cual tendrá un término máximo de 3 días para dicho recaudo, contados un día después de la fecha en que se habló con el posible infractor. Vencido el término inicial es decir si no se recaudaron nuevas pruebas o el término de recaudo de pruebas, el administrador decidirá por escrito en un término máximo de 3 días corrientes si el caso investigado puede violar las normas de propiedad horizontal. Si de los hechos se determina que no se violan las normas de copropiedad el caso se archivará y se comunicará tal decisión al posible infractor y a quien solicitó la investigación. Si del análisis de los hechos se establece que se han violado las normas de propiedad horizontal, el administrador enviará una comunicación por escrito al infractor requiriéndolo para que su conducta se ajuste a las normas que rigen la copropiedad en un término máximo de 3 días corrientes, contados desde el día siguiente a la fecha en que se recibe el requerimiento. Una vez ajustada la conducta el caso se archivará, para lo cual se dejará una constancia por escrito en un archivo de la administración. Si pasados los 3 días el infractor no ha ajustado su conducta a las normas de propiedad horizontal o ha guardado silencio, el administrador convocará a una asamblea extraordinaria en un término máximo de 5 días corrientes para que se decida sobre las posibles sanciones aplicables al infractor, para ello el administrador entregará con la carta de citación a la asamblea un escrito con el resumen de lo ocurrido, la relación de pruebas recaudadas y una relación de las sanciones que eventualmente se pueden imponer (en los casos en donde existe comité de convivencia, se puede intentar la solución del caso ante dicho comité antes de citar a la asamblea) 3. La asamblea una vez reunida mirará los supuestos fácticos que llevaron al infractor a cometer las conductas violatorias de las obligaciones no pecuniarias y las pruebas recaudadas, determinando la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia del mismo y se mirarán los criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones según el comportamiento del infractor. La sanción se impondrá según la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia de la conducta. 4. Una vez determinado el tipo de sanción aplicable al infractor, se levantará un acta que contenga los hechos, los criterios de imposición de la sanción y la sanción aplicable, así como el término de su ejecución. 5. El acta que impone la sanción será comunicada o notificada por escrito por el administrador en el término máximo de tres (3) días contados desde el día siguiente a la fecha de la reunión de la asamblea. Con la comunicación el administrador entregará copia del acta que impone la sanción. 6. Una vez comunicado al infractor la respectiva sanción, se podrá impugnar la decisión ante la jurisdicción civil de acuerdo con lo señalado en el artículo 194 del Código de Comercio dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción y se podrá solicitar al juez la suspensión de dicha acta. 7. Las conductas que se tendrán como incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias son las siguientes: a. .......... (la asamblea debe determinar las conductas que conllevan a sanción)

**CUADRAGÉSIMO QUINTA DISPOSICIONES VARIAS**. En el evento de que la autoridad competente, exija alguna modificación al presente reglamento de copropiedad, producto de una visita técnica para el otorgamiento del permiso para anunciar o desarrollar la actividad, se entiende que los futuros copropietarios autorizan al constructor para la modificación del mismo, previa obtención de la licencia de construcción que aprueba las modificaciones si es del caso.

**ACEPTACION DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS:** El (los) interesado (s) manifiesta (n) su consentimiento, el cual se entiende otorgado con la firma de la presente Escritura pública, que NO ( ) SI ( ) acepta (n) ser notificado (s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente, todo de conformidad con el artículo 15 del decreto 1579 del 01 de octubre de 2012 y artículo 56 del Código de Procedimiento Administrativo y lo Contencioso Administrativo. La dirección de correo electrónico en la cual recibo las notificaciones para los fines previstos en el presente parágrafo, es: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Otorgante\_\_\_\_\_\_ ( firma)

CC. XXXXXXXXXXXXXXXX

**ROBERTO JOSE TIRADO HERNANDEZ**

**NOTARIO CUARTO (4)**

**DEL CÍRCULO NOTARIAL DE MONTERÍA – CÓRDOBA**