

REGLAMENTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL

TITULO I GENERALIDADES

CAPITULO I OBJETIVOS Y DEFINICIONES

ARTICULO 1. OBJETO. El presente Reglamento consagra los derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados; derechos y obligaciones de los copropietarios o sus causahabientes a cualquier título sobre el terreno y los demás bienes comunes del inmueble denominado CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL ubicado en la carrera 90 bis No. 75-77, Correspondiente a la agrupación uno (1); carrera 90 bis No. 76-51 correspondiente a la agrupación dos (2); carrera 90 bis 76-60 correspondiente a la agrupación tres (3) y carrera 90 Bis No. 75-66 correspondiente a la agrupación cuatro (4). De la actual nomenclatura de la ciudad de Bogotá D.C., con el fin de garantizar la seguridad y convivencia pacífica en los inmuebles que integran el Conjunto, sometidos al régimen de Propiedad Horizontal. El presente Reglamento respeta la función social y ecológica de la propiedad, y por ende, se ajusta a lo dispuesto en la normatividad urbanística vigente, regula lo correspondiente a la dirección y administración de la personería jurídica, establece los coeficientes, contribución a las expensas comunes, solución de conflictos, sanciones; así mismo regula la forma de extinguir la Propiedad Horizontal así como su reconstrucción.

El CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL. Es una persona jurídica conformada por los copropietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los copropietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal. Su domicilio es la ciudad de Bogotá Distrito Capital.

NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La personería jurídica indicada en este artículo, originada en la constitución de la Propiedad Horizontal es de naturaleza civil sin ánimo de lucro su denominación es CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001, tiene calidad de no contribuyente de impuestos nacionales así como el impuesto de industria y comercio, en relación con 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 la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

ARTICULO 2. EFECTOS. Las disposiciones de este Reglamento tendrán fuerza obligatoria, tanto para los copropietarios del inmueble o sus causahabientes, como para los tenedores a cualquier título de cualesquiera de los bienes privados en que se divide el inmueble. En toda operación que indique traspaso de dominio o constitución de

cualquier otro derecho o mera cesión o título legítimo de use o disfrute sobre un bien privado, se entiende incorporadas las disposiciones de este Reglamento.

ARTICULO 3. NORMATIVIDAD. Se declara incorporadas a este Reglamento todas las disposiciones de la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 y las normas que la adicionen, modifiquen o parcialmente la deroguen. Cuando no se encuentre normas expresamente aplicables a un caso determinado dentro de los artículos de este Reglamento se aplicaran los ordenamientos que en las disposiciones legales rijan para materias análogas.

ARTICULO 4. GLOSARIO DE TÉRMINOS. Para los efectos del presente Reglamento se incorpora el glosario de definiciones de términos establecido en la Ley 675 del 3 de agosto de 2001.

CAPITULO II DE LA CONSTITUCIÓN DEL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 5. TÍTULOS DE ADQUISICIÓN. Títulos de adquisición y folio de matrícula inmobiliaria están contemplados en el artículo primero en el literal A de la escritura pública No 3253 del 13 de noviembre de 1987 de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá.

ARTICULO 6. DESCRIPCIÓN DEL TERRENO Y DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE. EL CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL, objeto de este Reglamento, está localizado en la ciudad de Bogotá D.C., tal como lo contempla el artículo segundo de la escritura pública 3253 del 13 de noviembre de 1987 de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá.

ARTICULO 7. BIENES PRIVADOS. Son bienes privados o de dominio particular del CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL, los 1.308 apartamentos y 835 garajes y/o parqueaderos debidamente delimitados así como lo establecido en el artículo tercero de la escritura pública No 3253 del 13 de noviembre de 1987 de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá, que por su ubicación, linderos, área, nomenclatura, funcionalmente independientes, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase que estén comprendidos en la propiedad aprovechamiento exclusivo, con salida a la vía pública por pasaje común, determinados como tales en los planos de Propiedad Horizontal y matrícula inmobiliaria individual. La propiedad de los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Conjunto de uso Residencial, en proporción con los coeficientes de copropiedad establecidos en la escritura 1816 del 6 de junio de 1989 de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá D.C. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderá incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos en relación con ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden.

ARTICULO 8. DESTINACIÓN Y USO DE LOS BIENES PRIVADOS. Los apartamentos que conforman el CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO

PROPIEDAD HORIZONTAL están destinados exclusivamente para uso de vivienda familiar, los garajes o parqueaderos para el estacionamiento de un vehículo de acuerdo al diseño y capacidad del área, deben cumplir las disposiciones de uso vigente de la ciudad de Bogotá D.C., conforme a lo autorizado por la oficina de Planeación Distrital o por la entidad o persona que haga sus veces. Los copropietarios 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 o solidez del Conjunto, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás copropietarios y residentes o afecten la salud pública. Los copropietarios están obligados a usar los bienes privados de acuerdo con su naturaleza y destinación; a no hacer o permitir uso contrario a lo estipulado en la ley, y a preservar las buenas costumbres. Quien lo represente o sustituya en el uso, podrá ocupar el bien privado con la persona que desee siempre y cuando no se trate de persona de mala conducta o de vida disoluta, o que perturbe la tranquilidad de los demás moradores o escandalice con sus hábitos y acciones o afecte la salud pública.

PARÁGRAFO: Los copropietarios, tenedores y moradores a cualquier título, usaran su unidad privada, garaje o parqueadero en la forma prevista en este Reglamento de Propiedad Horizontal y no podrán hacerlo servir a otros objetos distintos. La Asamblea General de Propietarios o el Consejo de Administración, a petición del Administrador o de cualquier propietario o morador, podrá aplicar al infractor sanción, según sea del caso, de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta de dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción del bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 9. MODIFICACIONES DE LOS BIENES PRIVADOS. En los bienes privados de dominio particular en ningún caso podrán hacerse modificaciones, ampliaciones, reformas interiores o subdivisiones, toda vez que la estructura del edificio esta soportada en mampostería confiada de muros y columnas estructurales, no pueden demolerse ni en todo ni en parte ya que estos tiene la calidad de comunes. Los copropietarios de los últimos pisos no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones. A los copropietarios de los primeros pisos les esta prohibido realizar excavaciones o sótanos.

ARTICULO 10. REPARACIONES EN BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en la unidad de su propiedad, las reparaciones que por daño, acción u omisión pueda ocasionar perjuicio a la propiedad común, o a la demás propiedad privada, o a los bienes que integran al Conjunto, incluidas las redes de servicios que están dentro del bien privado, resarciendo los que ocasione por su descuido o el de las personas que deben responder. El infractor se hará acreedor a la sanción que imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea del caso, sanción que éste podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones, el cual estipula multa hasta de dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del Conjunto que

podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción del bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 11. SEGUROS DE BIENES PRIVADOS. Cuando el seguro contratado por la administración no cubra los bienes de dominio privado o exclusivo, cada propietario esta obligado a contratar y mantener vigente un seguro contra incendios, anegación y terremoto de su unidad privada por un valor que permita su reconstrucción en caso de siniestro. Si ocurre un siniestro y el bien privado no esta asegurado, el propietario del inmueble afectado responderá civilmente por los daños y perjuicios ocasionados a la copropiedad.

ARTICULO 12. COPROPIETARIOS. Los bienes privados o de dominio particular que conforma el CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL, son actualmente de propiedad de cada uno de los titulares de dominio de las unidades privadas que conforman el Conjunto de uso residencial como consta en cada uno de los certificados de tradición y libertad que expide la oficina de instrumentos públicos de Bogotá D.C., y que serán inscritos en el libro de registro de copropietarios, a cargo del Administrador del Conjunto.

ARTICULO 13. LIBRO DE REGISTRO DE COPROPIETARIOS Y RESIDENTES. En la oficina de administración del CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL se llevara un libro que contenga la información del propietario y de los moradores a cualquier título, de cada uno de los inmuebles de propiedad privada, en donde se efectuara su registro sobre las siguientes pautas generales:

- a) Identidad jurídica: Nombre, cédula de ciudadanía, dirección del propietario para envío de correspondencia, teléfonos y demás datos que permita la plena identificación de la persona natural o jurídica que aparezca en el certificado de libertad del inmueble.
- b) Identidad física: Registro de los datos generales del certificado de tradición y libertad, número de matrícula inmobiliaria, número de cédula catastral, número de teléfono, números que identifican los servicios de: gas natural, acueducto y alcantarillado, energía eléctrica, televisión por cable; y en general cualquier información que sea de utilidad a la administración y a la compañía de seguros para investigaciones en casos de siniestro.
- c) Identificación del parqueadero: Número de matrícula inmobiliaria, número de cédula catastral. Del vehículo se debe registrar el número de la placa, marca, color y características especiales del mismo.
- d) Tenencia: En caso de arrendamiento o comodato toda la información esencial del documento publico o privado en que conste el contrato, el nombre del nuevo propietario o usuario, o de cualquier otro según el caso y los nombres de los moradores con sus respectivos documentos de identificación.
- e) Representantes: Nombre del propietario o del que represente sus derechos, nombre del Administrador, apoderados generales o especiales, albaceas o secuestres, indicando sus respectivos documentos de identidad, direcciones y teléfonos.

PARÁGRAFO: El registro y procedimiento adelantado por el Administrador del Conjunto, debe permitir el conocimiento inmediato de la descripción física, la historia jurídica, representación, y todos los actos y contratos relacionados con la propiedad, posesión, tenencia y uso de cada unidad de propiedad privada, para dar cumplimiento a lo establecido en la Ley 675 del 2001.

ARTICULO 14. DERECHOS DE LOS COPROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS. Observando las disposiciones legales y de este Reglamento, todo propietario tendrá derecho a:

- 1) Ejercer en su unidad privada el derecho de dominio exclusivo regulado por las normas del Código Civil, leyes complementarias y en especial las contempladas para el régimen de Propiedad Horizontal consagrada en la Ley 675 del 2001 y sus decretos reglamentarios.
- 2) Enajenar, grabar dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la ley y este Reglamento y en general, cualquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio sin necesidad de consentimiento y autorización de los copropietarios.
- 3) Solicitar al Administrador convocar a Asamblea General extraordinaria cuando la situación lo amerite y de conformidad con la ley y este Reglamento.
- 4) Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación del inmueble en sus áreas comunes cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de las cuotas que correspondan a los demás copropietarios en los gastos comprobados.
- 5) Pedir al Consejo de Administración o a la Asamblea General de Propietarios, la imposición de multas para copropietarios, arrendatarios y usuarios de inmuebles de dominio privado que viole las disposiciones de este Reglamento.
- 6) Asistir e intervenir en las deliberaciones de la Asamblea General de Propietarios, con derecho a voz y a voto a postularse para el Consejo de Administración y para cualquier otro comité o mesa de trabajo que autorice la Asamblea General.
- 7) Convocar a Asamblea General de Propietarios conjuntamente con un número plural que represente mínimo el 20% de los copropietarios de copropiedad cuando la necesidad imprevista o urgente del Conjunto lo ameriten.
- 8) Ser indemnizado en caso de enajenación de un bien desafectado del área común, o en caso de algún siniestro, de acuerdo a su coeficiente de propiedad.
- 9) Solicitar se le presenten y expliquen los estados financieros, a verificar la contabilidad y demás documentos de la persona jurídica en los términos que le otorga la ley.
- 10) Los demás derechos consagrados en la Constitución Política de Colombia, en la ley y en el presente Reglamento.

ARTICULO 15. DEBERES Y OBLIGACIONES DE COPROPIETARIOS DE BIENES PRIVADOS.

- 1) No enajenar o conceder el uso de las unidades privadas para usos y fines distintos a los que autoriza este Reglamento.

- 2) No obstruir en ninguna forma, las instalaciones de servicios, las escaleras, halles, puertas y demás elementos que sirvan para la locomoción y en general dificultar el paso o acceso por ellos.
- 3) Deberán comunicar al Administrador todo caso de enfermedad infecciosa o contagiosa y desinfectar su unidad privada conforme a las autoridades de higiene y salud.
- 4) Ejecutar oportunamente las reparaciones de la unidad privada de acuerdo a sus características iniciales.
- 5) Mantener al día las contribuciones o cuotas que le correspondan para administración y reparación de los bienes comunes, seguros y mejoras voluntarias aprobadas por la asamblea.
- 6) En caso de venta o transferencia de dominio, cada copropietario se obliga a comunicar al Administrador el nombre y domicilio del nuevo adquiriente, a exigir al nuevo propietario que la escritura respectiva exprese su conformidad con este Reglamento y eventuales modificaciones posteriores.
- 7) No hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes, no introducir objetos pesados, explosivos inflamables o corrosivos, o ejecutar cualquier acto que atente contra la solidez, salubridad y seguridad del edificio.
- 8) No modificar la fachada del edificio, no colgar ropas, alfombras, letreros, avisos, carteles u otros elementos similares en las paredes externas, puertas, ventanas o áreas de uso común.
- 9) No instalar maquinas, aparatos que produzcan ruidos, vibraciones o sonidos estridentes que incomoden a los demás copropietarios o que causen daños o interfieran el normal funcionamiento de los servicios del edificio.
- 10) No mantener animales que molesten a los vecinos con sujeción a las normas establecidas por el Gobierno Distrital.
- 11) No sacudir alfombras, ropas, etc. en las ventanas, escaleras del edificio, en zonas comunes. Tampoco arrojar basuras u objetos a los bienes de propiedad común o las vías públicas.
- 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 que se encuentren en su unidad privada.
- 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 la leyes o de este Reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario sino a la persona que con él conviven o a que a su nombre ocupe la respectiva unidad privada.
- 15) Para practicar cualquier trasteo o mudanza se deberá estar a paz y salvo para obtener la autorización escrita del Administrador en la cual se exprese la hora y detalle del trasteo.
- 16) Solicitar autorización para ingresar equipos de soldadura o herramientas. No efectuar conexión de estos equipos a las instalaciones de los servicios de áreas comunes.

- 17) Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea en el uso o no, respondiendo hasta la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.
- 18) Asistir cumplidamente a las asambleas generales ordinarias o extraordinarias, en caso de no asistir y no otorgar poder escrito para su representación, se hará acreedor a la multa contemplado en este Reglamento.
- 19) Intervenir en las deliberaciones de Asamblea General copropietarios con derecho a voz y voto. A postularse para el Consejo de Administración.
- 20) En razón de los bienes de propiedad exclusiva, todas las obligaciones que en virtud de Ley 675 del 2001, sus decretos reglamentarios y lo establecido en este Reglamento, obliga a los copropietarios, nuevos adquirientes, inquilinos, moradores a cualquier título, por el uso y destino de sus bienes privados y demás normas de convivencia, siendo sujeto de las sanciones establecidas en este Reglamento.
- 21) Sacar la basura únicamente en los horarios establecidos para tal efecto por la administración.

PARÁGRAFO: El infractor de lo contemplado en este artículo se hará acreedor a la sanción que imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea del caso, sanción que éste podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta de dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción del bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 16. ACTOS PROHIBIDOS EN BIENES PRIVADOS. Los copropietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas en el Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal deberán abstener de cualquier actividad insalubre, inmoral, incómoda, peligrosa y dañina; y tener en cuenta las prohibiciones específicas establecidas en este Reglamento, so pena de sanción de carácter policivo que solicitará el Administrador, los copropietarios o moradores ofendidos. Siendo sujeto objeto de las sanciones por incumplimiento de este Reglamento y violación de las normas imperativas de la Ley 675 del 2001, del Código de Policía de Bogotá D.C. el infractor, se hará acreedor a la sanción que imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea del caso, sanción que este podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta de dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción del bien común que podrá ser hasta por un (1) mes. Así mismo, este Reglamento prohíbe las siguientes actividades:

1. ACTIVIDADES INSALUBRES.

- 1.1. La producción de ruidos, vapores, gases, humo, olores nocivos, anhídrido sulfúrico exhalado por órganos de fusión, emanaciones de carburo y todas las señaladas por disposiciones legales que constituyan peligro para los copropietarios o tenedores a cualquier título.

- 1.2. Tener en las unidades privadas: gatos, perros, micos, loros y en general cualquier clase de animales, que causen molestias o bullicios a los demás moradores

2. ACTIVIDADES INMORALES.

- 2.1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos distintos a los autorizados en este Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de notoria mala conducta o de vida disoluta o desarreglada.
- 2.2. Utilizar la unidad privada como establecimiento de juegos de azar, recibir o alojar maleantes o personas de dudosa reputación, ejercicio de prácticas abortivas, actos de sodomía practicados con menores de edad, servicios de prostitución, etc.
- 2.3. Destinar los apartamentos o viviendas unifamiliares para fines contrarios a la buena moral y a las buenas costumbres, o prohibidos por las leyes o las autoridades. En general queda prohibido todo acto u omisión que atente contra la moral, las buenas maneras o espíritu de sociabilidad, o que coarte los derechos de los demás copropietarios, los moleste o estorbe.

3. ACTIVIDADES INCOMODAS.

- 3.1. Realizar actos que directamente perturben la tranquilidad de los demás copropietarios o moradores, en consecuencia no podrán destinar los apartamentos a usos fabriles o industriales, a instalar en ellos cualquier tipo de maquinaria o equipos susceptibles de causar daño a las instalaciones generales o de perjudicar a los vecinos, o que perturben el funcionamiento de radios, aparatos de televisión o aparatos electrónicos.
- 3.2. Perturbar la paz de los copropietarios y moradores, con bullicios, algarabía, estridencia con equipos de sonidos, radio o televisión a alto volumen, siendo más terminante la prohibición en las horas de la noche y en las primeras del día.
- 3.3. Está terminantemente prohibido dentro de las unidades privadas ensayo de bandas o grupos musicales, clases de música, baile, gimnasia o aeróbicos.
- 3.4. Esta prohibido instalar antenas de radio, televisión, alambres, cables o similares en las cubiertas, techos, fachadas y lugares no destinados para el efecto y sin autorización de la administración. Así como colocar tubos o soportes en las ventanas con el fin de colgar o escurrir ropa en la parte externa.

4. ACTIVIDADES PELIGROSAS Y DAÑINAS.

- 4.1. **Queda expresamente prohibido la tenencia de elementos susceptibles de causar daños a las personas y a los bienes muebles e inmuebles como explosivos, fabricación, conservación, tenencia de pólvora y juegos pirotécnicos.**
- 4.2. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario y/o ocupantes, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás, que representen peligro para la integridad o salud de los moradores del Conjunto.

- 4.3. Queda terminantemente prohibido el ingreso de cilindros de gas propano y el uso de estufas a petróleo, gasolina o sustancias similares.

PARÁGRAFO 1: Con respecto a todas las prohibiciones de este artículo quedan involucradas todas las disposiciones sobre obligaciones ordinarias de vecindad proferidas por las autoridades municipales en especial la del Código de Policía de Bogotá D.C., y podrá el Administrador adoptar todas las medidas que juzgue necesaria o convenientes para asegurar el cumplimiento de estas normas y el de recurrir a las querellas policivas sin perjuicio de las sanciones y multa que podrá imponer el Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios.

PARÁGRAFO 2: El infractor de lo contemplado en este artículo se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO III DE LOS BIENES COMUNES

ARTICULO 17. BIENES COMUNES. Los bienes, elementos y zonas del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal, 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 copropietarios de los bienes de dominio privado en proporción a los coeficientes de propiedad establecido en la escritura pública No. 1816 de junio 6 de 1989 de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá D.C., que forma parte de este Reglamento, son indivisibles y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables, inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. Tendrá la calidad de bienes comunes no solo los indicados de manera expresa en este Reglamento, sino todos aquellos indicados en el proyecto de división, en la licencia de construcción y señalados en los planos de Propiedad Horizontal, con líneas de 45 grados. La propiedad común se clasifica para todos los efectos de este Reglamento en:

- A. Bienes comunes esenciales.
- B. Bienes comunes no esenciales.
- C. Bienes comunes de uso exclusivo.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la Ley 675 del 2001 y en lo establecido en este Reglamento.

A. BIENES COMUNES ESENCIALES: Son bienes comunes los de dominio de la totalidad de los copropietarios, la parte del Conjunto de uso residencial, los indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad e indispensables para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Se reputan

bienes comunes esenciales los establecidos en artículo 5 de la escritura pública No. 3253 del 13 noviembre de 1987 de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá D.C., además de los siguientes:

- 1) El subsuelo correspondiente al terreno, hasta donde lo permitan las leyes y todas las instalaciones de servicios en él instaladas.
- 2) Las áreas libres del Conjunto como: antejardines, zonas verdes, zonas de circulación peatonal y vehicular, zona de acceso a los edificios, escaleras y corredores.
- 3) Los cimientos y fundiciones que inician la estructura de la edificación.
- 4) Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachadas tanto internos como externos, los muros medianeros entre las unidades privadas y/o zonas comunes y demás elementos que forman la estructura de la edificación.
- 5) Los buitrones de instalaciones eléctricas, hidráulicas y los de ventilación.
- 6) Los corredores de acceso, los tacos de escaleras y las áreas o corredores de circulación en cada uno de los pisos.
- 7) El techo que sirve de cubierta en cada edificación.
- 8) Tres (3) tanques subterráneos de agua potable. En la agrupación uno (1), en la agrupación dos (2), y en las agrupaciones tres y cuatro, (3 y 4).

Las áreas de los principales bienes comunes esenciales por pisos, son los establecidos en el artículo 6 de la escritura pública No. 3253 del 13 noviembre de 1987 de la Notaría Octava del Círculo de Bogotá D.C.

B. BIENES COMUNES NO ESENCIALES: Las porterías de control de acceso al Conjunto, los salones comunales y en general todos los bienes en zonas comunes, de servicios del Conjunto sobre los cuales ninguno de los copropietarios puede alegar un derecho de propiedad exclusiva, por razón de su misma naturaleza, y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

C. BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Estos bienes corresponden a los parqueaderos de residentes los cuales por su carácter solo van a servir a un propietario y su destinación no podrá alterarse por formar parte del Conjunto. Se gravaran con dicha servidumbre mediante escritura pública, a las unidades privadas de cada propietario.

ARTICULO 18. RÉGIMEN ESPECIAL DE BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO: Los copropietarios de los bienes privados a los que se asigne un parqueadero de uso exclusivo y se gravo con el uso de servidumbre quedan obligados a:

- 1) No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo el bien.
- 2) No cambiar su destinación.
- 3) Hacerse cargo de reparaciones a que haya lugar como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o reparaciones locativas que se requieran por desgaste ocasionado aún bajo uso legítimo, por paso del tiempo.
- 4) Pagar compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en Asamblea General de Propietarios.

PARÁGRAFO: El infractor, además de resarcir los daños causados a terceros y/o al Conjunto, se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 19. MODIFICACIONES EN ÁREAS COMUNES: Cuando sea necesario o conveniente efectuar modificaciones físicas en los bienes comunes se aplicara el siguiente procedimiento:

- 1) El Administrador presentara al Consejo de Administración, un estudio de la modificación a elaborar, indicando las ventajas que obtendrán los copropietarios, análisis de los expertos en el tema que efectuara la modificación indicando el tiempo y el costo de la modificación.
- 2) El Consejo de Administración una vez reciba el estudio de parte del Administrador, analizara y estudiara su financiamiento y viabilidad, y lo presentara a la Asamblea General quien es la encargada de aprobar su elaboración y forma de recaudo de dineros para el pago de la modificación con el quórum calificado del 70% de los copropietarios del Conjunto Residencial.

ARTICULO 20. MODIFICACIÓN EN EL USO DE BIENES COMUNES: La Asamblea General de Propietarios autorizará el uso, disfrute y goce de los bienes comunes, teniendo en cuenta que tal reglamentación no debe ser tan minuciosa, exigente y que haga nugatorio el derecho de los copropietarios a servirse de ellos. Cuando se desee efectuar modificación en el uso, goce y disfrute de los bienes comunes y la modificación proyectada tenga efecto una sensible disminución en le goce de los mismos se requerirá decisión aprobatoria de la Asamblea General con un quórum calificado superior del 70% de los copropietarios del Conjunto Residencial.

ARTICULO 21. REPARACIONES URGENTES EN BIENES COMUNES. En caso de reparaciones necesarias urgentes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza o salubridad de los moradores, el Administrador deberá proceder a su inmediata realización, sin esperar órdenes o autorizaciones de ningún otro órgano de la copropiedad.

ARTICULO 22. EXPLOTACIÓN DE BIENES COMUNES. La Asamblea General de Propietarios podrá autorizar la explotación o el arrendamiento de los bienes comunes siempre y cuando esta autorización no se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. El arrendamiento o explotación económica se autorizara de tal forma que no impida el libre uso de los demás bienes o zonas comunes, no afecten la estructura del Conjunto uso Residencial, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinaran al pago de gastos de inversión, de las mismas áreas

afectadas o lo que apruebe la Asamblea General. En ningún momento se podrá exponer a ningún riesgo o afectar la estructura de los bienes comunes esenciales considerados como tales en este Reglamento.

ARTICULO 23. PROCEDIMIENTO EXPLOTACIÓN BIENES COMUNES. La explotación del bien común será autorizada solo por la Asamblea General de Propietarios. Cuando un bien común no pueda usarse por todos los copropietarios será puesto en arrendamiento a través de licitación pública, en la cual podrán participar los copropietarios y demás moradores o personas externas al Conjunto, por medio de la cual se escogerá el ofrecimiento más favorable a la copropiedad y a los fines que ella busca, sin tener en consideración factores de afecto o de interés particular, y en general cualquier clase de motivación subjetiva.

Si entre los oferentes hubiere copropietarios siempre se les preferirá frente a los demás participantes bajo las mismas condiciones. Pero todos los efectos de arrendamiento de los bienes comunes el Administrador o representante legal o quien haga sus veces debe firmar un contrato a término definido y con los demás requisitos de ley.

Los acuerdos o contratos no podrán ir en deterioro de la ética, moral y económico contra el Conjunto; en todo caso, deberá siempre establecer responsabilidades si ocurriere deterioro; ya de carácter civil ya de carácter penal.

ARTICULO 24. DERECHOS DE COPROPIETARIOS EN BIENES COMUNES. Observando las disposiciones legales y de este Reglamento, todo copropietario podrá:

- 1) Ejercer sobre las áreas comunes un derecho de copropiedad de uso y goce, regulado por las normas generales del Código Civil, leyes complementarias y por la especial que para régimen de Propiedad Horizontal consagra la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios.
- 2) Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás copropietarios y moradores, respetando siempre los límites naturales y jurídicos, estén o no consagrados en el presente Reglamento.
- 3) Disfrutar de los servicios comunales aprobados por la Asamblea General.
- 4) Solicitar de la administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo establecido por la Asamblea General de Propietarios, el Consejo de Administración y este Reglamento.
- 5) Poner el máximo de diligencia y cuidado a la integridad y conservación de los bienes comunes, bien sea que los use o no, respondiendo hasta por culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

ARTICULO 25. OBLIGACIONES DE COPROPIETARIOS EN BIENES COMUNES: Los copropietarios, moradores, ocupantes o tenedores a cualquier título, están en la obligación de poner en la conservación de los bienes comunes máxima diligencia y cuidado, y a responder hasta por culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos, por el perjuicio de su negligencia que por el mal uso que se pueda ocasionar. En especial tendrán las siguientes obligaciones:

- 1) Comunicar en forma rápida, oportuna y precisa, cualquier acto delictivo o sospechoso, que se observe dentro del Conjunto o en sus alrededores.
- 2) Todo propietario o tenedor del inmueble a cualquier título, deberá ingresar al Conjunto o a sus respectivos interiores, sin hacer ruidos molestos, chiflar, gritar en especial al subir o bajar la escalera, ni fumar en estas áreas.
- 3) Solicitar autorización de la administración para ingresar o retirar, muebles, enseres, materiales de construcción, o realizar mudanza o trasteo de los inmuebles. La vigilancia del Conjunto no permitirá la salida de ningún elemento sin esta autorización.
- 4) Dar estricto cumplimiento a este Reglamento de Propiedad Horizontal y a las normas que expida el Administrador, el Consejo de Administración o la Asamblea General de Propietarios.

PARÁGRAFO: El copropietario, tenedor o morador que se determine responsable de infringir cualquiera de estas obligaciones en las áreas comunes y que perturbe la tranquilidad de la comunidad, el infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 26. ACTOS PROHIBIDOS EN USO DE ÁREAS COMUNES. Los copropietarios y moradores a cualquier título deberán abstenerse de realizar actos que pudieren perturbar la tranquilidad, el sosiego y la vida en comunidad, de los demás residentes del Conjunto Residencial, en especial los siguientes actos:

- 1) Obstaculizar o estorbar el acceso a las entradas de la edificación, escaleras, halles y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de las personas.
- 2) Usar los bienes comunes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio; ni ingerir bebidas embriagantes o consumir sustancias psicoactivas.
- 3) Colocar o hacer avisos o letreros en las fachadas de la edificación. Quien deteriore puertas, ventanas, muros o fachadas del edificio, se le impondrá multa de acuerdo a la gravedad del daño y tendrá la obligación de eliminar el deterioro.
- 4) Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- 5) Los copropietarios y residentes no podrán dejar suelto en las áreas comunes, gatos, perros, micos y en general cualesquiera clase de animales domésticos que causen molestias o bullicios a los demás moradores.
- 6) Todo propietario de animal domestico o mascota que lo saque a las áreas comunes, deberá proveerse de los elementos necesarios para recoger los residuos fisiológicos que arrojen los mismos y dejar el área limpia.
- 7) Los perros potencialmente peligrosos, deberán portarse con correas y bozal; deberán llevar el carné actualizado de vacunación y permiso otorgado por el

alcalde local o su delegado. Los copropietarios o tenedores de estos ejemplares caninos, darán estricto cumplimiento a lo ordenado en este Reglamento.

- 8) Esta expresamente prohibido a los copropietarios tenedores a cualquier título, efectuar trasteos de muebles y enseres de un interior a otro por las áreas de los sótanos o parqueaderos.
- 9) Instalar antenas de radio, radio aficionado, radar, televisión, alambres cables o similares en las cubiertas, techos, fachadas y lugares no destinados para el efecto, toda vez que estas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas.
- 10) Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, a bienes de propiedad privada, a las vías públicas, o dejarlas en los parqueaderos.
- 11) Usar pasillos ni corredores para estacionar motos, bicicletas, triciclos, patines, patinetas, o abandonar en ellas, balones, paquetes, objetos, toda vez que estos sitios están acondicionados exclusivamente servir como área de acceso.
- 12) Usar las zonas de estacionamiento vehicular como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
- 13) Variar las fachadas de la edificación, quedando prohibidas entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, aumentar o disminuir el número de aquellos.
- 14) Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobara el Consejo de Administración.
- 15) Sacudir alfombras, ropas, traperos, u similares en las ventanas o escaleras.

PARÁGRAFO: El copropietario, tenedor o morador responsable de infringir cualesquiera de las anteriores prohibiciones y que perturbe la tranquilidad de la comunidad, se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO IV DE LA ASAMBLEA GENERAL

ARTICULO 27. ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL. EL CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL, contará con los siguientes organismos: Asamblea General, Consejo de Administración, Revisoría Fiscal y Administración.

ARTICULO 28. DE LA ASAMBLEA GENERAL. La Asamblea General la constituirán los copropietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, que a la fecha de la respectiva reunión tengan sus títulos de propiedad y se hallen inscritos en el libro de registro de copropietarios y o residentes, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en la ley y en este Reglamento de Propiedad Horizontal.

Todos los copropietarios de bienes que integran el Conjunto tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado, sin perjuicio de

lo contemplado en la sentencia C 522 de julio 10 de 2002 de la Corte Constitucional de la República de Colombia, quien establece que el voto de cada copropietario equivaldrá al porcentaje de coeficiente de propiedad del respectivo bien privado, solo para las decisiones de contenido económico.

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

La Asamblea General de Propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge de la Ley 675 de 2.001.

La Asamblea General de Propietarios podrá realizarse por delegados, para estos casos se procederá así: Los copropietarios de unidades privadas de cada uno de los interiores que conforman las agrupaciones del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal deberán elegir dos (2) representantes (principal y suplente) para las reuniones ordinarias y extraordinarias de Asamblea General. A la reunión de asamblea general asistirá el principal, y en ausencia del principal, asistirá el respectivo suplente. El representante de interior asistirá con la representación del coeficiente de copropiedad del interior.

Para elegir a sus correspondientes representantes a la Asamblea General, los copropietarios de unidades privadas de cada uno de los interiores se reunirán por derecho propio dentro de los diez (10) días calendario anterior a la fecha de la reunión de la respectiva Asamblea General Ordinaria. En caso que no se efectúe esta reunión, los representantes de interiores podrán ser elegidos mediante comunicación suscrita por los copropietarios del correspondiente interior, o en su defecto la Asamblea General queda facultada para elegir los representantes de los respectivos interiores. Los representantes de cada interior deben ser elegidos por lo menos por la mitad mas uno de los votos de los copropietarios del respectivo interior. Para ser elegido representante del interior deberá ser copropietario de unidad privada. Ningún representante de interior podrá ser representante de más de un interior.

Los representantes de interior serán elegidos por períodos de un (1) año contado a partir de la fecha de su correspondiente elección.

La elección de los representantes debe ser comunicada al Administrador o al presidente de la Asamblea General por escrito firmado por los copropietarios del correspondiente interior que participaron en la elección y se cuantifiquen los coeficientes que representarán en la respectiva Asamblea General.

El copropietario que no quiera dar representación al representante de su interior puede asistir a la Asamblea y en ella podrá elegir y ser elegido y votar válidamente en todas las decisiones que se tomen en ella.

Las asambleas que se citen para la liquidación de la persona jurídica y/o para la desafectación de carácter común de bienes comunes no operan las asambleas por delegados de interiores.

Los copropietarios que no puedan asistir a reuniones de asambleas podrán hacerse representar con sujeción a las siguientes reglas:

- 1) Los copropietarios, mediante delegación de poder escrito, dirigido al Administrador de la persona jurídica, podrán autorizar a sus representantes o mandatarios para que los represente en la Asamblea General Extraordinario u Ordinaria.
- 2) El poder escrito deberá ser entregado personalmente por el propietario de la unidad privada al Administrador, antes de la iniciación de la correspondiente Asamblea.
- 3) Si el copropietario no puede presentar el poder escrito personalmente en la oficina de Administración, el poder deberá ser autenticado ante notario público y presentado el día de la reunión de la Asamblea.
- 4) Los copropietarios, sus representantes, sus mandatarios, debidamente acreditados, solo podrán representar un máximo de unidades privadas sin sobre pasar el número unidades privadas que integran el respectivo interior, para participar en la Asamblea. El Administrador, los empleados de la persona jurídica, los miembros del Consejo de Administración y la Revisoría Fiscal no podrán representar intereses y/o derechos diferentes a los propios mientras estén en ejercicio de sus cargos.
- 5) Los copropietarios de unidades privadas solo podrán designar un representante para que concorra a la Asamblea. Cuando varias personas sean o lleguen a ser condueñas de una unidad privada o su dominio estuviere desmembrado en cualquier forma, los interesados deberán designar a una sola persona para que lo represente en el ejercicio de sus derechos.

PARÁGRAFO 1. La condición de moroso no restringe la participación, la deliberación ni el voto en la Asamblea General sin perjuicio de otras inhabilidades e incompatibilidades establecidas en este Reglamento.

PARÁGRAFO 2. Los tenedores a cualquier título de un inmueble, podrán asistir a las reuniones de Asambleas de copropietarios, previa solicitud escrita expresando los motivos de su intervención, que debe ser radicada en la oficina de Administración con veinticuatro (24) horas antes de realizarse la respectiva Asamblea.

ARTICULO 29. FUNCIONES ORDINARIAS DE LA ASAMBLEA GENERAL. La Asamblea General válidamente reunida, tendrá las siguientes atribuciones:

- 1) Elegir y remover libremente a los miembros del Consejo de Administración.
- 2) Elegir y remover libremente al Administrador y fijar el régimen de contratación y su remuneración.
- 3) Elegir y remover al Revisor Fiscal y fijar sus honorarios.
- 4) Aprobar, improbar o modificar el proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos y los estados financieros de la copropiedad.

- 5) Acordar las cuotas ordinarias y extraordinarias destinadas a la administración, mantenimiento, conservación y reparación de las áreas, bienes y servicios de uso común, así como establecer y actualizar las sanciones pecuniarias o limitaciones a la utilización de ciertos servicios a quienes incumplan con el pago oportuno de los aportes o cuotas fijadas.
- 6) Fijar y modificar los límites de competencia y cuantías de dinero que correspondan al Consejo de Administración y a la Administración, para efectos de contratos, gastos o inversiones.
- 7) Decidir de fondo sobre las sanciones pecuniarias que el Consejo de Administración haya impuesto a los copropietarios, residentes y tenedores a cualquier título, con sujeción a este Reglamento.
- 8) Elegir y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia.
- 9) Decidir privativamente en los aspectos no regulados o contemplados en este Reglamento.
- 10) Las demás funciones inherentes a su actividad y que no estén atribuidas a otros órganos o personas por las leyes, decretos o el Reglamento de Administración de la Propiedad Horizontal.
- 11) Elegir Comité de Vigilancia para inversión y control del presupuesto.

PARÁGRAFO. Las anteriores atribuciones son irrenunciables e indelegables, salvo las establecidas en los numerales 2 y 8.

ARTICULO 30. DECISIONES DE LA ASAMBLEA. Las decisiones válidamente adoptadas por la Asamblea General son de carácter vinculante para todos los copropietarios, residentes y tenedores a cualquier título de la agrupación, aun para disidentes de la opinión mayoritaria y aquellos que no hubieren asistido a la sesión. No obstante, la Asamblea General no podrá restringir derechos fundamentales ni imponer sanciones no establecidas en este Reglamento. Son nulas de pleno derecho las sanciones que se impongan con desconocimiento del debido proceso. Las decisiones adoptadas en Asamblea General son impugnables ante la jurisdicción ordinaria, en el efecto devolutivo.

ARTICULO 31. CONVOCATORIA Y CLASES DE REUNIONES. La Asamblea General se reunirá en forma ordinaria, dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, previa convocatoria escrita del Administrador y extraordinariamente, en cualquier tiempo, siempre que sea convocada por el Administrador, el Revisor Fiscal, o la quinta (1/5) parte de los copropietarios.

ARTICULO 32. FORMA DE CITACIÓN. La citación a la Asamblea General ordinaria será comunicada con no menos de quince (15) días de anticipación, mediante comunicación escrita y dirigida a todos los copropietarios, acompañada de una relación de los deudores morosos, indicando la fecha, hora y lugar de la reunión y la razón de la misma. En cualquier caso, en la citación deberá indicarse el orden del día, el fundamento estatutario y los nombres y firmas de los convocantes, además, se fijará una copia de la citación a la entrada de cada uno de los interiores que forman parte del Conjunto.

PARÁGRAFO 1º. El Administrador ejercerá la secretaría de la Asamblea General y elaborará las actas correspondientes, salvo que los presentes decidan que este cargo lo ocupe otra persona.

PARÁGRAFO 2º. Por virtud de lo establecido en el artículo 40 de la Ley 675 de 2001, si no fuere convocada la Asamblea General se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio, de acuerdo a lo establecido en el artículo 35 de este reglamento.

ARTICULO 33. DEL QUÓRUM. La Asamblea General deliberará y decidirá válidamente, cuando estén presentes en la reunión la mitad más uno de los coeficientes de copropiedad del Conjunto. Ninguna persona podrá representar más del número de las unidades privadas que integran el interior representado.

PARÁGRAFO 1º. Las decisiones se adoptarán por mayoría simple de votos de coeficientes de copropiedad asistentes. El día de la Asamblea se esperará hasta 60 minutos de la hora fijada y si no se completare el quórum, el presidente de la Asamblea deberá dejar constancia de esta circunstancia. Posteriormente se citará para una nueva reunión de conformidad con lo establecido en el artículo 36 del presente reglamento.

PARÁGRAFO 2º. Corresponde al presidente de Consejo instalar la Asamblea General y procederá así: una vez verificado el quórum se elegirá entre los presentes al presidente de la Asamblea General, quien tomará posesión inmediata y dará por iniciada la reunión comenzando por la lectura del orden del día. Del desarrollo de toda la Asamblea se dejará archivo fonográfico, además de levantarse el acta respectiva.

PARÁGRAFO 3º. El Presidente de la Asamblea, en ejercicio de la designación, es la máxima autoridad en dicha reunión. En tal virtud, concederá el uso de la palabra entre los asambleístas y éstos le deberán atención, acatamiento y respeto, con miras al normal desarrollo de la reunión. Sin perjuicio de la libertad de expresión, no podrán proferirse frases injuriosas o que puedan alterar el ánimo de los presentes. El presidente de la Asamblea estará facultado para solicitar la compostura de los asistentes, incluso podrá solicitar que se retire del recinto a aquella persona que no acate sus determinaciones. En este caso podrá suspender la reunión y requerir ayuda de la fuerza pública.

ARTICULO 34. DEL QUÓRUM CALIFICADO. Es quórum calificado la asistencia del setenta por ciento (70%) o más de los coeficientes de copropiedad y/o sus representantes. Éste se requiere para decidir válidamente sobre los siguientes aspectos extraordinarios:

- 1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución del uso o goce.
- 2) Imposición de expensas extraordinarias, cuya cuantía total durante una vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de la cuota ordinaria.
- 3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- 4) Asignación de un bien común al uso o goce exclusivo de un determinado bien privado.

- 5) Reforma del Reglamento interno de la Copropiedad.
- 6) Desafectación de un bien común no esencial.
- 7) Reconstrucción del Conjunto, cuando hubiere sido destruido por cualquier causa en proporción superior o igual al 75%.
- 8) Cambio en la destinación genérica de un bien privado.
- 9) Adquisición de bienes inmuebles para el Conjunto.
- 10) Disolución y liquidación de la asociación de copropietarios.

PARÁGRAFO. Estos aspectos no podrán decidirse en asambleas de segunda convocatoria, salvo que en ellas se complete el quórum calificado que este artículo exige el parágrafo del artículo 46 de la Ley 675 de 2001.

ARTICULO 35. 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 periodo presupuestal, en las instalaciones del Conjunto a las ocho pasado meridiano (08:00 P.M.). Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto, sin perjuicio de lo previsto en este Reglamento, para efectos de mayorías calificadas.

ARTICULO 36. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocara a una nueva reunión que se realizara el día sábado ó domingo siguiente a la convocatoria inicial, la cual sesionara y decidirá válidamente con un numero plural de copropietarios, cualesquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. En todo caso, en la convocatoria inicial prevista para la asamblea de copropietarios deberá dejarse constancia de lo establecido para la segunda convocatoria.

ARTICULO 37. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio los copropietarios de bienes privados o sus representantes 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 se hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los copropietarios.

ARTICULO 38. DECISIONES EN REUNIÓN NO PRESENCIAL. En los casos a que se refiere el presente Reglamento de Propiedad Horizontal las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los copropietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta ultima dentro del termino previsto de un (1) mes.

Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los copropietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

ARTICULO 39. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán validas las decisiones de la Asamblea General cuando. Convoca la totalidad de copropietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del copropietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computara sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto. Si los copropietarios hubieran expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un termino máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

ARTICULO 40. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley y este Reglamento exige un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria prevista en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, la Asamblea General sesionará con un numero plural de copropietarios de unidades privadas que representen por lo menos, mas de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomara decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.

Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción a la Propiedad Horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta 70% de los coeficientes que integran el Conjunto. Las mayorías superiores previstas en el Reglamento se entenderán por no escrita y se asumirá que la decisión correspondiente se podrá tomar con el voto favorable de la mayoría calificada aquí indicada. Las decisiones que se adopten en contravención al presente Reglamento de Propiedad Horizontal o la Ley 675 del 3 de agosto de 2001 al respecto, serán absolutamente nulas.

ARTICULO 41. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto:

- 1) Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o que implique una sensible disminución en uso y goce.
- 2) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
- 3) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- 4) Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.
- 5) Reforma a los estatutos y Reglamento.
- 6) Desafectación de un bien común no esencial.

- 7) Reconstrucción del Conjunto destruido en proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%).
- 8) Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente.
- 9) Adquisición de inmuebles para el Conjunto.
- 10) Disolución y liquidación de la persona jurídica.

Las decisiones acá previstas no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría calificada del setenta por ciento (70%).

ARTICULO 42. ACTAS. Las decisiones de la asamblea se harán constar en actas firmadas por el presidente y el secretario de la misma, debidamente numerada en forma consecutiva, en las cuales deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria, además la forma de convocatoria, el orden del día, nombre y calidad de los asistentes, mención de la unidad privada de la cual se es copropietario o se representa mediante poder, su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso.

En los eventos en que la asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión, ya que en un lapso de veinte (20) días hábiles el Administrador debe poner a disposición de los copropietarios del Conjunto copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración e informar tal situación a cada uno de los copropietarios.

En el libro de actas se dejara constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta podrá acudir en reclamación ante el alcalde Distrital o su delegado, quien de acuerdo a las disposiciones legales vigentes ordenara la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

Las actas correspondientes a decisiones en reuniones no presenciales deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el representante legal y comunicarse a los copropietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyo el acuerdo.

ARTICULO 43. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal y los copropietarios de bienes privados, podrán impugnar las decisiones de las Asamblea General de Propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de la Propiedad Horizontal.

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

Exceptúese de la disposición contenida en el presente artículo las decisiones de la Asamblea General, por medio de las cuales se imponen sanciones por incumplimiento y obligaciones no pecuniarias, que se regirán por lo dispuesto en el presente Reglamento.

CAPITULO V DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTICULO 44. OBLIGATORIEDAD DEL CONSEJO. EL CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL. Tendrá un Consejo de Administración integrado por doce (12) miembros con sus respectivos suplentes numéricos, elegidos o reelegidos popularmente para periodos de un (1) año por la Asamblea General, así: Cinco (5) consejeros por la agrupación uno (1), cinco (5) consejeros por la agrupación dos (2), un (1) consejero por la agrupación tres (3) y un (1) consejero por la agrupación cuatro (4), todos con sus respectivos suplentes numéricos.

El Consejo de Administración tendrá un presidente, un vicepresidente y un secretario elegidos por el mismo Consejo entre los miembros principales que lo conforman. El Consejo de Administración se instalará por derecho propio dentro de los diez(10) días hábiles siguientes a su elección y sesionará en uno de los salones comunales del Conjunto por lo menos una vez al mes.

Las decisiones y actuaciones del Consejo se consignarán en actas que serán elaboradas por la administración y se rubricarán por el secretario y el presidente. Las actas del Consejo de Administración son públicas, cualquier persona podrá solicitar copias a la administración y emitir sus observaciones por escrito dirigidas al presidente y/o a la administración. La secretaría del Consejo podrá ser desempeñada por cualquier miembro del Consejo; en todo caso, el secretario deberá certificar el quórum, elaborar las actas y hacer las citaciones a las sesiones del Consejo.

PARÁGRAFO 1°. La elección de los miembros del Consejo de Administración se hará por el sistema de cociente electoral, aplicándole a la lista de candidatos de cada agrupación de acuerdo con el número de miembros que le correspondan a cada agrupación.

PARÁGRAFO 2°. La vacante definitiva de un miembro principal del Consejo de Administración será llenada por el respectivo miembro suplente hasta la finalización del período estatutario. La vacante de un miembro principal y su suplente serán llenados por el Consejo de Administración hasta la finalización del período estatutario.

ARTICULO 45. ACTUACIONES DEL CONSEJO. Quórum para decidir. El Consejo de Administración podrá sesionar en cualquier tiempo, por convocatoria de su presidente, el Revisor Fiscal y por convocatoria firmada que hagan por lo menos siete (7) de sus miembros y decidirá válidamente por votación de la mayoría simple (la mitad más uno de los asistentes), siempre que a la sesión concurren por lo menos siete (7) consejeros.

PARÁGRAFO: Las reuniones ordinarias de Consejo de Administración serán citadas con tres (3) días de anticipación y las reuniones extraordinarias con un (1) día de anticipación a dicha reunión.

ARTICULO 46. CALIDADES, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES DE LOS CONSEJEROS. Para ser miembro del Consejo de Administración se requiere:

- 1) Ser propietario, de conformidad con el registro de copropietarios y el certificado de tradición y libertad del apartamento respectivo.
- 2) No ser deudor moroso, según la certificación de la Administración expedida al momento de tomar posesión del cargo, de conformidad con el artículo 15 de este Reglamento.
- 3) No tener vínculo de consanguinidad, afinidad o civil ni relación de negocios con el Administrador del Conjunto, ni haber sido destituido del mismo cargo por la Asamblea General, en ningún tiempo.
- 4) Asistir al curso de capacitación en Propiedad Horizontal programado por la administración del Conjunto.

ARTICULO 47. PERDIDA DE LA CALIDAD DE CONSEJERO. La calidad de consejero se pierde por la muerte, la renuncia, la inasistencia a tres (3) sesiones ordinarias de consejo consecutivas y sin que medie causa que lo justifique, por destitución y por sobrevenir cualquiera de las causales de inhabilidad e incompatibilidad de las previstas en el artículo anterior.

PARÁGRAFO: Los miembros del Consejo recibirán la contraprestación mensual que establezca la Asamblea General en cada periodo reglamentario. No se reconocerá dicha contraprestación cuando no asista, sin justa causa, a tres (3) sesiones consecutivas dentro del mismo periodo. Corresponde a la Administración del Conjunto verificar el cumplimiento de la asistencia de los consejeros y ordenar el pago de la prestación que defina la Asamblea.

ARTICULO 48. COOPTACIÓN DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración podrá suplir hasta cinco (5) vacantes que se presentaren durante un periodo ordinario. El consejo determinará la denominación y los cargos a proveer en su interior, así como su Reglamento.

ARTICULO 49. SESIÓN, QUÓRUM Y LLAMADO A LISTA. El Consejo de Administración sesionara ordinariamente la primera semana de cada mes, en el horario convenido por ellos y extraordinariamente cuando la situación lo amerite, por solicitud por cualquiera de los miembros del consejo, o por el Administrador del Conjunto. El consejo sesionara con la asistencia de quórum de la mitad más uno de sus miembros principales. Llegada la hora para cual ha sido convocada la sesión, el presidente del consejo ordenara llamar a lista para verificar el quórum reglamentario. Verificando el quórum el presidente declara abierta la sesión y manifestara: **“ABRASE LA SESIÓN Y PROCEDA EL SECRETARIO A DAR LECTURA AL ORDEN DEL DIA PARA LA PRESENTE REUNIÓN”**.

ARTICULO 50. DEBATES E INTERVENCIONES. El sometimiento a discusión de cualquier proposición o punto del orden del día, sobre la cual el consejo en pleno deba aprobar o improbar, es lo que constituye el debate, el debate lo comienza el presidente y termina con la votación general. Para hacer el uso de la palabra se requiere autorización previa del presidente, otorgado el derecho a uso de la palabra se tendrá tres (3) minutos y se podrá intervenir hasta por tres (3) veces en la discusión, ningún consejero podrá referirse a un tema diferente al que se encuentra en discusión, el tiempo de análisis y debate de cada uno de los puntos del orden del día debe ser de aproximadamente 30 minutos, de requerirse mayor tiempo se acordara por reclamación con los asistentes a la sesión.

ARTICULO 51. VOTACIÓN DE PROPOSICIONES. Es el acto por medio del cual los dignatarios del consejo declaran su voluntad a cerca de una iniciativa o un asunto de interés general. En cada una de las votaciones se deberá tener en cuenta:

- a) Toda proposición debe ser sometida a discusión antes de votarse.
- b) Cada consejero principal tiene derecho a un voto.
- c) Solo podrán votar los consejeros presente en la reunión, y el número de votos debe ser igual a número de consejeros presentes.
- d) En todo acto de votación estará presente el secretario.
- e) El presidente del Consejo de Administración determinara la modalidad de votación de acuerdo con lo establecido en este Reglamento y en la Ley 675 de 2001.

ARTICULO 52. EXCUSAS POR INASISTENCIA A SESIONES. Las excusas que se permiten justificar las ausencias de los consejeros deberán ser escritas, y son:

- 1) La incapacidad física debidamente comprobada.
- 2) El cumplimiento de un deber laboral o familiar fuera de la ciudad.
- 3) La autorización expresa a juicio del Consejo de Administración.

La ausencia por tres (3) veces consecutivas a sesiones convocadas, no justificadas de acuerdo a los tres anteriores puntos, será motivo para retirar del cargo al consejero infractor, previo sometimiento a votación del consejo.

ARTICULO 53. LIBRO DE ACTAS DEL CONSEJO. El Consejo de Administración tendrá un libro de actas debidamente registrado ante la autoridad competente. De las sesiones del Consejo de Administración se elaboraran actas que contendrán, número, fecha, hora de inicio y de finalización de la sesión, relación de nombres completos de los consejeros asistentes y de los ausentes, orden del día, relación sucinta de los temas debatidos con el nombre de las personas que intervinieron, la votación efectuada y aprobación o no de las proposiciones debatidas.

El acta de cada reunión debe estar asentada en el libro dentro de los diez (10) días calendario siguientes a la terminación de la sesión. Abierta la sesión, el presidente ordenara al secretario dar lectura al acta de reunión anterior y someterá a discusión la redacción de la misma, los consejeros podrán reclamar acerca de la omisiones o inexactitudes en que se hubiere incurrido al redactarla y se efectuaran las respectivas correcciones. Si el acta de la reunión anterior no esta elaborada para su discusión al

comenzar la sesión, el secretario presentara un resumen sobre los apuntes tomados en la respectiva reunión que servirá para conocimiento de los consejeros y en los próximos quince (15) días siguientes hará llegar copias escritas de las dos ultimas actas a los consejeros, para su discusión en la siguiente sesión de consejo.

Si se llegare a la siguiente reunión y no estuvieren debidamente elaboradas las dos (2) anteriores actas de consejo, será causal grave que obligara al cambio del secretario del consejo, y no se podrá sesionar hasta que estén totalmente elaboradas las respectivas actas de Consejo de Administración.

ARTICULO 54. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración tendrá las siguientes atribuciones básicas:

- 1) Cumplir y hacer cumplir el presente Reglamento.
- 2) Preservar el patrimonio comunal, la convivencia, la armonía y la solidaridad entre los copropietarios, residentes y tenedores.
- 3) Actuar como órgano de consulta de los copropietarios, residentes y tenedores.
- 4) Ejecutar las disposiciones válidamente adoptadas por la Asamblea General.
- 5) Convocar a la Asamblea General a sesiones extraordinarias.
- 6) Autorizar a la administración gastos en inversiones superiores a dos (2) salarios mínimos legales vigentes.
- 7) Supervisar y controlar la gestión Administrativa, incluida la contratación.
- 8) Nombrar Administrador cuando se requiera para suplir las ausencias temporales del titular. En este evento, la delegación no podrá recaer en los miembros del Consejo de Administración pero sí en un copropietario que no esté en mora por el pago de expensas comunes o cuotas extraordinarias; y este encargo no podrá ser superior a seis (6) meses. Si la ausencia del titular se prolonga más allá de este término, se entenderá que la ausencia es definitiva y la Asamblea General nombrará nuevo Administrador.
- 9) Resolver de plano las impugnaciones que los residentes formulen contra las decisiones y/o actuaciones de la administración.
- 10) Autorizar el otorgamiento de poderes para la representación judicial, cuando ésta no pueda ejercerse directamente por el Administrador.
- 11) Requerir al Administrador para la publicación de la lista de deudores morosos y la iniciación de procesos ejecutivos.
- 12) Diseñar las medidas necesarias para la seguridad y conservación del Conjunto y para la protección de los intereses comunales y ordenar al Administrador su pronta ejecución y velar por su cumplimiento.
- 13) Imponer las sanciones contempladas en este Reglamento, con observancia de todas las garantías legales.
- 14) Convocar a los copropietarios, residente o tenedores que soliciten ser escuchado en las sesiones del consejo.
- 15) Citar a los copropietario, residentes o tenedores para escucharlos en temas o situaciones de interés comunal, que a juicio del consejo se estime necesario e indispensable.
- 16) Emitir respuesta escrita a las peticiones de los copropietarios, residentes o tenedores dentro de la oportunidad, prevista en este Reglamento.

- 17) Nombrar comités asesores para la supervisión y control de los servicios, con el fin de preservar el buen funcionamiento del Conjunto.
- 18) Las demás que le determine la Asamblea General, la ley y este Reglamento.

ARTICULO 55. DEL PRINCIPIO DE REPRESENTACIÓN Y SUBORDINACIÓN. Por virtud de lo establecido en el parágrafo 1º del artículo 50 de la Ley 675 de 2001, si el Conjunto tuviere vínculo laboral con el Administrador, el presidente del Consejo de Administración será el representante legal de la copropiedad, para efectos de la firma del contrato. Esta facultad engendra la de ser superior jerárquico, sin perjuicio de la autonomía que la ley confiere al Administrador.

ARTICULO 56. ATRIBUCIONES ESPECIALES DEL PRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Presidente del Consejo de Administración, además de las facultades legales o las conferidas pro-tempore por la Asamblea General, deberá:

- 1) Presentar el informe anual de gestión del Consejo de Administración a la Asamblea General.
- 2) Proponer reformas al Reglamento Interno de la Copropiedad.
- 3) Convocar e instalar las sesiones ordinarias y extraordinarias de la Asamblea General.
- 4) Actuar como representante legal de la Copropiedad, cuando se trate de la contratación por servicios del Administrador.
- 5) Presidir las sesiones del Consejo de Administración.
- 6) Proponer la provisión de cargos vacantes que se presenten en el Consejo de Administración.
- 7) Autorizar la ejecución de obras imprevistas y urgentes, previa aprobación del Consejo de Administración.
- 8) Velar por el cumplimiento de los fines esenciales de la copropiedad.
- 9) Velar por la buena utilización y destinación de los fondos de la copropiedad.
- 10) Cumplir y hacer cumplir la ley y este Reglamento.

ARTICULO 57. DEL VICEPRESIDENTE DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración nombrará un vicepresidente, quien reemplazará al presidente en caso de ausencia temporal o definitiva.

CAPITULO VI DE LA REVISORÍA FISCAL

ARTICULO 58. DEL REVISOR FISCAL. El Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal tendrá un Revisor Fiscal, con total autonomía técnica.

PARÁGRAFO: Para ser Revisor Fiscal del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal, se requiere:

- 1) Ser contador público con matrícula vigente.
- 2) Ser nombrado por la Asamblea General.

- 3) No tener vínculos de consanguinidad, afinidad, civil o de negocios con ningún miembro del Consejo de Administración, con el Administrador, ni con el Conjunto.

ARTICULO 59. FUNCIONES DEL REVISOR FISCAL. Además de las obligaciones legales y profesionales inherentes, el Revisor Fiscal deberá:

- a) Velar por el cumplimiento de los estatutos y demás disposiciones reglamentarias, especialmente las previstas en la Ley 43 de 1990.
- b) Asistir por derecho propio, con voz pero sin voto, a las sesiones del Consejo de Administración, comités especiales y Asamblea General.
- c) Citar en forma extraordinaria a la Asamblea General o al Consejo de Administración, cuando las necesidades lo exijan.
- d) Velar que el sistema contable que se lleve en el Conjunto sea el adecuado.
- e) Presentar informe anual a la Asamblea General con sus sugerencias sobre la situación patrimonial, la gestión contable, administrativa y legal del Conjunto y dictaminar los estados financieros.
- f) Revisar y autorizar con su firma los balances, estados de ingresos y egresos y demás documentos contables.
- g) Efectuar arqueos a discreción al fondo de caja menor, inversiones y valores recibidos por la Administración, así como los demás indicadores de la gestión contable, financiera y administrativa.
- h) Dar aviso oportuno a la Asamblea General o al Consejo de Administración, sobre las anomalías detectadas en el funcionamiento y manejo de la persona jurídica.
- i) Controlar que los actos y operaciones que realice la administración, se ajusten a las disposiciones de ley, el Reglamento de Propiedad Horizontal, las disposiciones de la Asamblea General y del Consejo de Administración.
- j) Las demás inherentes a su actividad y que se deriven de las leyes, Decretos, Estatutos o Reglamento de la copropiedad.

CAPITULO VII DE LA GESTIÓN ADMINISTRATIVA

ARTICULO 60. DEFINICIÓN. La gestión Administrativa es una actividad controlada y ordinaria encaminada al cumplimiento de los fines esenciales del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal. Está enmarcada dentro de los principios de la eficacia, la extrema diligencia del Administrador, la transparencia, la economía, la idoneidad y la publicidad de los actos de administración.

ARTICULO 61. ADMINISTRADOR. Designación, calidades, inhabilidades e incompatibilidades. El Administrador podrá ser una persona natural o jurídica, elegido para periodos de un (1) año y removido por la Asamblea General. La designación no podrá recaer en un copropietario del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal, ni en persona alguna que tenga vínculos de consanguinidad, afinidad, civil o de negocios con miembros del Consejo de Administración. Éstos deberán hacer saber a la Asamblea General, cualquier situación de hecho o de derecho que impida la elección de determinada persona en el cargo de Administrador.

PARÁGRAFO. La Asamblea General podrá delegar en el Consejo de Administración el nombramiento del Administrador y lo concerniente al régimen de contratación y remuneración.

ARTICULO 62. FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. Además de las previstas en la Ley, son funciones del Administrador:

- 1) Convocar a la Asamblea General a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario de bienes 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 copropietarios y residentes y atender la correspondencia relativa al Conjunto.
- 3) Poner en conocimiento de los copropietarios y residentes del Conjunto, las actas de la Asamblea General y del Consejo de Administración, cuando aquellos lo soliciten.
- 4) Presentar al Consejo de Administración, dentro de los primeros quince (15) días de cada mes, informe de gestión y estados financieros del mes anterior.
- 5) Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, el informe para la Asamblea General anual de copropietarios, 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.
- 6) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la gestión contable de la copropiedad. Para este fin, el Conjunto podrá contratar un contador (a) externo (a), con las mismas calidades, inhabilidades e incompatibilidades que se requieren para ser Revisor Fiscal y su selección, nombramiento y remuneración estará a cargo del Consejo de Administración.
- 7) 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.
- 8) 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 interno de Propiedad Horizontal.
- 9) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderado, las cuotas ordinarias y extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los copropietarios o tenedores de bienes de dominio particular del Conjunto, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna, sin perjuicio de la competencia que se otorga al Consejo de Administración para velar por la iniciación oportuna de los procesos ejecutivos, según lo previsto en este Reglamento.
- 10) Elevar a escritura pública y registrar el Reglamento interno de la copropiedad y/o las reformas aprobadas válidamente 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.

- 12) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.
- 13) Notificar a los copropietarios de bienes privados, por los medios que señale este Reglamento, las sanciones debidamente impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones aquí establecidas.
- 14) Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en este Reglamento, siempre que hayan sido legalmente impuestas por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
- 15) Contratar, dirigir y controlar los trabajos de reparaciones, de mejoras o de conservación que ordenen la Asamblea o el Consejo de Administración, de conformidad con la capacidad y facultad conferida por este Reglamento.
- 16) Celebrar contratos de trabajo con el personal que se requiera, según autorización del Consejo de Administración, y ser el jefe inmediato de aquellas personas.
- 17) Expedir oficiosamente o a solicitud del interesado, el paz y salvo de cuentas pendientes por cuotas de administración a cargo del copropietarios, cada vez que se produzca el cambio de tenedor o copropietario de un bien de dominio particular.
- 18) Expedir oficiosamente o a solicitud del Consejo de Administración o del interesado, la certificación de paz y salvo por expensas comunes, para los efectos previstos en este Reglamento.
- 19) Ejecutar las órdenes válidamente adoptadas por la Asamblea General y el Consejo de Administración.
- 20) Ocupar la secretaría del Consejo de Administración cuando se lo solicite aquel órgano de dirección a través de su presidente, ejecutando las tareas correlativas al cargo, de conformidad con lo establecido en la Ley 675 de 2001 y lo establecido en este Reglamento.
- 21) Emitir respuesta escrita a las peticiones de los residentes o copropietarios, dentro de la oportunidad prevista en este Reglamento.
- 22) Colaborar con el Consejo de Administración en la vigilancia del estricto cumplimiento de las disposiciones legales que regulen los derechos y obligaciones de los copropietarios y hacer conocer a este órgano de gobierno o a la Asamblea General, las irregularidades que se presenten y, si es el caso, ponerlas en conocimiento de las autoridades competentes.
- 23) Cumplir con las demás funciones previstas en la ley y en el Reglamento de Propiedad Horizontal y las inherentes a su cargo, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios y el Consejo de Administración.

PARÁGRAFO. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representación legal actuará en representación del Conjunto.

ARTICULO 63. DE LA CONTRATACIÓN ADMINISTRATIVA. La facultad de contratación reside esencialmente en el Asamblea General, sin limitación alguna. Ésta podrá delegarla en el Consejo de Administración y en el Administrador, por decisión válidamente adoptada y de conformidad con las siguientes reglas:

- 1) Salvo pagos laborales, servicios públicos y obligaciones de carácter impositivo o parafiscal, el Consejo de Administración deberá autorizar todo gasto superior a dos (2) salarios mínimos mensuales legales vigentes a la fecha de causación.
- 2) Los gastos inferiores a dicho valor, aunque no requieren autorización previa del Consejo, podrán ser revisados y objetados por este órgano de administración discrecionalmente, en cualquier tiempo. La decisión del Consejo en esta materia, es de obligatorio acatamiento para el Administrador.
- 3) Todo gasto superior al 50% del valor total del plan de ingresos durante una vigencia fiscal, según el presupuesto que estuviere vigente, solo podrá ser autorizado por la Asamblea General.
- 4) Las inversiones que se pretendan realizar con recursos del fondo de imprevistos, será autorizada por la Asamblea General cuando dicha inversión disminuyere la reserva líquida del fondo en la mitad o más. Si este rubro presupuestal se afectare en menor proporción, sin exceder del 40%, la autorización le corresponde al Consejo de Administración.

PARÁGRAFO. El órgano de administración que autorice una inversión con desconocimiento o violación de estas reglas, responderá solidariamente con el patrimonio privado de quienes lo componen, en caso de comprobarse que existió culpa grave o dolo.

ARTICULO 64. IMPEDIMENTOS GENÉRICOS PARA CONTRATAR. Ni los miembros del Consejo de Administración ni el Administrador podrán autorizar o contratar con personas naturales con quienes tengan vínculos de consanguinidad, afinidad, civil o relación de negocios. En caso de la persona jurídica, este impedimento se refiere a sus socios, a quienes la hubieran constituido, la dirijan o la administren. La contratación con violación de esta norma acarreará la terminación inmediata del contrato de trabajo o prestación servicio por justa causa, o la destitución de los Consejeros, sin perjuicio de las acciones legales a que hubiere lugar.

ARTICULO 65. PÓLIZA DE MANEJO. El Administrador deberá garantizar el buen manejo de los fondos del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal, mediante la constitución de una póliza expedida por una compañía aseguradora reconocida. El monto amparado será igual a la mitad de los ingresos por expensas comunes durante una vigencia, según el presupuesto del Conjunto Residencial.

ARTICULO 66. REQUISITOS PARA SER ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL. Además de cumplir las condiciones previstas en este Reglamento, el Administrador, si es persona natural, deberá acreditar por lo menos un título de nivel tecnológico. Si es persona jurídica, acreditará su existencia y representación legal y su constitución no podrá ser inferior a tres (3) años y deberá presentar estados financieros de los dos (2) periodos anteriores.

TITULO II

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES, DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES

CAPITULO I DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTICULO 67. DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los copropietarios o tenedores de unidades privadas del Conjunto, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal, en razón de la aplicación o interpretación de la ley y del Reglamento Interno de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1. COMITÉ DE CONVIVENCIA. Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en comunidad, su solución se podrá intentar mediante la intervención del comité de convivencia elegido de conformidad con lo indicado en el presente Reglamento, el cual intentara presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este comité se consignaran en un acta suscrita por las partes y por los miembros del comité y la participación en el será ad honorem. El Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal tendrá un Comité de Convivencia compuesto por cinco (5) copropietarios nombrados para periodos de un (1) año por la Asamblea General. Ellos deberán ser personas de reconocida trayectoria personal y familiar dentro del Conjunto. El Comité tendrá la tarea de proponer fórmulas para la solución pacífica de los conflictos que se presentaren entre los copropietarios o residentes, o entre aquellos y cualquiera de los órganos de administración, dirección o control del Conjunto.

REGLAS RELATIVAS AL COMITÉ DE CONVIVENCIA. El comité será presidido por uno de sus miembros nombrados en dicho comité. Ningún miembro del comité de convivencia podrá ser consejero en el mismo periodo. El Comité de convivencia no podrá intervenir en las funciones del Consejo de Administración ni en la gestión administrativa. El Comité de Convivencia no podrá sesionar conjuntamente con el Consejo de Administración, ni podrá imponer multas. De las actuaciones del comité se presentará informe al Consejo de Administración quien adoptará las medidas correspondientes, de conformidad con la Ley y este Reglamento.

CALIDADES, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA. Para integrar el comité de convivencia se requieren las mismas condiciones para ser miembro del Consejo de Administración, según lo previsto en este Reglamento. Además deberán tener el siguiente perfil:

- a) Tener buenas relaciones con los demás.
- b) Ser ejemplo con su comportamiento.
- c) Tener espíritu conciliador.
- d) Cumplir con las expensas comunitarias y demás compromisos.

- e) Ser comprensivo, saber vivir en comunidad, ser imparcial, que de opiniones serias.
- f) En lo posible los integrantes tengan conocimientos de jurisprudencia, psicología, y el trajín diario del hogar.

✍ **FUNCIONES.**

- a) Ayudar a resolver los problemas que se presenten entre los copropietarios y residentes y demás organismos de la copropiedad.
- b) Recibir por escrito los conflictos presentados entre copropietarios, residentes, Consejo de Administración, y vigilancia.
- c) Analizar en sus reuniones, cada uno de los conflictos y ayudar para solucionar dichos conflictos.
- d) Buscar en lo posible la conciliación.
- e) Levantar actas de compromisos y de los casos tratados y de los acuerdos logrados.
- f) Ayudar a fortalecer las relaciones de vecindad.
- g) Informar de su gestión a la asamblea y al Consejo de Administración en forma detallada.

✍ **PROHIBICIONES.**

- a) Imponer sanciones.
- b) Realizar comentarios por fuera de las reuniones de dicho comité, respecto a los conflictos tratados.
- c) Informar a las personas que no fueron parte en la conciliación respecto a medidas tomadas en las mismas.

2. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo en lo establecido en las normas legales que regulan la materia. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente artículo, se dará el trámite previsto en el capítulo II del título XXIII del Código de procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifique, adicione o complementen.

**CAPITULO II
DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO
PECUNIARIAS Y SUS RECURSOS**

ARTICULO 68. DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que tengan su consagración en la ley, en el presente Reglamento, en el manual de convivencia y en Reglamentos internos aprobados por la Asamblea General con quórum superior al 50%, por parte de los copropietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la ley, dará lugar, a imposición de las siguientes sanciones:

- 1) Publicación en lugares de circulación de los edificios que componen el Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.
- 2) Imposición de multas sucesivas mientras persistan el incumplimiento, que no podrá ser superior, 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 se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a uso exclusivo.
- 4) En el evento de actos y conductas punibles, son competentes para imponer las sanciones las autoridades respectivas ya sean de orden local, administrativo o judicial.

ARTICULO 69. ACTORES QUE ENTRAN EN CONFLICTO Y CONTROVERSIA EN PROPIEDAD HORIZONTAL. Los conflictos o controversias que se generan en esta clase de convivencia, son entre:

- Copropietarios.
- Tenedores.
- Entre ellos.
- El Administrador.
- El Consejo de Administración.
- La Asamblea General.
- Revisor Fiscal.

ARTICULO 70. PROCEDIMIENTO PARA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES. Antes de aplicar cualquier sanción, se debe enviar requerimiento escrito por parte del Administrador para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad, lógicamente que otorgándole un plazo al infractor para su ajuste, de lo contrario se desarrollara el siguiente proceso:

- 1) El Consejo de Administración formulara por escrito el pliego de cargos o requerimiento, con indicación del hecho punible o conducta objeto de la aplicación de sanciones, la gravedad de la infracción, el daño causado y si ha habido reincidencia; así mismo indicar la posible sanción y si es del caso la duración de la sanción; así mismo, indicara el plazo de la respuesta.
- 2) El Consejo de Administración en plazo similar, evaluara la respuesta junto con las pruebas, teniendo en cuenta 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.
- 3) Si después de este análisis se concluye que hay lugar a sanción, esta será impuesta en primera instancia por el Consejo de Administración mediante comunicación escrita, concediéndole el derecho a interponer recurso de reposición

durante los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de notificación, ante el mismo consejo quien tiene tres (3) días para resolver dicho recurso.

- 4) Agotado el recurso anterior el sancionado podrá acudir durante los ocho (8) días siguientes en apelación ante la segunda instancia que es la Asamblea General, donde se decidirá en forma definitiva. Agotado este proceso se podrá acudir ante la autoridad jurisdiccional para lo cual se dará el trámite previsto en capítulo II del título XXIII del código de procedimiento civil, o en las disposiciones que las modifiquen, adicionen o complementen. Se considera que el acto que impone la sanción queda ejecutoriado si el sancionado no interpone los recursos dentro de los plazos señalados, en el horario de atención de la administración. Todos los escritos serán recibidos por el Administrador quien le dará traslado de inmediato a la instancia correspondiente.

ARTICULO 71. PRINCIPIOS PARA APLICACIÓN DE LAS SANCIONES. Para efecto de las sanciones se deben respetar los principios y normas concordantes, que mencionaremos a continuación y que debemos utilizar para todas las consecuencias legales de acuerdo con el presente Reglamento.

- El debido proceso Art. 29 C.N.
- El derecho de defensa Art. 8 y 29 C.N.
- El derecho de contradicción Art. 13 C.N.
- El derecho de impugnación Art. 29 C.N.
- La dignidad humana Art. 1 C.P.
- Solidaridad Art. 95 C.N.
- Pacífica convivencia Art. 22 y 95 C.N.
- Celeridad Art. 3 C.C.A.
- Economía Art. 3 C.C.A.
- Publicidad Art. 3 C.C.A.
- Lealtad Art. 17 C.P.P.
- Eficacia Art. 3 C.C.A.
- Gratuidad Art. 22 C.P.P.
- Imparcialidad Art. 3 C.C.A.
- Presunción de inocencia Art. 7 C.P.P.
- Cosa juzgada Art. 19 C.P.P.
- Remisión Art. 23 C.P.P.
- Prevalencia Art. 24 C.P.P.
- Acceso al expediente y aporte de pruebas por el perjudicado Art. 30 C.P.P.
- Desistimiento Art. 37 C.P.P.
- Extinción Art. 38 C.P.P.
- Preterintención Art. 24 C.P.
- Acción y omisión Art. 25 C.P.
- Ausencia de responsabilidad Art. 32 C.P.

- C.N. = Constitución Nacional - Constitución Política de Colombia.

- C.P. = Código Penal.

- C.P.P. = Código de Procedimiento Penal.

- C.C.A. = Código Contencioso Administrativo.

ARTICULO 72. VALORACION DE CONDUCTAS, HECHOS Y ACTOS DE SANCIÓN. se deberán valorar de acuerdo a lo siguiente:

- Imprudencia: falta de prudencia.
- Negligencia: actuar sin diligencia.
- Proporcionalidad: se refiere al equilibrio entre conducta y la sanción.
- Culpa: es un error de conducta.
- Culpa leve: descuido leve o ligero, es la falta de cuidado en los negocios propios.
- Culpa grave: Negligencia grave o culpa lata Art. 63 C.C. Consiste en no manejar los negocios ajenos con aquel cuidado que aun las persona negligentes o de poca prudencia suelen emplear. La culpa grave es la falta de prudencia sin intención de causar daño.
- Dolo: consiste en la intención positiva de inferir injuria o daño en la persona o propiedad de otro.
- Presunción: es el hecho que se deduce de ciertos antecedentes o circunstancias conocidas.
- Vicios del consentimiento: se deben tener en cuenta error, fuerza y dolo.

ARTICULO 73. DAÑO CAUSADO, INTENCIONALIDAD Y REINCIDENCIA.

- Daño causado: deberá analizarse el daño causado, su intencionalidad, de igual forma se debe tener en cuenta la reparación del daño causado, para efectos de las sanciones.
- Intencionalidad: Deberá analizarse si la conducta fue intencional o no.
- Reincidencia: En caso de reincidencia el Consejo de Administración puede imponer las tres clases de sanciones que se establece.

ARTICULO 74. LA SANCIÓN PRINCIPAL. Se aplicara al autor material o intelectual, y cualquiera de las sanciones se tendrán como sustitutivas o accesorias para aplicarse a los partícipes, a criterio del Consejo de Administración o Asamblea General.

ARTICULO 75. CONSTANCIA, CERTIFICACIÓN, PRUEBAS Y EXTINCIÓN DE LAS SANCIONES. Las sanciones, ya sea publicación, multa o restricciones al uso y goce de los bienes comunes no esenciales, deberán constar en acta en forma clara y expresa, debiendo al Administrador certificar la sanción basado en el acta de Consejo de Administración o asamblea, que es la prueba de su imposición por parte de estos Organismos de conformidad con los artículos 58 a 62 de la ley, título II, para hacerla efectiva y exigible extraprocesalmente o procesalmente.

Las sanciones se extinguen cuando se den cumplimiento a lo establecido por el Consejo de Administración, o Asamblea General de Propietarios, siendo responsable el Administrador de todo perjuicio, como lo establece el artículo 50 de la Ley 675 de 2001.

ARTICULO 76. ACTAS QUE CERTIFIQUEN SANCIONES. El acta donde conste la sanción por incumplimiento de las sanciones no pecuniarias, debe contener la siguiente información:

- 1) Número de actas.
- 2) Domicilio.
- 3) Lugar.
- 4) Fecha, hora iniciación y terminación de la reunión.
- 5) Convocatoria.
- 6) Participantes.
- 7) Testimonios recibidos a favor o en contra.
- 8) Documentos aportados a favor o en contra.
- 9) Personas que votaron a favor o en contra de la decisión de imposición de la sanción.
- 10) Consideración, argumentos por razones para la imposición de la sanción.
- 11) Clase de conducta, motivo de la sanción.
- 12) Clase de sanción, motivo de la conducta.
- 13) Firma de los participantes en la reunión.
- 14) Disposiciones del Reglamento infringidas o violadas.
- 15) Nombre del presidente y secretario de las respectivas reuniones.

ARTICULO 77. INCOMPATIBILIDADES E INHABILIDADES PARA SANCIONAR.

Cuando algún integrante del Consejo de Administración o de la Asamblea General de Propietarios se encuentre involucrado con cualquier persona de las que posiblemente serán sancionadas se deberá abstener de participar en la decisión de la sanción, por tener así mismo vínculos con los autores o partícipes dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil.

ARTICULO 78. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

El Administrador será responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial, competente si fuera el caso. Cuando ocurran los eventos prescritos en el código Nacional de Policía o normas similares del presente Reglamento, el Administrador podrá acudir ante la policía y demás autoridades competentes quienes de acuerdo a la ley deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.

ARTICULO 79. PUBLICIDAD, DURACIÓN DE LA SANCIÓN Y COPIA DE LA MISMA.

PUBLICIDAD: El Administrador como responsable de la notificación de la sanción a las personas involucradas en los hechos, deberá seguir el siguiente procedimiento:

- 1) Notificación personal.
- 2) Notificación por edicto.
- 3) El termino para notificar la sanción, no puede ser superior a cinco (5) días calendario, a partir de la imposición de la sanción.

- 4) Deberá entregar copia completa del acta o actas en que conste la imposición de las siguientes al actor y sus partícipes.

DURACIÓN DE LA SANCIÓN.

- 1) **PUBLICACIÓN:** La duración de la sanción de publicación, no puede ser superior a treinta (30) días calendario a partir de la fecha de su publicación por parte del Administrador, impuesta por el Consejo de Administración o asamblea de copropietarios. Esta publicación deberá ser fijada en un lugar exclusivo de acceso de las personas del Conjunto, únicamente destinado para tales efectos y de conocimiento de la comunidad.
- 2) **MULTA:** La duración de la sanción de multa no puede superar dos (2) veces el valor de una expensa necesaria ordinaria y tampoco el valor de diez (10) expensas comunes necesarias ordinarias, cuando sean sucesivas.
- 3) **RESTRICCIÓN AL USO DE BIEN COMÚN:** La duración de la sanción de restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales, no puede ser superior a treinta (30) días calendario, a partir de la fecha de su publicación por parte del Administrador, impuesta por el Consejo de Administración o asamblea de copropietarios.

COPIAS DEL ACTA: El Administrador al notificar a la persona sancionada, deberá hacerle entrega de una copia original del acta en que conste la sanción, en los términos exigidos para su elaboración, en el momento de la notificación.

ARTICULO 80. IMPUGNACIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del plazo estipulado en el artículo cincuenta y ocho (58) de la Ley 675 de acuerdo a la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del código de comercio o en las normas que lo modifiquen, adiciones o complementen.

ARTICULO 81. IMPUGNACIÓN DE SANCIONES. El propietario, tenedor o integrantes de los organismos o comisiones, sancionado podrá impugnar las sanciones impuestas por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias.

La impugnación solo podrá intentarse dentro del plazo fijado para tal fin en el artículo cincuenta y ocho (58) de la Ley 675 de acuerdo a la comunicación, notificación o publicación de la respectiva sanción. Los medios son los siguientes:

- **Recurso de reposición:** Ante el Consejo de Administración, con el objeto de que aclare, modifique o revoque una sanción impuesta por incumplimiento de sanción.
- **Recurso de aplicación:** Ante la Asamblea General con el mismo propósito del recurso de reposición.

TITULO III

MANUAL DE CONVIVENCIA DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

ARTICULO 82. Corresponde a la Asamblea General, Consejo de Administración y al (a) Administrador (a), garantizar la convivencia pacífica y ordenada del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal, mediante la protección de los deberes y obligaciones de los copropietarios, así como de los poseedores y tenedores a cualquier título de las unidades privadas.

ARTICULO 83. Los actos que ejecuten deben inspirarse en los fines expresados en el presente Reglamento interno. Sin llegar a emplear medios incompatibles con la constitución y la ley.

ARTICULO 84. El manual de convivencia del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal, podrá ser modificado por la Asamblea General de propietario sin necesidad de reforma de este Reglamento de Propiedad Horizontal.

CAPITULO II PRINCIPIOS FUNDAMENTALES

ARTICULO 85. Todo hecho u omisión que viole las disposiciones de este Reglamento constituye una acción sancionable y el responsable será acreedor de la sanción respectiva salvo en los casos de fuerza mayor o caso fortuito.

ARTICULO 86. Nadie podrá ser sancionado por un hecho que no este expresamente previsto en este Reglamento, ni sometido a sanciones que no se hallen establecidas en este.

ARTICULO 87. Las disposiciones de este Reglamento se aplicaran a todas las personas que las infrinjan siendo el caso de los menores a su representante o en su defecto a la persona responsable en el momento de la infracción de la unidad privada que este visita.

CAPITULO III DE LAS ACTIVIDADES PELIGROSAS O DAÑINAS

ARTICULO 88. Queda prohibida la venta, almacenamiento y manipulación de pólvora de cualquier índole. Sin perjuicio de estar en la obligación de resarcir el daño causado, el infractor se hará acreedor a la sanción que le imponga el Consejo de Administración o la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del inmueble que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 89. Igualmente queda prohibida la venta, almacenamiento y manipulación de sustancias radioactivas, gases, gasolina, petróleo y demás sustancias inflamables que puedan perjudicar tanto la seguridad como la salud de la comunidad. Sin perjuicio de estar en la obligación de resarcir el daño causado, el infractor se hará acreedor a la sanción que le imponga el Consejo de Administración o la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir, de acuerdo, al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del inmueble que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO IV DE LA SEGURIDAD Y ORNATO DE LAS ÁREAS COMUNES Y PRIVADAS

ARTICULO 90. El Administrador (a) velara por la conservación de las áreas comunes para que no sean deterioradas, ni indebidamente ocupadas, ni su comodidad y ornato sean menoscabadas, ni su uso sea contrario al presente Reglamento.

ARTICULO 91. El copropietario o residente que vaya dejar su unidad privada sola por varios días deberá avisar de tal situación a la administración, indicando el nombre y el numero de teléfono de persona a la que se pueda llamar en caso de emergencia al igual de la persona autorizada para ingresar al bien privado mientras dure la ausencia. En lo posible se debe suspender el fluido eléctrico y desconectar los electrodomésticos; igualmente se debe suspender el servicio de agua.

ARTICULO 92. En los casos que un residente o un visitante pretenda sacar electrodomésticos, muebles o similares, así sea para mandarlos a reparar, la persona encargada del control de entrada y salida, deberá verificar la autorización correspondiente ante la administración o el residente respectivo del bien privado, además de verificar que los objetos a sacar sean los autorizados.

ARTICULO 93. En casos de trasteos se deberá contar con autorización escrita por parte de la administración en el cual deberá constar si es posible el ingreso de vehículo para el mismo. No se permitirá dicha labor antes de la seis de la mañana (06:00 horas) ni después de la seis de la tarde (18:00 horas).

ARTICULO 94. El acceso de cualquier visitante debe ser anunciado a través del teléfono y/o el medio utilizado por la portería, y solo se aceptara su ingreso cuando este sea autorizado por los residentes del bien privado respectivo. En las horas de corte de energía o cuando por cualquier circunstancia el teléfono y/o cualquier otro medio de comunicación dejen de funcionar, los visitantes deben esperar hasta que su anuncio sea realizado por cualquiera de los vigilantes o residentes.

ARTICULO 95. Todo visitante deberá dejar un documento que lo identifique en la portería en el cual figure su nombre. El visitante una vez tenida la autorización de ingreso, le será entregada una escarapela que lo identifique como visitante, la cual debe ser devuelta en el momento que el visitante abandone el inmueble y se le

regresara su documento de identificación. En caso de perdida de la escarapela, el valor de la misma será reconocido por parte de la persona que la extravió.

ARTICULO 96. Los copropietarios o residentes que vayan a realizar trabajos tales como reparaciones o arreglos en el respectivo bien privado, deben informar con dos (2) días de anticipación dicha circunstancia a la administración, con el fin de que el ingreso de trabajadores y materiales sean debidamente autorizados, se exceptúan de esta norma los casos de fuerza mayor o caso fortuito.

ARTICULO 97. La persona encargada de control de entrada y salida del inmueble, no deberá permitir la salida de niños que residan dentro del Conjunto o visitantes menores de diez (10) años, dicha salida deberá ser en compañía de un adulto o con autorización de un residente.

ARTICULO 98. La persona encargada de control de entrada y salida del inmueble debe requisar, por seguridad de sus residentes, cualquier paquete, talego, caja, etc., que saquen las personas del servicio domestico o cualquier persona diferente a los residentes o copropietarios.

ARTICULO 99. Queda prohibido el ingreso de vendedores puerta a puerta. Para que dicha persona pueda ingresar, deberá ser autorizado por un residente del Conjunto, y solo al bien privado del mismo; o en su defecto por autorización emitida por la administración en los casos que se vaya a ofrecer un producto o stand de ventas dentro del inmueble, este deberá ser en un lugar que no perjudique el libre transito en las áreas comunes y con autorización escrita por parte de la administración.

ARTICULO 100. Las personas que lleguen a ofrecer servicio de lavandería, mensajeros de solicitudes a domicilio o similar, deberán ser anunciadas al respectivo bien privado, para que el residente autorice su ingreso. Se deberá verificar la autorización de salida.

ARTICULO 101. El Administrador (a) no podrá autorizar o conceder permiso para dar a las áreas comunes un uso diferente al estipulado en este Reglamento, o a su origen.

ARTICULO 102. Quien coloque en áreas comunes piedras, barreras, vehículos, objetos cortantes o punzantes u otro elemento que impida el transito normal de personas o vehículos, se hará acreedor a la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea del caso, sanción que este podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del inmueble que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO V DE LA CONTAMINACIÓN AMBIENTAL POR EL HABITO DE FUMAR

ARTICULO 103. Prohíbese la venta y consumo de derivados del tabaco en las áreas comunes del Conjunto.

El infractor se hará acreedor a la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa de hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser hasta de treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

PARÁGRAFO: En las áreas y sitios indicados en este artículo, se deberán fijar en lugar visible, aviso o símbolo que exprese la prohibición de fumar.

CAPITULO VI DE LA SALUBRIDAD Y MANEJO DE ANIMALES DOMÉSTICOS

ARTICULO 104. El tenedor de cualquier animal (es) domestico en su unidad privada, deberá acreditar ante la administración del Conjunto, el cumplimiento de las normas de policía respecto a su vacunación anual, y las demás requeridas por entidades de salud. De no cumplir con dicho requisito, deberá ser reportado ante la autoridad competente.

PARÁGRAFO: La Asamblea General podrá imponer cuotas mensuales de administración a las personas tenedoras de animal domestico.

ARTICULO 105. La (s) persona (s) que tenga (n) conocimiento de la existencia de animales que padezca enfermedad contagiosa, deberá dar aviso a la administración del Conjunto, con el fin de que esta tome la medida necesaria al respecto.

ARTICULO 106. Queda terminantemente prohibida que los tenedores de animales domésticos permitan que estos realicen sus deposiciones y segregaciones en las áreas comunes, el tenedor de dicho animal se hará acreedor a la sanción que imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea del caso, sanción que este podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta de dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción del bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 107. La persona a cuyo predio penetre animal ajeno, deberá entregarlo o dar aviso a la administración, para que por su conducta sea devuelto a su tenedor o de lo contrario sea entregado a autoridades competentes.

ARTICULO 108. El traslado de todo animal domestico dentro de las áreas comunes debe realizarse de cabestro y en los casos en que el animal sea peligroso con bozal, de acuerdo al código de policía. El infractor se hará acreedor a la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO VII DEL CUIDADO DE LAS PLANTAS Y PRADOS

ARTICULO 109. Quien deteriore o dañe las plantas y prados correspondientes a las áreas comunes, será requerido para resarcir su daño, el infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO VIII DE LAS BASURAS

ARTICULO 110. El manejo de las basuras al interior del Conjunto, es responsabilidad de cada uno de los habitantes.

ARTICULO 111. Para el efecto del presente Reglamento, se entiende por basura todo residuo, desperdicio, desecho, ceniza o similar, sólido o semisólido, putrescible o no putrescible.

ARTICULO 112. Existe una zona de almacenamiento de basuras a la cual deben ser llevadas por la persona que la produzca con el fin que sean recolectadas de allí por parte de la empresa prestadora de servicio de recolección. La administración podrá establecer horarios de recolección de basuras en la parte exterior de cada uno de los interiores, el cual debe respetarse por los copropietarios y/o residentes de unidades privadas. Se prohíbe arrojar basuras en las áreas comunes del Conjunto. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 113. Los recipientes utilizados para la presentación de las basuras durante el servicio de recolección deberán ser materiales que eviten el contacto de estos con el medio, desechables y presentar las condiciones de higiene y buen estado físico necesario para cumplir adecuadamente sus fines, sin que estos dejen huellas líquidas en su transporte hasta la zona designada para su almacenamiento. El infractor se hará acreedor a la sanción que le imponga el Consejo de Administración o la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir, de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta de dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitio de circulación de residentes del inmueble que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

PARÁGRAFO: Esta prohibido presentar residuos sólidos para la recolección en recipientes que no cumplan con los requisitos descritos.

ARTICULO 114. Se prohíbe la disposición, almacenamiento o abandono de tierra, escombros o cualquier otro residuo de obra de construcción que puede esparcirse por el viento, cuando sea necesario botar dichos desperdicios se contratara un transporte especial para dicha labor, a cargo de la persona que necesite arrojar estos residuos; los residuos deberán ser protegidos adecuadamente para evitar el esparcimiento así como accidentes de cualquier índole. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 115. Se prohíbe la disposición o abandono de basuras a cielo abierto, en vías o áreas comunes diferentes al sitio para ello designado. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 116. La canastilla o cestas colocadas en vías o áreas comunes son para uso exclusivo de los peatones y no podrá depositarse en ellas basuras generadas en el interior de las áreas privadas. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 117. En la realización de eventos especiales, se debe disponer de un sistema de almacenamiento y recolección de las basuras que allí se generen. La(s) persona(s) organizadora(s) coordinaran las operación de aseo con la administración. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 118. El anunciador es responsable de la limpieza y remoción de avisos publicitarios o propagandas colocadas en vías comunes. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones

el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO IX DE LOS AVISOS Y VALLAS

ARTICULO 119. Se entiende por aviso, todo anuncio, advertencia o propaganda que con fines comerciales, culturales, turísticos, políticos o informativos se coloquen en los frentes de las edificaciones, ventanas o vías comunes o sea visible desde ella, mediante tableros, placas, vidrios, pasacalles, afiches, carteles, tablas o similares, proyectados, iluminados, luminosos o reflectantes.

ARTICULO 120. Se prohíbe fijar avisos, en cualquier lugar de las zonas comunes, ventanas, fachadas, vías comunes y demás lugares del Conjunto. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

PARÁGRAFO: Como excepción del presente capitulo se permitirán los avisos de se vende o se arrienda, los cuales deberán ser instalados en las ventanas del bien privado que se ofrezcan con tal fin; así mismo, los avisos e informes colocados por la administración de interés general.

CAPITULO X DEL DERECHO DE REUNIÓN Y OTRAS ACTIVIDADES SOCIALES

ARTICULO 121. La administración garantizara el desarrollo pacifico de las actividades colectivas y en especial el pleno ejercicio del derecho de reunión. En los casos que sea necesario el llamamiento de la fuerza pública, éste podrá ser hecho por cualquiera de los residentes.

ARTICULO 122. Para la celebración de festejos, se avisara a la administración indicando la fecha, el lugar, por si es necesario el uso del salón comunal, la hora, el tiempo de duración y las demás circunstancias que permitan tomar por anticipado las medidas necesarias.

ARTICULO 123. Los salones comunales serán alquilados únicamente a los residentes y copropietarios del Conjunto para reuniones familiares, culturales y recreativos y su uso no podrá extender en la noche si no hasta la una (1) de la mañana.

ARTICULO 124. Queda prohibido el alquiler de los salones comunales, para reuniones que perturben la tranquilidad de la comunidad con ruido, luces y demás accesorios, con

finés de lucro y de actividades políticas. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 125. La(s) persona(s) que soliciten los salones comunales, será(n) la(s) responsable(s) de los daños y perjuicios que se causen en ellos.

ARTICULO 126. En horas de la noche no se permite fiestas o reuniones ruidosas que molesten a los vecinos o que de cualquier manera perturben la tranquilidad del lugar, en caso de ser necesario se impartirá orden verbal dirigida a restablecer la tranquilidad, si persiste se llamara a la autoridad competente para que sea esta quien proceda de conformidad con las normas establecidas. Si los hechos a los que se refiere este artículo ocurren en horas del día se avisara a la autoridad competente para que sea ella quien restablezca la tranquilidad del lugar.

El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO XI RELACIONES DE VECINDAD

ARTICULO 127. La administración velara para que las relaciones entre vecinos estén inspiradas por sentimientos de solidaridad y mutuo respeto.

ARTICULO 128. El ejercicio de arte, oficio u profesión de índole domestica que ocasione ruido molesto al vecino, debe suspenderse de las seis (18:00 horas) de la tarde a las siete (07:00 horas.) de la mañana, sin perjuicio del amparo policivo al que el perturbado tiene derecho. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 129. El residente o propietario responsable de menor de edad que cause daño a los bienes del vecino o transeúnte, deberá resarcir el daño causado sin perjuicio de las sanciones que le impongan. Igualmente se impondrá también al dueño o tenedor de animal domestico cuando este cause daño a los bienes del vecino o transeúnte, sin perjuicio de las sanciones civiles a que haya lugar. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según

sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 130. Quien utilice estufa, horno, chimenea o aparato similar que produzca hollín deberá proceder a la limpieza de la chimenea o buitrón, con la frecuencia necesaria, para evitar que sufra molestias el y/o los vecinos. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 131. Queda prohibida la utilización de estufas, hornos a gas propano; así como la utilización de cilindros de este gas en las unidades privadas y comunales del Conjunto. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

CAPITULO XII DE LOS PARQUEADEROS

ARTICULO 132. Se entiende por parqueaderos la zona destinada para el estacionamiento de los vehículos (automóviles).

ARTICULO 133. Queda prohibido el estacionamiento en los parqueaderos privados y de zonas comunes de vehículos, camiones o similares de más de una tonelada de peso. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 134. Los vehículos (automóviles) deben ser parqueados dentro de las zonas demarcadas que delimitan la división de cada parqueadero. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 135. Queda prohibido el lavado y reparación mecánica de vehículos dentro de las zonas demarcadas para parqueo. Solo se permite la reparación necesaria con el fin de ser conducido el vehículo al taller, o lugar de reparación. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 136. Queda prohibido el uso de los parqueaderos con el fin de almacenar objetos diferentes al vehículo automotor. El Administrador está facultado para exigir el retiro inmediato de dichos objetos mediante comunicación por cualquier medio al propietario de dicho parqueadero. Si transcurridas veinte y cuatro (24) horas después de la comunicación del Administrador, el copropietario o tenedor a cualquier título del parqueadero hace caso omiso el administrador queda autorizado para retirar los objetos diferentes al vehículo, a costa del infractor. Así mismo queda prohibido cualquier clase de encerramiento y entechado de los parqueaderos, o cualquier modificación dentro de los mismos que altere su naturaleza y uso o que de algún modo afecte o incomode las áreas comunes o privadas en las zonas de parqueaderos. El administrador esta facultado para exigir la demolición de todos los encerramientos y techados de parqueaderos en dichas zonas, mediante comunicación por cualquier medio al copropietario de dicho parqueadero Si transcurridas veinte y cuatro (24) horas después de la comunicación del Administrador, el copropietario o tenedor a cualquier título del parqueadero hace caso omiso el administrador queda autorizado para iniciar los tramites de una querrela policiva a fin de que cese la perturbación y se ordene la demolición y las obras necesarias para recuperar los espacios a su estado anterior. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 137. Las aceras, vías comunes, zonas verdes y separadores no podrán utilizarse como parqueaderos transitorios. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 138. Queda prohibido el uso de parqueadero diferente al asignado a cada bien privado sin permiso de su dueño o tenedor. El infractor se hará acreedor de la sanción que le imponga el Consejo de Administración o a la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual

estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 139. Todo vehículo que vaya a ser parqueado dentro del Conjunto deberá ser autorizado por el Administrador y debe ser registrado en las planillas de las respectivas porterías de ingreso.

CAPITULO XIII

ACTOS Y CONDUCTAS VIOLATORIAS DEL REGLAMENTO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL FLORENCIA COMFAMILIAR AFIDRO PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 140. Son violatorias del Reglamento los siguientes actos y conductas:

- 1) Cambio de destinación de los bienes de dominio particular.
- 2) Producir ruidos o molestias a los demás copropietarios.
- 3) Comprometer la seguridad y solidez de los inmuebles.
- 4) Producir actos que perturben la tranquilidad de los copropietarios.
- 5) Afectar la salud pública de las personas.
- 6) No ejecutar de inmediato las reparaciones locativas al interior del bien privado. Que afecten a los demás copropietarios o tenedores.
- 7) Elevar pisos, adelantar obras al interior o exterior de los bienes comunes sin el cumplimiento de los requisitos de la ley o del Reglamento interno.
- 8) Las demás consignadas en la ley, en el Reglamento de convivencia y en este Reglamento.

PARÁGRAFO: Los actos enumerados del 1 al 5 son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un propietario, tenedor, el Administrador, el Revisor Fiscal o integrantes del Consejo de Administración, de no acudir las autoridades, iniciar las acciones pertinentes ante el contencioso administrativo, independiente de la sanción de impongan el Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios.

ARTICULO 141. Otros actos y conductas violatorias del presente Reglamento:

- 1) Realizar actividades insalubres, inmorales, incómodas, peligrosas, dañosas o prohibidas.
- 2) Realizar cambios que afecten la destinación de los bienes comunes.
- 3) Realizar actos que disminuyan así sea sensiblemente el uso y goce de los bienes comunes.
- 4) Realizar actos que atenten contra las normas urbanísticas.
- 5) Realizar actos que atenten contra la función social de la propiedad.
- 6) Realizar actos que atenten contra la ecología.
- 7) Realizar actos que afecten la convivencia pacífica.
- 8) Realizar actos de insolidaridad.
- 9) Realizar actos de apropiación de bienes comunes.
- 10) Realizar actos que no respeten la dignidad humana.

- 11) No respetar el debido proceso en todas las actuaciones, los integrantes de los organismos de dirección administración y control.
- 12) Incumplir los derechos, obligaciones, deberes y prohibiciones consignadas en este Reglamento.
- 13) Los demás actos y acciones consignados en este Reglamento, así como en el régimen de Propiedad Horizontal.

PARÁGRAFO: Los hechos como actos y actuaciones mencionados no son óbice cuando se realizan con dolo para que el Administrador los denuncie ante la autoridad competente, quien impondrá las medidas correctivas del caso dependiendo si la actuación es de tipo contravenciones o penal, mas teniendo en cuenta que toda actuación dolosa de una persona debe ponerse en conocimiento de la autoridad respectiva, como lo determina la constitución Política Nacional y los códigos de policía y penal.

ARTICULO 142. Quien viole cualquiera de las disposiciones del presente capitulo, se hará acreedor a la sanción que le imponga el Consejo de Administración o la Asamblea General según sea el caso, sanción que este podrá elegir de acuerdo al régimen de sanciones el cual estipula multa hasta dos (2) veces el valor de la expensa común, publicación en sitios de circulación de residentes del Conjunto que podrá ser de hasta treinta (30) días o restricción de uso de bien común que podrá ser hasta por un (1) mes.

ARTICULO 143. VIGENCIA Y DEROGATORIA. La presente reforma del Reglamento del Conjunto Residencial Florencia Comfamiliar Afidro Propiedad Horizontal rige a partir de su elevación a escritura pública y se haga la respectiva inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, y deroga expresamente todo lo que le sea contrario y especialmente los artículos: 9, 9A, 10, 11, 12, 13, 13A, 13B, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 23A, 23B, 25, 26, 27, 28, 30, 31A, 32, 32A, del reglamento que consta en la escritura pública No. 3253 del 13 de Noviembre de 1987 en la Notaria Octava del Círculo de Bogotá D.C.

Presidente

Secretario

ÁLVARO HERRERA GOMEZ
C.C. No. 78.015.553 Cereté

LUIS RAFAEL RINCON GUTIERREZ
C.C. No. 19.121.951 Bogotá