

CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL 2013

CAPITULO I.- GENERALIDADES

Artículo 1. OBJETO. El presente Reglamento consagra derechos y establece deberes, obligaciones y prohibiciones para propietarios , arrendatarios de locales comerciales y residentes no propietarios de las unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector ; determina la localización, cabida y linderos, nomenclatura, títulos de tradición y matrículas inmobiliarias; define e identifica los bienes privados y los comunes; fija las especificaciones de la construcción, seguridad y salubridad; determina los coeficientes de copropiedad; establece las normas sobre dirección, administración y control; fija el procedimiento para el recaudo de expensas así como para el cumplimiento de normas internas de convivencia y el régimen de sanciones.

Artículo 2. PRINCIPIOS ORIENTADORES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. Este Reglamento propende por el respeto de los derechos fundamentales consagrados en la Constitución Política de Colombia y sigue los principios orientadores de la Ley 675 de 2001.

Artículo 3. OBLIGATORIEDAD. Este Reglamento y las reformas legalmente aprobadas serán obligatorios para los propietarios de bienes de dominio particular y rige igualmente para las personas que a cualquier título los usen, gocen o disfruten.

Artículo 4. DOCUMENTOS. Los siguientes documentos hacen parte integral de este Reglamento: Escritura Pública No. 270 de enero 30 de 1970 Notaria 7 de Bogotá: Compra-Venta que el Instituto de Crédito Territorial hizo a la Beneficencia de Cundinamarca del terreno sobre el cual se levanta el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Escritura Pública No.1567 de agosto 05 de 1978 Notaria 15 de Bogotá: Protocolización de los planos arquitectónicos, la memoria descriptiva, las licencias de construcción, el proyecto de división y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Escritura Pública No. 4256 de agosto 20 de 1982 Notaria 1 de Bogotá: Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal en razón de la modificación de las unidades privadas de los bloques 51 y 52.

Escritura Pública No. 2175 de septiembre 24 de 1996 Notaria 24 de Bogotá: Compra-Venta que la Asociación de Copropietarios de Paulo VI Segundo Sector hizo a INURBE del apartamento 101 de la carrera 45 No. 57B- 16 Bloque 48 (hoy carrera 56 No. 57B- 16 Bloque 48).

Escritura Pública No. 1548 de marzo 07 de 2003 Notaria 19 de Bogotá D.C: Disolución sin liquidación de la Asociación de Copropietarios de Paulo VI Segundo Sector.

Escritura Pública No. 1542 de marzo 07 de 2003 Notaria 19 de Bogotá D.C: Reforma del Reglamento de Propiedad Horizontal para adecuarlo a las disposiciones de la Ley 675 de 2001.

Escritura Pública No.1061 de julio 11 de 2003 Notaría 62 de Bogotá D.C.: Protocolización del acuerdo de cesión de activos y pasivos de la Asociación de Copropietarios Paulo VI Segundo Sector a Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Artículo 5. NORMATIVIDAD. Este Reglamento está adecuado a las disposiciones establecidas en la Ley 675 de 2001; estará sometido a las normas legales que la adicionen, modifiquen o deroguen y a las reformas que con el lleno de los requisitos legales apruebe la Asamblea General. Cuando en el presente Reglamento no se encontrare disposición expresamente aplicable a un caso determinado, se aplicarán en su orden:

- 1.) La Constitución Política de Colombia.
- 2.) Las normas legales pertinentes del Régimen de Propiedad Horizontal previstas en la Ley 675 de 2001.
- 3.) Las normas legales que regulen casos o situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.
- 4.) Las disposiciones del Código de Policía de Bogotá D.C., del Código Civil Colombiano, demás códigos y leyes concordantes que puedan ser aplicadas de manera directa o por analogía.
- 5.) La jurisprudencia nacional.

CAPITULO II.- PROPIEDAD HORIZONTAL Y PERSONA JURIDICA

SECCION I. PROPIEDAD HORIZONTAL

Artículo 6. DEFINICION. La Propiedad Horizontal es una forma especial de dominio en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella.

Artículo 7. PROPIETARIO. Se tiene como propietario a la persona natural o jurídica que ostente título de propiedad sobre uno o varios bienes privados, individual o conjuntamente con otra(s) persona(s) natural(es) o jurídica(s) que figure(n) como último(s) propietario(s) inscrito(s) en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, D.C.

Artículo 8. SOMETIMIENTO A LA LEY 675 DE 2001. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector quedó sometido al Régimen de Propiedad Horizontal regulado por la Ley 675 de 2001 el 13 de marzo de 2003, al ser registrada la escritura No. 1542 de la notaría 19, en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

Artículo 9. CONFORMACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector internamente está conformado por cuatro (4) zonas en las que están ubicados 54 Bloques con 123 edificios, 1208 apartamentos y 44 locales comerciales para un total de 1252 unidades privadas determinadas así:

ZONA A				
N° Orden	BLOQUE	EDIFICIO/ ENTRADA	APTOS	LOCALES
1	51	2	19	2
2	52	3	29	2
3	53	3	30	0
4	54	2	20	0
5	55	2	20	0
6	56	2	20	0
7	57	2	20	0
8	61	2	20	0
9	62	2	20	0
10	63	2	20	0
11	68	3	30	0
12	69	2	20	0
13	70	2	20	0
14	71	2	20	0
15	93	2	20	0
Total	15	33	328	4

ZONA B				
N° Orden	BLOQUE	EDIFICIO/ ENTRADA	APTOS	LOCALES
1	75	3	30	0
2	76	2	20	0
3	77	2	20	0
4	80	2	20	0
5	81	2	20	0
6	82	3	30	0
7	83	2	20	0
8	84	2	20	0
9	85	2	20	0
10	86	2	20	0
11	87	2	20	0
12	88	3	30	0
13	89	2	20	0
14	90	3	30	0
15	91	2	20	0
16	92	2	20	0
Total	16	36	360	0

ZONA C				
N° Orden	BLOQUE	EDIFICIO/ ENTRADA	APTOS	LOCALES
1	58	3	30	0
2	59	2	20	0
3	60	2	20	0
4	64	2	20	0
5	65	2	20	0
6	66	2	20	0
7	67	3	24	12
8	72	3	30	0
9	73	2	20	0
10	74	2	20	0
11	78	2	20	0
12	79	3	30	0
Total	12	28	274	12

ZONA D				
N° Orden	BLOQUE	EDIFICIO/ ENTRADA	APTOS	LOCALES
1	39	2	20	0
2	40	3	30	0
3	41	3	30	0
4	42	2	16	8
5	44	2	20	0
6	45	2	20	0
7	46	3	24	12
8	47	2	20	0
9	48	2	20	0
10	49	2	16	8
11	50	3	30	0
Total	11	26	246	28

El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector está provisto además de zonas verdes, espacios recreativos, deportivos, culturales, zonas de parqueo y vías de acceso vehicular y peatonal.

Artículo 10. DETERMINACION DEL TERRENO. El terreno sobre el cual se construyó el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector está ubicado en el Distrito Capital de Bogotá; fue adquirido por el Instituto de Crédito Territorial por compra efectuada a la Beneficencia de Cundinamarca, mediante escritura pública número doscientos setenta (270) del treinta (30) de enero de mil novecientos setenta (1970), Notaría 7 de Bogotá, inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. Zona Centro, en el libro primero, página trescientos cincuenta y seis (356), número cinco mil quinientos cuatro A (5504 A) el doce (12) de marzo de mil novecientos setenta (1970), matriculada el mismo día a la página veinticinco (25), tomo mil cuatrocientos treinta y uno (1431). De acuerdo con el plano urbanístico aprobado por la Secretaría de Obras Públicas Distritales, el lote total tiene un área de ciento cuarenta y siete mil doscientos dieciséis metros cuadrados con ochenta centésimas de metro cuadrado (147.216,80 mts²), la que luego de descontar las zonas de cesión y el institucional vendible, da un total de ciento un mil setecientos setenta y siete metros cuadrados con treinta y ocho centésimas de metro cuadrado (101.777,38 mts²). A este lote de terreno le corresponde el folio de matrícula número 50C-245668.

Artículo 11. LINDEROS DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector se encuentra alinderado así: Por el **OCIDENTE** en una longitud de cuatrocientos metros (400.00 mts.), que se descompone en dos sectores: doscientos metros (200.00 mts) con la avenida – carrera 60 y doscientos metros (200.00 mts.) con la transversal paralela al trazado del ferrocarril del norte. Por el **ORIENTE** en una longitud de trescientos cincuenta metros (350.00 mts) que se descompone de la siguiente manera: ciento noventa y tres metros con cuarenta centímetros (193.40 ms) con el Conjunto Residencial Paulo VI Primera Etapa hasta el cruce e intersección con zona de cesión tipo A y ciento cincuenta y seis metros con sesenta centímetros (156.60 mts) a lo largo de la carrera cincuenta y siete (57) que linda paralelamente con la zona de cesión tipo A, sesenta y tres metros con cincuenta centímetros (63.50 mts) y con el Conjunto Residencial Balcones de Paulo VI, noventa y tres metros con cuarenta centímetros (93.40 mts); Por el **SUR**, en una longitud de cuatrocientos setenta y cinco metros (475.00 mts), que se descompone en dos sectores: ciento quince metros (115.00 mts) desde el punto de intersección del lindero oriental (Conjunto Residencial Paulo VI I Etapa y zona de cesión tipo A) hasta encontrar la carrera 57 y trescientos sesenta metros (360.00 mts) con la avenida – calle 53 desde la carrera 57 hasta encontrar la avenida - carrera 60. Por el **NORTE**, en una longitud de trescientos veintidós metros (322.00 mts) con los conjuntos Residenciales Montana, Los Sauces y Parques de San Nicolás.
Las anteriores medidas son aproximadas.

SECCION II. PERSONA JURIDICA

Artículo 12. ORIGEN, DOMICILIO Y DURACION. La persona jurídica Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector se originó el 13 de marzo de 2003, al ser sometido el Conjunto al régimen de Propiedad Horizontal regulado por la ley 675 de 2001. El domicilio es la ciudad de Bogotá y su duración de carácter indefinido.

Artículo 13. NATURALEZA Y CARACTERÍSTICAS. La persona jurídica Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector es de naturaleza civil, sin ánimo de lucro, de uso mixto, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular; tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, así como del impuesto de industria y comercio en relación con las actividades propias de su objeto social, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del decreto 1333 de 1986.

Parágrafo. La destinación de algunos bienes que produzcan renta para sufragar expensas comunes, no desvirtúa la calidad de persona jurídica sin ánimo de lucro.

Artículo 14. OBJETO. La persona jurídica Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, tiene por objeto administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados, cumplir y hacer cumplir la Ley y el Reglamento de Propiedad Horizontal.

Artículo 15. RECURSOS PATRIMONIALES. Los recursos patrimoniales de la persona jurídica, lo conforman los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, Fondo de Imprevistos y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

Parágrafo. Inició operaciones con los bienes recibidos de la Asociación de Copropietarios Paulo VI Segundo Sector, de conformidad con la cesión de activos y pasivos que ésta le hizo, contenida en la escritura No. 1061 de julio 11 de 2003 de la Notaría 62 de Bogotá.

Artículo 16. INSCRIPCIÓN Y CERTIFICACIÓN SOBRE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL. La persona jurídica Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector fue inscrita en la Alcaldía Local de Teusaquillo bajo el radicado No. 088 el 25 de Abril de 2003 en el Folio 371 del Tomo II del Libro de Personas Jurídicas de Propiedad Horizontal. La certificación sobre su existencia y representación legal corresponde al Alcalde de dicha Localidad.

SECCION III. EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL, DISOLUCION Y LIQUIDACION DE LA PERSONA JURIDICA

Artículo 17. CAUSALES DE EXTINCION. La propiedad horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

- 1.) La destrucción o el deterioro total de las edificaciones que conforman el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco por ciento (75%), salvo cuando se decida su reconstrucción de conformidad con la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional.
- 2.) La decisión unánime de los titulares del derecho de propiedad sobre bienes de dominio particular, siempre y cuando medie la aceptación por escrito de los acreedores con garantía real sobre los mismos o sobre el Conjunto Residencial.
- 3.) La orden de autoridad judicial o administrativa.

Parágrafo. En caso de demolición o destrucción total del Conjunto Residencial, el terreno sobre el cual se encontraba construido seguirá gravado proporcionalmente, de acuerdo con los coeficientes de copropiedad, por las hipotecas y demás gravámenes que pesaban sobre los bienes privados.

Artículo 18. PROCEDIMIENTO EN CASO DE EXTINCIÓN. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la Asamblea General o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar y se inscriba en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.

Artículo 19. DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año. Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el Administrador, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adiciones o subroguen.

Artículo 20. DISOLUCIÓN Y LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el Administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la Asamblea General o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la Alcaldía Local de Teusaquillo o la entidad que en su momento tenga la responsabilidad de certificar sobre su existencia y representación legal. También será objeto de inscripción ante dicha entidad la escritura de extinción de la propiedad horizontal, para efectos de certificar sobre el estado de liquidación de la persona jurídica.

SECCION IV. RECONSTRUCCION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR

Artículo 21. RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector cuando la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial. Si fuere superior al setenta y cinco por ciento (75%) y la Asamblea General decide reconstruirlo, se requiere del voto favorable de un número plural de Propietarios o de Delegados” según el caso, que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo. Las expensas de la reconstrucción estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad. Reconstruido el Conjunto Residencial, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

Artículo 22. RECONSTRUCCIÓN PARCIAL. Cuando la destrucción o deterioro afecte un edificio o un grupo de edificios que hacen parte del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con el edificio o grupo de edificios en particular.

Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, en proporción a sus coeficientes de copropiedad contribuir a las expensas para su reconstrucción; así mismo les corresponde tomar la decisión de reconstruir cuando el porcentaje de destrucción o deterioro supere el 75%, con el voto favorable de un número plural de Propietarios o de Delegados según el caso, que representen al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas del respectivo edificio o grupo de edificios. Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Conjunto Residencial, serán de cargo de la totalidad de los propietarios, en proporción a sus coeficientes de copropiedad. En todo caso habrá obligación de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la propiedad horizontal, en los términos del artículo 18 de este Reglamento.

Parágrafo. La reconstrucción deberá ejecutarse en todos los casos de conformidad con los planos aprobados, salvo que su modificación se hubiere dispuesto cumpliendo previamente la autorización de la entidad competente.

Artículo 23. SEGUROS. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector deberá constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto los bienes comunes susceptibles de ser asegurados. Las indemnizaciones provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción del conjunto en los casos en que ésta sea procedente. De no llevarse a cabo la reconstrucción, el importe de la indemnización se distribuirá en proporción al derecho de cada propietario de bienes privados, de conformidad con los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables.

CAPITULO III.- BIENES QUE CONFORMAN EL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR

Artículo 24. CLASES DE BIENES. Los bienes materia de esta reglamentación son unos de propiedad privada y otros de propiedad y uso común, tal como aparecen en los planos del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector y como se dice en el proyecto de división.

SECCION I. BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR.

Artículo 25. DEFINICION. Son bienes privados o de dominio particular, los inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo que integran el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector y con salida a la vía pública directamente o por pasaje común.

Artículo 26. IDENTIFICACIÓN. Los bienes de propiedad privada que conforman el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector son en total mil doscientos cincuenta y dos (1.252), de los cuales, mil doscientos ocho (1.208) son apartamentos y cuarenta y cuatro (44) son locales comerciales, ubicados en ciento veintitrés (123) edificios que a su vez se encuentran agrupados en cincuenta y cuatro (54) bloques en concordancia con la tabla del artículo 9. Todos y cada uno de

ellos se singularizan en cuanto a las áreas, alturas, localización, nomenclatura y linderos, en cada una de las escrituras públicas individuales de los inmuebles, las cuales son parte constitutiva de este Reglamento; en concordancia con la descripción, cabida y linderos de cada uno de ellos descrita en el Reglamento de Propiedad Horizontal con el cual se sometió inicialmente al Conjunto Residencial al régimen de propiedad horizontal según escritura pública número 1567 del 5 de agosto 1978 de la Notaría 15 del Círculo de Bogotá, modificado por la escritura pública número 4256 del 20 de agosto de 1982 de la Notaría 1 del Círculo de Bogotá.

Artículo 27. DESTINACIÓN. Los apartamentos a que se refiere este Reglamento, estarán destinados en forma exclusiva a vivienda familiar y los locales comerciales a actividades de comercio siempre y cuando no contravengan las prohibiciones previstas en la ley y en este Reglamento.

Parágrafo 1. Los locales comerciales no podrán utilizarse como vivienda ni los apartamentos para actividades de comercio.

Parágrafo 2. Se exceptúa el apartamento 101 ubicado en la carrera 56 N°. 57 B – 16 Bloque 48 el cual está destinado a oficinas administrativas del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector o el inmueble que en el futuro se adecue o se destine para el mismo fin.

Artículo 28. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS SOBRE LOS BIENES COMUNES. El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes es proporcional al coeficiente de copropiedad asignado para su respectivo bien privado.

Artículo 29. MODIFICACIONES. De conformidad con la normatividad urbanística, se entiende por modificación variar el diseño arquitectónico o estructural de una edificación ya existente, sin incrementar su área construida.

Podrá realizarse modificaciones que no impliquen el surgimiento de una nueva unidad privada en los apartamentos y locales comerciales del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

- 1.) Que la obra proyectada no comprometa la estabilidad y solidez del edificio o disminuya la luz o el aire a las demás unidades separadas de propiedad exclusiva
- 2.) Que el proyecto de modificación tenga la firma de un ingeniero civil o arquitecto y haya sido autorizado por el Consejo de Administración, previo concepto del Administrador.
- 3.) Que se obtenga la respectiva licencia de construcción de la autoridad urbanística competente.

En los apartamentos con jardinera (matera), se podrá reubicar la ventanería en el perímetro de la misma cumpliendo con los siguientes requisitos:

- 1.) Que la obra no se realice ni se extienda sobre vacío o se ocupen áreas comunes o de espacio público.
- 2.) Que los diseños se ajusten a los establecidos por la Administración del Conjunto Residencial.
- 3.) Que el proyecto de modificación tenga la firma de un ingeniero civil o arquitecto y haya sido autorizado por el Consejo de Administración, previo concepto del Administrador.
- 4.) Que se obtenga la respectiva licencia de construcción de la autoridad urbanística competente.

Parágrafo. Presentada la respectiva licencia de construcción a la Administración del Conjunto, el propietario de la unidad privada podrá iniciar la obra correspondiente.

Artículo 30. REPARACIONES Y MEJORAS LOCATIVAS. Son aquellas obras que tienen como finalidad mantener el inmueble en las debidas condiciones de higiene y ornato sin afectar su estructura portante, sus características funcionales y formales, o volumétricas. Se tiene como reparaciones locativas entre otras, el mantenimiento, la sustitución, restitución o mejoramiento de los materiales de pisos, cielorrasos, enchapes, ventanas y pintura en general y la sustitución, mejoramiento o ampliación de redes de instalaciones hidráulicas, sanitarias, eléctricas, telefónicas o de gas.

Para las reparaciones o mejoras locativas a las ventanas y puertas exteriores de las unidades privadas incluido el cambio de las mismas, el propietario debe sujetarse a las especificaciones y diseños establecidos por la Administración, en procura de la armonía y estética del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Para efectuar reparaciones o mejoras locativas no se requiere de licencia de la autoridad urbanística, sin embargo, el propietario de la unidad privada para iniciar la obra deberá informar a la Administración acerca de las reparaciones y mejoras a efectuar.

SECCION II. BIENES COMUNES

Artículo 31. DEFINICION ALCANCE Y NATURALEZA. Son bienes comunes, los elementos y zonas del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector que por su naturaleza o destinación, permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular; pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de bienes privados; son indivisibles, y mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

Parágrafo 1. Tienen la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa en este reglamento sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la licencia de construcción.

Parágrafo 2. Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inalienables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, se autoriza la explotación económica de los bienes comunes excepto la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia de dominio de los mismos. La explotación autorizada se ubicará de tal forma que no impida la circulación por las zonas comunes, no afecte la estructura de la edificación, ni contravenga disposiciones urbanísticas ni ambientales. Las contraprestaciones económicas así obtenidas serán para el beneficio común de la copropiedad y se destinarán al pago de expensas comunes del Conjunto Residencial o a los gastos de inversión, según lo decida la Asamblea General.

Artículo 32. DETERMINACION. Son bienes y zonas comunes los que a continuación se relacionan de manera enunciativa y no limitativa.

- 1.) El terreno situado por debajo del nivel del primer piso de los edificios o subsuelo, los cimientos, estructuras, muros de carga, entrepisos, muros divisorios de las unidades privadas, las fachadas y cubiertas de los edificios.
- 2.) Las instalaciones para energía, acueducto, teléfono y gas, desde el punto de conexión de la red pública, hasta la entrada a cada unidad privada.
- 3.) Los tanques para el almacenamiento de agua, ya sean subterráneos o elevados
- 4.) La infraestructura para la conducción de redes (canaletas) de televisión y telecomunicaciones.
- 5.) Las bajantes de aguas lluvias y negras.
- 6.) Las escaleras y corredores de circulación de los edificios y sus accesorios.
- 7.) Zonas para juegos o deportes.
- 8.) El amoblamiento que conforma el cerramiento del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.
- 9.) Las instalaciones y elementos de la antena parabólica y el cuarto de equipos.
- 10.) Zonas de parqueo.
- 11.) Canchas de basquetbol.
- 12.) Muro de tenis.
- 13.) Parques infantiles.
- 14.) Las casetas de vigilancia.
- 15.) Zonas verdes y senderos.
- 16.) Las puertas de entrada a los edificios, el vuelo o vacío.
- 17.) Los depósitos
- 18.) En general los demás bienes y servicios sobre los cuales ningún propietario de bienes privados podrá alegar un derecho de propiedad exclusiva.

Artículo 33. USO DE LOS BIENES COMUNES. Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes, siempre que los utilice según su destino ordinario y no perturbe el uso legítimo a los demás propietarios. En su uso, los copropietarios están obligados a conservar el máximo de diligencia y cuidado y responderán hasta por culpa leve por el perjuicio que por su negligencia o mal uso les puedan ocasionar.

Artículo 34. BIENES COMUNES ESENCIALES. Son bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular; los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se consideran bienes comunes esenciales: el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes

privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o lozas que sirven de cubierta a cualquier nivel.

Artículo 35. ESTRUCTURA DE LOS EDIFICIOS. Por cuanto la estructura de los edificios que integran el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector está soportada por columnas y lozas de concreto, las cuales aparecen indicadas en los planos de la constitución de la propiedad horizontal, anexos al Reglamento inicial, éstas no podrán demolerse ni en todo ni en parte. Estas placas y columnas tienen la calidad de bienes comunes, pero podrán ser utilizadas en su parte interna, con tal de que este uso no implique la colocación de cargas excesivas que atenten contra la solidez de la construcción.

Parágrafo. Respecto de los muros que no son estructurales, para su demolición total o parcial debe cumplirse con los requisitos citados en el inciso 2 del artículo 29 de este Reglamento.

Artículo 36. FACHADAS. Todos los muros que conforman las fachadas de los edificios tienen la calidad de bienes comunes, así no se traten de muros estructurales. Las fachadas del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, deben mantener las características originales. No se permiten vidrios con color diferente al del diseño original. Las ventanas y las jardineras (materas) tienen la calidad de bienes privados, pero por hacer parte de las fachadas está limitada la facultad de los propietarios en cuanto a sus variaciones, de acuerdo con lo señalado en los Artículos 29 y 30 de este Reglamento.

Artículo 37. DESAFECTACION DE LOS BIENES COMUNES NO ESENCIALES. Previa autorización de las autoridades Distritales competentes y de conformidad con las normas urbanísticas vigentes, la Asamblea General, con el voto favorable de un número plural de Propietarios de bienes de dominio privado o de Delegados, según el caso, que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector podrá desafectar la calidad de común de bienes comunes no esenciales, los cuales pasarán a ser de dominio particular de la persona jurídica. En todo caso la desafectación de parqueaderos estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables.

Artículo 38. REGIMEN JURIDICO APLICABLE A LOS BIENES PRIVADOS QUE SURJAN COMO CONSECUENCIA DE LA DESAFECTACION. Sobre los bienes privados que surjan como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales, podrán realizarse todos los actos o negocios jurídicos, no siendo contra la ley o contra el derecho ajeno y serán objeto de todos los beneficios, cargas o impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria. Para estos efectos el Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector actuará de conformidad con lo dispuesto por la Asamblea General en el acto de desafectación y con observancia de las previsiones contenidas en este Reglamento.

Artículo 39. PROCEDIMIENTO PARA LA DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES. La desafectación de bienes comunes no esenciales implica reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal, que se realizará por medio de escritura pública con la que se protocolizará el acta de autorización de la Asamblea General y las aprobaciones que haya sido indispensable obtener de conformidad con lo indicado en el artículo 37 de este Reglamento. Una vez otorgada esta escritura se inscribirá en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., la cual abrirá el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente. En la decisión de desafectar un bien común no esencial, se entenderá comprendida la aprobación de los ajustes en los coeficientes de copropiedad como efecto de la incorporación de nuevos bienes privados al Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Artículo 40. REGIMEN PARA BIENES MUEBLES E INMUEBLES POR DESTINACION O ADHERENCIA. No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables.

Artículo 41. ENAJENACION DE BIENES COMUNES DESAFECTADOS. La enajenación de bienes inmuebles desafectados requiere mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector. La enajenación de bienes muebles se someterá a decisión del Consejo de Administración.

CAPITULO IV.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

Artículo 42. DEFINICIÓN Y UTILIZACION. Son indicadores de participación que determinan la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector; el porcentaje de participación en la Asamblea General y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración.

Parágrafo. En razón del uso mixto del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, los coeficientes de copropiedad son el resultado de una ponderación objetiva entre el área privada construida y el uso o destino de cada una de las unidades privadas que lo conforman. La ponderación por área es de 98.137% para la totalidad de las unidades privadas (1252) y por uso o destino el 1.863% que se distribuye por partes iguales entre los 44 locales comerciales.

Artículo 43. CLASES DE COEFICIENTES Y SU DETERMINACION. Para todos los efectos legales, se aplicarán cuatro (4) clases de coeficientes:

- 1) **Coficiente por Unidad Privada – General:** Determina la proporción de los derechos de cada propietario de bienes privados sobre los bienes comunes del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, el porcentaje de participación en Asamblea General y el índice de participación con que cada uno de ellos ha de contribuir a las expensas comunes.
 - Para los 1.208 apartamentos, estos coeficientes son el resultado de ponderar por el 98.137%, la proporción que representa el área privada construida de cada apartamento con respecto al área privada construida de todo el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector. **(cuadro 1)**
 - Para los 44 locales comerciales, son el resultado de ponderar por el 98.137%, la proporción que representa el área privada construida de cada local con respecto al área privada construida de todo el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, adicionando a cada uno 0.0423409% que corresponde a la distribución del 1.863% entre los 44 locales. **(cuadro 1)**
- 2) **Coficiente por Delegado:** Determina la participación en la Asamblea General, de cada uno de los Delegados, así:
 - Para los 123 Delegados de unidades privadas destinadas a vivienda, este coeficiente es el resultado de sumar el de cada uno de los apartamentos del respectivo edificio. **(cuadro 2)**
 - Para el Delegado del Comercio, este coeficiente es el resultado de sumar el de cada uno de los 44 locales comerciales. **(cuadro 2)**
- 3) **Coficientes por Unidad Privada de cada Edificio:** Determinan la proporción con que cada propietario de unidad privada en el respectivo edificio, ha de contribuir a las expensas comunes por obras de mantenimiento, reparación o construcción del edificio. Estos coeficientes son el resultado de dividir el de cada unidad privada, entre la sumatoria de los mismos en el respectivo edificio. **(cuadro 1)** Cuando las obras a realizarse en el edificio no tengan relación con los locales, solo se considera para su cálculo, los coeficientes de cada unidad privada destinada a vivienda y la sumatoria de los mismos. **(cuadro 3)**
- 4) **Coficientes por Unidad Privada de cada Bloque:** Determinan la proporción con que cada propietario de unidad privada en el respectivo bloque, ha de contribuir a las expensas comunes por obras de mantenimiento, reparación o construcción del bloque.

Estos coeficientes son el resultado de dividir el de cada unidad privada, entre la sumatoria de los mismos en el respectivo bloque. **(cuadro 1)**

Artículo 44. MODIFICACION DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD. La Asamblea General con el voto favorable de un número plural de Propietarios o de Delegados, según el caso, que represente al menos el 70% de los coeficientes de copropiedad del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector podrá autorizar reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de copropiedad en los siguientes casos:

- 1.) Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
- 2.) Cuando el Conjunto Residencial se adicione con nuevos bienes privados producto de la desafectación de un bien común, de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo o por adición del número de unidades de dominio particular, previos los trámites legales surtidos ante las autoridades competentes.

- 3.) Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Conjunto Residencial.
- 4.) Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

CAPITULO V.- EXPENSAS COMUNES

Artículo 45. EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Son erogaciones necesarias causadas por la administración y prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector. Para estos efectos se entenderán esenciales los servicios necesarios para el mantenimiento, reparación, reposición, reconstrucción y vigilancia de los bienes comunes, así como los servicios públicos esenciales relacionados con éstos. Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada del setenta por ciento (70%) del total de coeficientes que integran el Conjunto Residencial.

Artículo 46. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector están obligados a contribuir al pago de las expensas comunes necesarias, en proporción al coeficiente de copropiedad asignado a cada unidad privada.

Las cuotas ordinarias se calculan con base en el presupuesto de gastos aprobado por la Asamblea General.

A partir del 1° de Enero de cada año la cuota ordinaria se incrementará automáticamente en el monto que resulte de aplicar a la cuota vigente el incremento del salario mínimo mensual legal vigente (SMMLV), hasta tanto la Asamblea General Ordinaria apruebe el presupuesto de gastos para la vigencia y la cuota respectiva.

Las cuotas extraordinarias se calculan con base en el valor total del gasto o expensa común extraordinaria aprobado por la Asamblea General.

Para obras en un edificio o bloque en particular en las que deban participar en su financiación los propietarios de las respectivas unidades privadas y la copropiedad (proyectos cofinanciados), las cuotas extraordinarias correspondientes, se calculan con base en el valor total del gasto o expensa común establecido por la Administración deducida la participación de la copropiedad.

Parágrafo. La obligación de contribuir oportunamente al pago de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias aplica aun cuando el propietario no habite u ocupe su bien privado o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

Artículo 47. SOLIDARIDAD EN EL PAGO DE EXPENSAS COMUNES. Para efecto de las expensas comunes ordinarias existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

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

Parágrafo. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos (2) o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien.

Artículo 48. TERMINOS DE PAGO.

1.- Las Cuotas Ordinarias son exigibles el primer día del mes de causación y deberán ser canceladas dentro del mismo mes. De no hacerse el pago así, se causarán intereses de mora a partir del primer día del mes siguiente al de su causación, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia o del organismo que haga sus veces, sin perjuicio de que la Asamblea General, establezca un interés inferior.

La Asamblea General Ordinaria podrá fijar anualmente un descuento para quienes cancelen la cuota ordinaria dentro de los primeros 10 días hábiles de cada mes.

2.-Las Cuotas Extraordinarias son exigibles en la fecha fijada para su pago por la respectiva Asamblea. De no hacerse el pago así, se causaran intereses de mora a partir del día siguiente al de esas fechas, liquidados a la tasa de interés fijada para las cuotas ordinarias.

Las cuotas ordinarias y extraordinarias deberán ser canceladas en la forma y lugar determinados por la Administración.

Los intereses se causarán y cobrarán por el simple retardo en el cumplimiento de la obligación sin necesidad de constituir en mora al deudor, a lo que expresamente renuncian los propietarios de unidades privadas y sus obligados solidarios.

Los gastos que conlleve el proceso judicial en aras de recuperar la cartera morosa, incluidos los honorarios de abogado estarán a cargo del deudor moroso.

Mientras subsista la obligación en mora, se publicará en la sede de la Administración un listado de los propietarios morosos; así mismo se incluirá en la convocatoria y en el acta de Asamblea.

Artículo 49. DOCUMENTOS PARA EL COBRO JURIDICO DE EXPENSAS COMUNES Y MULTAS. Para el cobro ejecutivo de obligaciones provenientes de expensas comunes ordinarias, extraordinarias y multas, el Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector expedirá y entregará a los apoderados los siguientes documentos:

- 1.) Poder debidamente otorgado.
- 2.) Certificado sobre existencia y representación legal de la persona jurídica demandante y de la demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad.
- 3.) Certificación de las obligaciones en mora objeto del cobro jurídico.
- 4.) Si es el caso, Copia de la parte pertinente del Acta de Asamblea General en la que conste la aprobación de cobrar un interés inferior al señalado en el artículo 48 de este Reglamento.
- 5.) Para las multas, adicional a lo señalado en los numerales 1, 2 y 3 del presente artículo, copia de la Resolución por la cual el Consejo de Administración impuso la multa y de lo pertinente del Reglamento de Propiedad Horizontal en que se le atribuyó al Consejo la facultad para imponerla

Artículo 50. PAZ Y SALVO DE LAS CONTRIBUCIONES A LAS EXPENSAS COMUNES.

Para la transferencia de dominio de unidades privadas en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, el Administrador a solicitud del propietario expedirá Paz y Salvo de las contribuciones a las expensas comunes que el Notario protocolizará en la respectiva escritura pública. En caso de no contarse con el paz y salvo, quedará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al Administrador del Conjunto Residencial y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

CAPITULO VI.- DIRECCION, ADMINISTRACION Y CONTROL

Artículo 51. ORGANOS DE DIRECCION, ADMINISTRACION Y CONTROL. La dirección, administración, representación y fiscalización del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, estará a cargo de los siguientes órganos y cargos: Asambleas de Propietarios de Unidades Privadas por Edificio/Entrada y del Comercio, Asamblea General de Propietarios, Asamblea General de Delegados, Consejo de Administración, Administrador, Comités Asesores, Veedor y Revisor Fiscal.

SECCION I. ASAMBLEAS DE PROPIETARIOS DE UNIDADES PRIVADAS POR EDIFICIO Y EL COMERCIO.

Artículo 52. NATURALEZA E INTEGRACION. Constituyen el órgano primario de dirección de los edificios y funcionan de manera armónica y coordinada con la Asamblea General y la Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Dado el uso mixto del Conjunto Residencial, estas Asambleas de Propietarios de Unidades Privadas tienen las siguientes modalidades y están integradas así:

- 1.) Por Propietarios de Apartamentos o sus representantes, en cada uno de los 123 edificios, reunidos con el quórum y condiciones previstas en este Reglamento.
- 2.) Por Propietarios de los 44 Locales Comerciales o sus representantes, reunidos con el quórum y condiciones previstas en este Reglamento.
- 3.) Por Propietarios de Apartamentos y de Locales o sus representantes, en cada uno de los 12 edificios conformados tanto por apartamentos como por locales, reunidos con el quórum y condiciones previstas en este Reglamento.

Todos los propietarios o sus representantes, tendrán derecho a participar en las reuniones, intervenir en sus deliberaciones y a votar en ellas.

Artículo 53. PODERES. Cada propietario de unidades privadas en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector podrá hacerse representar en las reuniones ordinarias y extraordinarias mediante poder escrito dirigido al Administrador, el cual será presentado en la respectiva reunión. Quien actúe como representante sólo podrá ejercer tal calidad para un máximo de 2 propietarios. En el evento que una unidad privada tenga 2 o más propietarios, éstos deberán designar un solo representante.

Artículo 54. CLASES DE REUNIONES. Las reuniones de Propietarios de Apartamentos de cada uno de los 123 edificios y las de los 44 Locales Comerciales del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector se realizarán de manera ordinaria una vez al año en el mes de febrero por convocatoria de cada Delegado a los propietarios de las respectivas unidades privadas para nombramiento de los nuevos Delegados; la convocatoria señalará el lugar, fecha y hora para estas reuniones dentro de los términos establecidos por el Administrador.

Se reunirán de manera extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes así lo ameriten por convocatoria de los respectivos Delegado o del Administrador.

De cada reunión se levantará un acta que firmarán el Presidente y el Secretario de la misma. Copia de las mismas serán enviadas a la Administración.

Las reuniones de Propietarios indicadas en el numeral 3 del artículo 52 tendrán como finalidad tratar asuntos de interés común de los propietarios de apartamentos y de los locales de los respectivos edificios; la convocatoria la harán los Delegados de propietarios de apartamentos y el del comercio en forma independiente.

De cada reunión se levantará un acta que firmarán el Presidente y el Secretario de la misma.

Parágrafo. A las reuniones ordinarias y extraordinarias deben ser invitados por el Delegado los residentes no propietarios o quienes ejerzan el comercio en condición de no propietarios cuando los asuntos a tratar sean de interés común.

Artículo 55. QUÓRUM Y MAYORÍAS. En las reuniones de primera convocatoria, para deliberar en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector se requiere un número plural de propietarios que represente más de la mitad de las unidades privadas (apartamentos que conforman el edificio o los locales según el caso). Cuando las reuniones sean conjuntamente de propietarios de apartamentos y locales de un edificio, el quórum se referirá a más de la mitad de las unidades privadas del edificio (apartamentos y locales).

De no conformarse el quórum, se hará una segunda convocatoria por parte del Delegado en la cual se deliberará válidamente con cualquier número plural de propietarios de apartamentos del respectivo edificio y/ o de locales según el caso.

Para las decisiones de primera y segunda convocatoria la mayoría decisoria se conforma con la mitad más uno de los votos correspondientes a las unidades privadas representadas en la reunión.

Se exceptúa de lo anterior las decisiones que tengan que ver con la reconstrucción por destrucción o deterioro superior al 75% y aprobación de proyectos en los que la cuota extraordinaria requerida supere 4 veces la ordinaria mensual. Para estos casos se requiere mayoría calificada del 70% de los coeficientes de las unidades privadas que conforman el respectivo edificio.

Artículo 56. FUNCIONES. Las Asambleas de Propietarios de Unidades Privadas por Edificio y del Comercio en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tendrán las siguientes funciones:

- 1.) Oír el informe de gestión del Delegado.
- 2.) Aprobar proyectos de reparaciones y mejoras del respectivo edificio en cuanto a bienes o servicios comunes y fijar el plazo para el pago de las cuotas que resulten de acuerdo con su costo y el aporte de la copropiedad. Estos proyectos deben ser sometidos a consideración de la Administración.
- 3.) Tomar la decisión de reconstruir el respectivo edificio cuando la destrucción o deterioro supere el 75%.
- 4.) Aprobar las iniciativas de reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal para ser presentadas a consideración de la Asamblea General.
- 5.) Nombrar y remover a los Delegados de apartamentos de los respectivos edificios y sus suplentes (en adelante Delegados de Edificio) y al de locales comerciales y su suplente (en adelante Delegado del Comercio), según la reunión de que se trate, para periodos de un año o

proporcional por fracción, comprendido entre el primero de marzo y el último día de febrero del año inmediatamente siguiente.

6.) Las demás funciones que le sean asignadas por la Asamblea General.

Parágrafo. Cuando los proyectos a que se refieren los numerales 2 y 3 correspondan a los distintos edificios de un mismo bloque, las decisiones se tomarán conjuntamente en reuniones de los propietarios de las unidades privadas de los edificios que conforman el bloque.

Artículo 57. REQUISITOS PARA SER DELEGADO.

1.) Para Delegados de Edificio.

- a) Ser propietario de apartamento en el respectivo edificio, o tener la calidad de cónyuge, padres o hijo(a) del propietario, acreditando en legal forma tales calidades respecto del propietario y la representación del mismo.
- b) Encontrarse el apartamento a paz y salvo con la Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

2.) Para el Delegado del Comercio.

- a) Ser propietario de local, o tener la calidad de cónyuge, padres o hijo(a) del propietario de local acreditando en legal forma tales calidades respecto del propietario y la representación del mismo.
- b) Encontrarse el local a paz y salvo con la Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Parágrafo. Los propietarios de apartamentos en cada edificio y de locales comerciales, pueden establecer la rotación en el nombramiento del Delegado, siempre y cuando el elegido cumpla con los requisitos exigidos en el presente Reglamento

Artículo 58. FUNCIONES DEL DELEGADO DE EDIFICIO Y DEL COMERCIO EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR. Los Delegados tendrán las siguientes funciones:

- 1.) Asistir a la Asamblea General de Delegados.
- 2.) Ser vocero ante la Administración de sus representados.
- 3.) Convocar a reunión ordinaria de su edificio o del comercio, fijando fecha, hora y lugar de la misma dentro de los términos dados por el Administrador.
- 4.) Convocar a reunión extraordinaria de su edificio o del comercio cuando las circunstancias lo ameriten.
- 5.) Hacer segunda convocatoria, cuando para la primera reunión no hubo quórum.
- 6.) Rendir informe de su gestión a los propietarios de unidades privadas del respectivo edificio o locales según sea el caso.
- 7.) Propender por la integración y la armonía entre sus representados.
- 8.) Velar por el buen funcionamiento del edificio y de los locales comerciales según sea el caso.
- 9.) Liderar los proyectos de mantenimiento de los edificios y de los locales según sea el caso.
- 10.) Presentar a la Administración para su consideración y aprobación los proyectos para reparaciones y mejoras del respectivo edificio a que se refiere el numeral 2 del artículo 56.
- 11.) Mantener informados a los propietarios y usuarios de unidades privadas, sobre las decisiones de Asamblea General y de la Administración.
- 12.) Las demás que le sean fijadas en reuniones de edificio o de locales comerciales.

Artículo 59. ALCANCE DE LAS DECISIONES APROBADAS. Las decisiones aprobadas en las reuniones de edificio o del comercio son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios o usuarios de las respectivas unidades privadas, e incluso para los ausentes o disidentes. Las decisiones que impliquen compromisos de pago y plazos, prestan mérito ejecutivo.

SECCIÓN II. ASAMBLEA GENERAL

Artículo 60. NATURALEZA E INTEGRACIÓN. La Asamblea General es el órgano de dirección del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector. Para todos los efectos legales, cuando en este Reglamento se haga referencia a la Asamblea General, debe entenderse como Asamblea General de Propietarios o Asamblea General de Delegados.

Asamblea General de Propietarios. Estará integrada por los propietarios de unidades privadas ubicadas en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector (1.252), reunidos con el quórum y condiciones previstas en este Reglamento.

Todos los propietarios tendrán derecho a participar en las reuniones, intervenir en las deliberaciones y a votar en ellas personalmente o a través de sus representantes.

Para la representación se requiere poder escrito dirigido al Administrador del Conjunto Residencial. Quien actúe como representante sólo podrá ejercer tal calidad para un máximo de 3 propietarios. En el evento de que una unidad privada tenga 2 o más propietarios, éstos deberán designar un solo representante. El voto de cada propietario equivale al coeficiente de copropiedad de su respectivo bien privado.

Los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, el Veedor y los empleados de la Administración no pueden representar derechos diferentes a los suyos propios.

Asamblea General de Delegados. En razón al número significativo de unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, se dificulta realizar Asamblea General de Propietarios, razón por la cual, hasta que la Asamblea General determine lo contrario, el Conjunto Residencial realizará Asamblea General de Delegados.

Estará integrada por los Delegados principales o suplentes de cada uno de los 123 Edificios que conforman el Conjunto Residencial y por el Delegado principal o suplente del Comercio, quienes participarán en las reuniones de la Asamblea General con voz y voto. El Delegado del comercio será miembro del Consejo de Administración por derecho propio.

El voto de cada Delegado equivale a la sumatoria de los coeficientes de copropiedad de las unidades privadas de las que es Delegado, conforme al numeral 2 del artículo 43.

Artículo 61. FUNCIONES. La Asamblea General del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tendrá las siguientes funciones:

- 1.) Nombrar y remover a los miembros del Consejo de Administración para periodos de un (1) año de gestión.
- 2.) Nombrar y remover al Veedor y su suplente, para periodos de un (1) año de gestión.
- 3.) Nombrar y remover al Revisor Fiscal y su suplente, para periodos de un año (1) de gestión, y fijarle su remuneración.
- 4.) Nombrar y remover a los miembros del Comité de Convivencia para periodos de un (1) año de gestión. Esta función podrá ser delegada al Consejo de Administración.
- 5.) Aprobar o improbar los estados financieros del año inmediatamente anterior.
- 6.) Aprobar el presupuesto de ingresos y gastos para el nuevo ejercicio anual.
- 7.) Fijar las cuotas para atender las expensas comunes ordinarias o extraordinarias, los descuentos por pronto pago y la tasa de interés de mora.
- 8.) Establecer los recursos con los cuales se debe incrementar anualmente el Fondo de Imprevistos, adicionales a los establecidos en el artículo 119 de este Reglamento.
- 9.) Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.
- 10.) Aprobar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 11.) Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.
- 12.) Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda, sobre el carácter esencial o no de un bien común.
- 13.) Decidir la reconstrucción del Conjunto Residencial destruido en por lo menos el 75%.
- 14.) Disponer la reconstrucción del Conjunto Residencial o de cualquiera de los edificios que lo conforman, cuando ello sea el caso.
- 15.) Decidir sobre las modificaciones que afecten la destinación de los bienes comunes o que impliquen una sensible disminución en su uso y goce.
- 16.) Autorizar la adquisición de inmuebles para el Conjunto Residencial.
- 17.) Autorizar la enajenación de inmuebles del Conjunto Residencial.
- 18.) Reglamentar el uso de los bienes comunes o modificar la forma de goce de los mismos.
- 19.) Dictar las normas que estime necesarias o convenientes para preservar y fomentar la convivencia entre los copropietarios y la buena conservación, presentación de los edificios y servicios comunes del Conjunto Residencial.
- 20.) Autorizar amnistías de intereses.
- 21.) Autorizar al Consejo de Administración y al Administrador para adelantar las gestiones y acciones ante las entidades distritales correspondientes, para el manejo del Espacio Público existente dentro del Conjunto Residencial.
- 22.) Definir los proyectos a realizar en forma cofinanciada y los respectivos montos.
- 23.) Disponer la construcción de mejoras u obras nuevas.
- 24.) Las demás funciones fijadas en la ley 675 de 2001, las que la adicionen, reformen, deroguen o complementen y en este Reglamento.

Artículo 62. CLASES DE REUNIONES DE ASAMBLEA GENERAL. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tendrá las siguientes clases de Reuniones de Asamblea General: Ordinarias, Extraordinarias, Por Derecho Propio, No Presenciales, y Decisiones por Comunicación Escrita.

Artículo 63. REUNIONES ORDINARIAS. La Asamblea General del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector se reunirá ordinariamente una vez al año, dentro de los tres (3) primeros meses de cada año con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda considerar, aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el nuevo ejercicio anual.

La convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario.

Artículo 64. REUNIONES EXTRAORDINARIAS. La Asamblea General se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Consejo de Administración, del Revisor Fiscal, el Veedor o de un número plural de Propietarios o de Delegados, según el caso, que representen por lo menos la quinta (1/5) parte de los coeficientes de copropiedad.

En estas reuniones solo se podrá decidir sobre los temas objeto de convocatoria.

Artículo 65. REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la Asamblea General del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el sábado siguiente al día señalado inicialmente, a las 9:00 am, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de Propietarios o de Delegados, según el caso, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados.

Artículo 66. REUNIONES POR DERECHO PROPIO. Si no fuere convocada la Asamblea General, se reunirá en forma ordinaria por derecho propio, el primer día hábil del mes de abril del respectivo año a las 8:00 pm en las instalaciones adecuadas para tal fin dentro del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora y lugar sin previa convocatoria, cuando los participantes en la misma, representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del Conjunto Residencial.

Artículo 67. REUNIONES NO PRESENCIALES. Siempre que ello se pueda probar, habrá Asamblea General de Delegados, cuando por cualquier medio éstos puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. La sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de la cual dará fe el Revisor Fiscal del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Parágrafo. Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca, como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del Delegado que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que la hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los Delegados.

Artículo 68. DECISIONES POR COMUNICACIÓN ESCRITA. Serán válidas las decisiones de la Asamblea General, cuando convocada la totalidad de los Delegados, éstos expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del Delegado que emite la comunicación, el contenido de la misma y la fecha y hora en que se hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector; si los Delegados hubieren expresado su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes, contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

Artículo 69. DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR. En los casos a los que se refieren los artículos 67 y 68 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los 124 Delegados no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada

esta última dentro del término previsto en el artículo 68 de este Reglamento. Las actas deberán asentarse en el libro respectivo, suscribirse por el Representante Legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.

Artículo 70. DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Con excepción a la norma general, las siguientes decisiones requieren mayoría calificada del setenta (70%) de los coeficientes de copropiedad que integran el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector:

- 1.) Cambios que afectan la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en uso y goce.
- 2.) Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales.
- 3.) Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias.
- 4.) Reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal.
- 5.) Desafectación de un bien común no esencial.
- 6.) Reconstrucción del Conjunto Residencial destruido en proporción que represente por lo menos un setenta y cinco por ciento (75%).
- 7.) Adquisición de inmuebles para el Conjunto Residencial.
- 8.) Enajenación de inmuebles del Conjunto Residencial.
- 9.) Liquidación y disolución de la persona jurídica.

Parágrafo. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida en este Artículo.

Artículo 71. ALCANCE DE LAS DECISIONES. Las decisiones adoptadas por la Asamblea General, de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el Administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector

Artículo 72. CONVOCATORIAS. Con excepción de las reuniones por derecho propio, las demás requieren ser convocadas. Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los Propietarios o Delegados según el caso, a la última dirección registrada por los mismos ante la Administración, o a falta de ésta al respectivo apartamento o local de su propiedad. Tratándose de Asamblea Extraordinaria, Reuniones No Presenciales y de Decisiones por Comunicación Escrita, en el aviso se insertará el orden del día y en las mismas no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en éste.

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

Artículo 73. ORGANIZACIÓN Y DESARROLLO DE LA ASAMBLEA EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR. La Asamblea General tendrá un Presidente y un Secretario, nombrados por la misma.

El Presidente tendrá las siguientes funciones:

- 1.) Poner a consideración de la Asamblea General, el procedimiento para el desarrollo de la reunión y solicitar su aprobación.
- 2.) Presidir la Asamblea General y moderar el desarrollo de la misma
- 3.) Dar fe de las decisiones de la Asamblea General mediante la firma del acta.

El Secretario tendrá las siguientes funciones:

- 1.) Elaborar el Acta de la Asamblea y firmarla conjuntamente con el Presidente de la misma, lo cual hará dentro de los 10 días hábiles siguientes a partir del de la Asamblea.
- 2.) Entregar a la Comisión Verificadora el Acta para su revisión y pronunciamiento.
- 3.) Efectuar los ajustes necesarios al Acta y entregarla al Administrador para su publicación.
- 4.) Velar porque el proceso anterior se efectúe dentro de los 20 días hábiles siguientes a la fecha de la Asamblea, en cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 79 de este Reglamento.

El procedimiento que apruebe la Asamblea General para el desarrollo de la reunión, deberá referirse como mínimo a los siguientes aspectos:

- 1.) Derecho al uso de la palabra: Solicitarla al Presidente, dirigirse a la Asamblea al hacer uso de ella y no a persona en particular. Sólo el Presidente podrá interrumpir.
- 2.) Tiempo para las intervenciones.
- 3.) Interpelaciones. La concede el Presidente, previa aceptación del interpelado.

- 4.) Derecho de réplica.
- 5.) Suficiente ilustración. La declarará el Presidente cuando lo considere pertinente o a solicitud de los Asambleístas.
- 6.) Aclaraciones: Sobre el tema que se está tratando, el Presidente podrá solicitar la intervención de personas que en su criterio posean mayor conocimiento del tema.
- 7.) Moción de orden: Los asambleístas la solicitarán al Presidente.
- 8.) Propositiones: Deben presentarse por escrito, antes de iniciar el punto respectivo en el orden del día.

Artículo 74. SUSPENSION O RECESION DE ASAMBLEA GENERAL EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

1. Suspensión. Con el voto favorable de un número plural de Propietarios o de Delegados, según el caso, que represente por lo menos el 51% de los coeficientes de copropiedad representados en la reunión, las deliberaciones de Asamblea General Ordinaria o Extraordinaria, pueden ser suspendidas por cualquier circunstancia, para reanudarlas las veces que sea necesario en un lapso no superior a 3 días sin que se rompa la unidad de la reunión.

2. Recesión. Tratándose de desintegración de quórum, el presidente de la Asamblea puede declararla en receso por un término no superior a 3 días y citará para reanudarla, con el quórum requerido, sin que se considere nueva convocatoria.

Artículo 75. QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley y este reglamento exijan un quórum o mayoría superior, y el de reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 65, la Asamblea General sesionará con un número plural de Propietarios o de Delegados, según el caso, que represente por lo menos más de la mitad de los coeficientes de copropiedad y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno (1) de los coeficientes de copropiedad representados en la respectiva sesión. Para ninguna decisión, salvo la extinción de la propiedad horizontal, se exigirá una mayoría superior al 70% de los coeficientes que integran el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

Artículo 76. ACTAS DE ASAMBLEA GENERAL EN EL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR. Las decisiones de la Asamblea General se harán constar en actas firmadas por el Presidente y el Secretario de la Asamblea.

Artículo 77. CONTENIDO DE LAS ACTAS. En las actas de Asamblea General del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, deberá indicarse si es ordinaria o extraordinaria; además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre, y calidad de los asistentes, el edificio al cual representan y el respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada propuesta sometida a votación en la respectiva Asamblea. Debe señalarse la totalidad de los votos emitidos, indicando cuántos a favor, cuántos en contra, cuántos en blanco, así como las abstenciones, según sea el caso, para cada uno de las propuestas sometidas a votación.

Artículo 78. VERIFICACIÓN DE LA REDACCIÓN DEL ACTA. En cada Asamblea se designará una comisión de tres (3) personas para verificar y certificar que el contenido del acta corresponda a los temas tratados y a las decisiones adoptadas en la respectiva reunión de Asamblea General, actividad que deberán realizar oportunamente para dar estricto cumplimiento al término señalado en el Artículo 79 de este Reglamento para su publicación.

Artículo 79. PUBLICIDAD DEL ACTA DE ASAMBLEA GENERAL. Dentro de un lapso no superior a veinte días (20) hábiles, contados a partir de la fecha de reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, copia completa del texto del acta en la oficina de la administración e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de la publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El Administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite.

Parágrafo. Todo propietario a quien se le niegue la entrega de la copia de acta podrá acudir ante la Alcaldía Local de Teusaquillo quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada, so pena de sanción de carácter policivo

Artículo 80. IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Veedor, el Revisor Fiscal o los propietarios de bienes privados del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, podrán impugnar las decisiones de la Asamblea General, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al Reglamento de Propiedad Horizontal. La impugnación sólo podrá intentarse dentro de los dos (2) meses siguientes a la fecha de la comunicación o publicación de la respectiva acta. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen

SECCIÓN III. CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

Artículo 81. NATURALEZA. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, tendrá un Consejo de Administración como órgano de dirección, administración y asesoría. Le corresponde tomar las determinaciones necesarias en orden a que la persona jurídica cumpla sus fines de acuerdo con lo previsto en este Reglamento.

Artículo 82. INTEGRACIÓN. El Consejo de Administración lo conforman 7 miembros así: seis (6) Delegados de unidades privadas de uso Residencial escogidos por votación en la Asamblea General, mediante el sistema de elección uninominal, garantizando la representación de cada uno de las cuatro (4) zonas en que se encuentra organizado el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, siempre y cuando haya candidatos para cada una de ellas, de acuerdo con el procedimiento que para tal efecto apruebe la Asamblea General; y un (1) Delegado de unidades privadas de uso comercial, garantizando la representación del comercio, siempre y cuando haya Delegado por este sector; en caso de no presentarse Delegado por el Comercio la Asamblea General lo reemplazará por un candidato del sector Residencial.

La Asamblea elegirá además cuatro (4) suplentes numéricos quienes asistirán a las reuniones de Consejo en ausencia temporal o definitiva de miembros del Consejo en el orden en que fueron elegidos. En los mismos términos asistirá el Delegado suplente del Comercio, quien reemplazará al principal en las ausencias temporales o definitiva.

Parágrafo. Los cargos en el Consejo de Administración serán desempeñados a título gratuito.

Artículo 83. PERIODO DE GESTIÓN. El periodo de gestión del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, será de un (1) año, comprendido entre el 1° de abril y el 31 de marzo del año inmediatamente siguiente y sus miembros podrán ser reelegidos sólo por un periodo consecutivo, siempre que no incurran en alguna inhabilidad o incompatibilidad para ejercer el cargo.

Artículo 84. REQUISITOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

A.-) REQUISITOS:

1. Tener la calidad de Delegado para el respectivo período anual.
2. Comprometerse a estar actualizado en las normas que rigen la propiedad horizontal.
3. Encontrarse la unidad privada a paz y salvo con la Administración del Conjunto Residencial.

B.-) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:

1. Encontrarse frente al Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector en condición de demandante o demandado en acciones judiciales, administrativas o de policía.
2. Tener vínculo de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, tercero de afinidad o único civil con los demás miembros del Consejo de Administración, el Administrador, el Revisor Fiscal, el Veedor, o el Contador.
3. Haber sido sancionado en los últimos tres (3) años por violación al Reglamento de Propiedad Horizontal.
4. Haber sido removido como miembro del Consejo de Administración en los últimos dos (2) años.

Parágrafo. A cada Consejo de Administración solo podrá llegar un máximo de dos (2) Delegados que ostenten la calidad de cónyuge, padres o hijo(a) de propietario.

Artículo 85. RESPONSABILIDADES DE LOS MIEMBROS DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Los miembros del Consejo de Administración responderán solidariamente por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros.

Cuando en estas condiciones el Consejo de Administración adopte una decisión que afecte los intereses del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector y mediante sentencia judicial éste sea condenado al pago de una suma de dinero, los miembros del Consejo de Administración y el ejecutor de la decisión, responderán con su propio peculio por el valor de la condena económica impuesta.

Artículo 86. REMOCIÓN DEL CARGO DE MIEMBRO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN.

Los miembros del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, podrán ser removidos por La Asamblea General si incurren en cualquiera de las siguientes conductas:

- 1.) Incumplimiento de los deberes que le imponen la Ley y este Reglamento.
- 2.) Inasistencia sin justa causa a tres (3) reuniones ordinarias o extraordinarias continuas, o a cuatro alternas durante el período.
- 3.) Pérdida de alguno de los requisitos señalados en el Artículo 84 de este Reglamento.
- 4.) Incurrir en cualquiera de las inhabilidades señaladas en éste Reglamento.

Parágrafo. Si un miembro del Consejo incurre en cualquiera de las anteriores conductas, quedará impedido para deliberar y decidir en el Consejo y si voluntariamente no hace dejación del cargo, el Presidente convocará al suplente que corresponda.

Artículo 87. REUNIONES. El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, deberá reunirse por lo menos una vez al mes para escuchar el informe del Revisor Fiscal, y los informes financieros, contables, presupuestales, de cartera y gestión que deberá rendir el Administrador, correspondientes al mes inmediatamente anterior y extraordinariamente cuando las necesidades lo exijan. La convocatoria la hará el Presidente del Consejo.

Artículo 88. ACTAS DEL CONSEJO. En las actas del Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector deberá indicarse el orden del día, los asistentes, las decisiones tomadas, el número de votos emitidos para cada una de ellas y las constancias o aclaraciones de voto. Las actas deberán ser firmadas por el Presidente y el Secretario del Consejo.

Artículo 89. QUÓRUM Y MAYORÍAS. El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector deliberará y decidirá válidamente con la presencia y voto de la mayoría de sus miembros.

Artículo 90. ESTRUCTURA. El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tendrá un (1) Presidente, un (1) Vicepresidente y un (1) Secretario designados por el mismo Consejo en la primera reunión que se realice luego de su elección.

Parágrafo. Teniendo en consideración que el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector es predominantemente de tipo residencial, el presidente del Consejo de Administración será elegido dentro de los miembros de las unidades privadas residenciales.

Artículo 91. FUNCIONES DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN. El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tendrá las siguientes funciones:

- 1.) Conformar conjuntamente con el Administrador, los Comités de Apoyo en concordancia con la Sección VI, artículos 102, 103 y 104.
- 2.) Establecer un plan de acción a desarrollar durante su período de gestión.
- 3.) Nombrar y remover al Administrador y a su suplente para períodos de un año de gestión y fijarle la remuneración a quien la ejerza.
- 4.) Nombrar y remover los miembros del Comité de Convivencia, cuando la Asamblea General le delegue esta función.
- 5.) Seleccionar al contador del Conjunto.
- 6.) Rendir anualmente a la Asamblea General el informe de su gestión.
- 7.) Examinar y evaluar los informes que debe rendir el Administrador, principalmente de tesorería, ejecución presupuestal, caja, cartera, balance general, estado de resultados, el informe de su gestión y el proyecto de presupuesto para el nuevo ejercicio anual.
- 8.) Presentar a consideración de la Asamblea General para aprobación, conjuntamente con el Administrador, los estados financieros del ejercicio anterior y el presupuesto de ingresos y gastos del nuevo ejercicio anual.

- 9.) Adoptar las medidas de control necesarias para el adecuado registro, manejo, uso, protección o disposición de los fondos y bienes de la copropiedad.
- 10.) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de la Asamblea General y del Reglamento de Propiedad Horizontal, Reglamentos Internos y Manual de Convivencia.
- 11.) Autorizar los proyectos de modificaciones de las unidades privadas.
- 12.) Aprobar los gastos a realizar cuando sus montos sean superiores a veinte (20) salarios mínimos legales mensuales vigentes.
- 13.) Autorizar al Administrador para designar apoderados judiciales y extrajudiciales, y demás profesionales o especialistas cuya gestión se requiera. excepto para cobro jurídico de cartera.
- 14.) Convocar a Asamblea General Extraordinaria, cuando las necesidades lo exijan.
- 15.) Fijar directrices para la conformación de los manuales y reglamentos internos necesarios para el buen funcionamiento del Conjunto Residencial.
- 16.) Asesorar al Administrador en el manejo legal, administrativo, financiero y operativo del Conjunto Residencial.
- 17.) Solicitar al Administrador oportuna información sobre los actos y contratos celebrados por él.
- 18.) Velar para que el Administrador inicie oportunamente las acciones judiciales tendientes a la protección de los intereses del Conjunto Residencial.
- 19.) Imponer las sanciones por infringir cualquiera de las conductas señaladas en el Artículo 126 de este Reglamento.
- 20.) Aprobar las reformas al Manual de Convivencia.
- 21.) Proponer a la Asamblea General la ejecución de proyectos de inversión física y social y su forma de financiación.
- 22.) Autorizar movimientos internos al presupuesto de gastos comunes aprobado por la Asamblea General debidamente justificados y sustentados en las actas correspondientes.
- 23.) Autorizar reformas a la planta de personal cuando las necesidades lo justifiquen y señalar remuneraciones.
- 24.) Verificar que el Acta de entrega de bienes, fondos y documentos que realice el Administrador saliente al Administrador entrante, cumple con los requisitos establecidos en este Reglamento.
- 25.) Realizar las gestiones que sean necesarias ante las entidades distritales correspondientes, para el manejo del Espacio Público existente dentro del Conjunto Residencial.
- 26.) En general ejercer todas las funciones que sean necesarias para garantizar que la persona jurídica cumpla sus fines.

Artículo 92. FUNCIONES DEL PRESIDENTE, DEL VICEPRESIDENTE Y DEL SECRETARIO DEL CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

Son funciones del Presidente:

- 1.) Convocar, presidir y liderar el Consejo de Administración y convocarlo cuando las necesidades lo exijan;
- 2.) Firmar el contrato que se celebre con el Administrador.
- 3.) Firmar las Actas de reunión del Consejo de Administración.
- 4.) Suscribir correspondencia y documentos en ausencia temporal del Administrador.
- 5.) Rendir un informe detallado de la gestión anual a la Asamblea General.

El Vicepresidente tendrá las mismas funciones del Presidente y le corresponde ejercerlas en las ausencias temporales o absoluta de éste.

Son funciones del Secretario:

- 1.) Elaborar y firmar las actas de las reuniones del Consejo de Administración y darles el trámite correspondiente.
- 2.) Velar por el adecuado manejo de la información documental que corresponda al Consejo.

Artículo 93. PROHIBICIONES PARA EL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

- 1.) Condonar deudas de los propietarios o residentes no propietarios de las unidades privadas y arrendatarios de locales comerciales, o aprobar amnistías.
- 2.) En ningún caso los miembros del Consejo de Administración o los suplentes podrán ejercer el cargo de Administrador.

SECCIÓN IV. ADMINISTRADOR

Artículo 94. NATURALEZA. La administración y representación legal del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector corresponde al Administrador, persona natural o jurídica, designado por el Consejo de Administración para un período de un año, comprendido entre el primero de junio (1º) y el treinta y uno (31) de mayo del año inmediatamente siguiente o proporcional por fracción dentro del período señalado. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones se radican en la cabeza de la persona jurídica siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias.

Parágrafo 1. Cuando el Administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del Conjunto Residencial.

Parágrafo 2. Para efectos de suscribir el contrato respectivo de vinculación con el Administrador, actuará como representante legal de la persona jurídica el presidente del Consejo de Administración.

Artículo 95. CALIDADES PERSONALES QUE DEBE TENER EL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR. Quien ejerza la administración directamente o por encargo de una persona jurídica contratada para tal fin, deberá ser profesional titulado, con experiencia específica comprobada mínima de dos (2) años en dirección, administración o fiscalización de conjuntos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal.

Artículo 96. SELECCIÓN. El Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector hará la selección del Administrador y su suplente, mediante concurso de méritos, que incluirá al menos prueba de conocimientos, entrevista, y evaluación de experiencia específica y formación profesional. En igualdad de condiciones recaerá la designación en un propietario residente de unidad privada en el Conjunto Residencial.

Artículo 97. REQUISITOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA EL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

A.-) REQUISITOS:

- 1.) No tener antecedentes judiciales.
- 2.) No tener antecedentes disciplinarios originados en el desempeño de cargos anteriores.
- 3.) Encontrarse la unidad privada a paz y salvo con la Administración del Conjunto Residencial, en caso de ser propietario o residente.

B.-) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:

- 1.) Encontrarse frente al Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector en condición de demandante o demandado en acciones judiciales, administrativas o de policía.
- 2.) Tener vínculo de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, tercero de afinidad o único civil con los miembros del Consejo de Administración, el Revisor Fiscal, el Veedor, o el Contador.
- 3.) Haber sido demandado por concepto de mora en el pago de cuotas de administración, por lo menos durante los dos (2) últimos años antes del nombramiento, en caso de ser propietario o residente.
- 4.) Haber sido sancionado por violación al Reglamento de Propiedad Horizontal en caso de ser propietario o residente.

Artículo 98. RESPONSABILIDADES DEL ADMINISTRADOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR. El Administrador responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del Administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del Reglamento de Propiedad Horizontal. Cuando en estas condiciones el Administrador ejecute una decisión unilateral que afecte los intereses del Conjunto Residencial y mediante sentencia éste sea condenado al pago de sumas en dinero, responderá con su propio peculio por el valor de la condena económica impuesta.

El Administrador deberá garantizar el cumplimiento de las obligaciones a su cargo y el manejo de los fondos y bienes de la copropiedad, mediante constitución de pólizas a favor del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, otorgadas por una compañía autorizada para celebrar esta

clase de negocios en Colombia. El Consejo de Administración determinará las condiciones de éstos seguros. El valor de las pólizas será sufragado por el Conjunto Residencial.

Artículo 99. FUNCIONES. La administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector estará a cargo del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

- 1.) Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y otorgar los poderes necesarios para la defensa de los intereses de la copropiedad.
- 2.) Cumplir y hacer cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal, las decisiones de la Asamblea General y las del Consejo de Administración.
- 3.) Implantar y mantener actualizado el sistema de control interno.
- 4.) Convocar a Asambleas General ordinaria y extraordinarias.
- 5.) Convocar durante el mes de febrero de cada año a Asambleas de Propietarios de Unidades Privadas Residenciales de cada uno de los ciento veintitrés (123) edificios, y de propietarios de los 44 locales comerciales, para la elección de Delegados y sus suplentes y cuando las necesidades lo exijan, convocarlos a reuniones extraordinarias.
- 6.) Convocar a los residentes y/o propietarios del Conjunto Residencial para integrar los Comités Asesores y definir las actividades a desarrollar durante la vigencia de gestión de éstos.
- 7.) Dirigir, coordinar, supervisar y evaluar la gestión del personal a su cargo.
- 8.) Nombrar y remover al personal a su cargo e informar las novedades al Consejo de Administración.
- 9.) Presentar a consideración del Consejo de Administración los proyectos de reforma a la planta de personal y de asignaciones salariales para cada año.
- 10.) Elaborar y ejecutar el Plan Anual de Compras de acuerdo con el presupuesto aprobado y someterlo a consideración del Consejo de Administración.
- 11.) Llevar bajo su dependencia y responsabilidad la contabilidad y el presupuesto del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.
- 12.) Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, intereses, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del Conjunto Residencial, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
- 13.) Iniciar oportunamente las acciones judiciales tendientes a la protección de los intereses del Conjunto Residencial.
- 14.) Invertir los fondos en forma tal que se garantice rentabilidad y liquidez, siguiendo las instrucciones del Consejo de Administración.
- 15.) Ordenar oportunamente los gastos y pagos que sean procedentes.
- 16.) 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 este Reglamento.
- 17.) 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 este Reglamento.
- 18.) Mantener vigentes los seguros contra incendio y terremoto de las áreas y bienes comunes que sean de obligatorio cumplimiento, así como los necesarios para proteger los bienes y fondos de la copropiedad.
- 19.) Mantener actualizado el inventario de los bienes muebles del Conjunto Residencial y responder por los elementos que lo conforman.
- 20.) Someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas mensuales y anuales, el informe para la reunión ordinaria de Asamblea General, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y la ejecución presupuestal.
- 21.) Someter a consideración de la Asamblea General Ordinaria, el informe de su gestión incluyendo la ejecución presupuestal del ejercicio anterior.
- 22.) Someter a aprobación de la Asamblea General, conjuntamente con el Consejo de Administración, los estados financieros del ejercicio anterior, y el presupuesto de ingresos y gastos del nuevo ejercicio anual.
- 23.) Elaborar y ejecutar el Plan anual mensualizado de mantenimiento, de acuerdo con el presupuesto aprobado y someterlo a consideración del Consejo de Administración.

- 24.) Notificar por escrito y hacer efectivas las sanciones impuestas por el Consejo de Administración a los propietarios o tenedores de bienes privados por infringir cualquiera de las conductas señaladas en el Artículo 126 de este Reglamento.
- 25.) Firmar y certificar conjuntamente con el Contador, los estados financieros y presupuestales mensuales y del cierre del ejercicio anual.
- 26.) Expedir paz y salvos de cuentas con la administración del Conjunto Residencial.
- 27.) Velar por el aseo, conservación, mantenimiento, funcionamiento y buen uso de los bienes, áreas, jardines, instalaciones y servicios comunes.
- 28.) Llevar y mantener actualizado el registro de propietarios, residentes y arrendatarios de locales comerciales.
- 29.) Mantener y proteger los libros de actas de Asamblea General y de reuniones del Consejo de Administración.
- 30.) Elevar a escritura pública y registrar las reformas al Reglamento de Propiedad Horizontal aprobadas por la Asamblea General e inscribir ante la autoridad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.
- 31.) Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Conjunto Residencial, las actas de Asamblea General y del Consejo de Administración.
- 32.) Informar permanentemente al Consejo de Administración respecto a temas de convivencia, seguridad, normas legales y en general todos los que competan a la comunidad.
- 33.) Expedir autorizaciones para efectuar trasteos o mudanzas totales o parciales.
- 34.) Velar por la tranquilidad, seguridad, salubridad y buenas costumbres de los propietarios, residentes y usuarios y propender por la convivencia armónica
- 35.) Celebrar contratos y convenios que requiera la persona jurídica.
- 36.) Realizar las gestiones y desarrollar las acciones que sean necesarias para la Administración del Espacio Público existente dentro del Conjunto Residencial.
- 37.) Atender oportunamente la correspondencia relacionada con el Conjunto Residencial y cuidar los archivos, libros de contabilidad, comprobantes y documentos.
- 38.) Rendir a la Asamblea General, al Consejo de Administración, al Revisor Fiscal y al Veedor los informes que se le soliciten, en la forma y oportunidad que sean requeridos.
- 39.) Poner a disposición de los propietarios durante los diez (10) días que preceden a la celebración de la Asamblea General Ordinaria, los estados financieros, libros de contabilidad, actas, contratos, correspondencia y demás documentos pertinentes, lo mismo que el proyecto de presupuesto de ingresos y gastos comunes y de inversión para el nuevo ejercicio anual.
- 40.) Enviar a los Delegados con una antelación no inferior de diez (10) días a la celebración de la Asamblea General Ordinaria, los estados financieros y ejecución presupuestal del ejercicio anterior, el proyecto de presupuesto de ingresos, gastos e inversión para la nueva vigencia, los informes de gestión del Consejo de Administración, del Administrador, del Revisor Fiscal y del Veedor.
- 41.) Las demás funciones previstas en la ley 675 de 2001 y en este Reglamento o las que específicamente le señale el Consejo de Administración.

Parágrafo. El Administrador tiene facultad para ordenar directamente gastos hasta un monto equivalente a veinte (20) salarios mínimos mensuales legales vigentes; montos superiores requiere aprobación del Consejo de Administración. Cuando sean con cargo al Fondo de Imprevistos, para cualquier monto se requiere autorización de la Asamblea General.

Artículo 100 .PROHIBICIONES PARA EL ADMINISTRADOR.

- 1.) Celebrar contratos de obra o servicios del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, con personas con quienes tenga vínculos de parentesco hasta en el cuarto grado de consanguinidad, tercero de afinidad o único civil de manera directa o con los miembros del Consejo de Administración, el Contador, el Revisor Fiscal y el Veedor.
- 2.) Condonar deudas de los propietarios u ocupantes de las unidades de dominio privado, o aprobar amnistías.

Artículo 101. DEJACIÓN Y CESACIÓN DEL CARGO. Quien ejerza el cargo de Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, no podrá hacer dejación del mismo, mientras no se hubiere posesionado la persona que haya de reemplazarlo, so pena de incurrir en las responsabilidades civiles y penales.

Parágrafo. El administrador saliente deberá entregar el cargo al administrador entrante mediante acta de los bienes, fondos y documentos del Conjunto Residencial, así como la relación del personal a su cargo e información sobre los contratos en ejecución y asuntos pendientes.

SECCION V. COMITES ASESORES

Artículo 102. NATURALEZA. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, tendrá a criterio del Administrador y del Consejo de Administración los siguientes comités: Jurídico, de Obras, del Medio Ambiente, de Vigilancia y Seguridad y de Cultura Recreación y Deportes.

Artículo 103. INTEGRACION. Estos Comités estarán integrados por propietarios y residentes del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, previa convocatoria del Administrador. Cada Comité tendrá un coordinador elegido por sus integrantes.

Parágrafo 1. Los miembros de estos Comités no serán remunerados.

Parágrafo 2. Los miembros del Consejo de Administración no serán coordinadores de ningún Comité Asesor.

Artículo 104. ACTIVIDADES. Las actividades a desarrollar durante la vigencia de la gestión de cada Comité, serán definidas por sus integrantes conjuntamente con el Administrador y están orientadas a colaborar para que los planes, programas y proyectos se realicen en orden a las prioridades y con la eficiencia y eficacia que la comunidad del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector requiere. Los Comités deben rendir bimestralmente un informe ante el Consejo de Administración, o cuando el Administrador lo solicite.

SECCION VI. VEEDOR

Artículo 105. NATURALEZA. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tendrá un Veedor con un suplente, nombrados por la Asamblea General. Es el vocero y mediador de los propietarios y residentes no propietarios del Conjunto, ante los órganos de dirección y administración y actuará en procura del bienestar de la comunidad.

Artículo 106. REQUISITOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA EL VEEDOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

A.-) REQUISITOS:

- 1.) Ser propietario y residente del Conjunto Residencial.
- 2.) Encontrarse la unidad privada a paz y salvo con la Administración del Conjunto Residencial.

B.-) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:

- 1.) Encontrarse frente al Conjunto Residencial en condición de demandante o demandado en acciones judiciales, administrativas o de policía.
- 2.) Tener vínculo de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, tercero de afinidad o único civil con los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, el Revisor Fiscal, o el Contador.
- 3.) Haber ocupado algún cargo en el Consejo de Administración u otro cargo de manejo dentro del Conjunto Residencial en el año inmediatamente anterior a su elección.
- 4.) Haber sido sancionado por violación al Reglamento de Propiedad Horizontal en los últimos tres (3) años.

Artículo 107. PERIODO DE GESTION. La designación del Veedor del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, será para periodos de un (1) año, comprendido entre el 1° de abril y el 31 de marzo del año inmediatamente siguiente. El Veedor podrá ser reelegido sólo por un periodo consecutivo siempre que no incurra en ninguna inhabilidad o incompatibilidad para ejercer el cargo. Este cargo no será remunerado.

Artículo 108. FUNCIONES DEL VEEDOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

El Veedor tendrá las siguientes funciones básicas:

- 1.) Asistir con voz pero sin voto a las reuniones del Consejo de Administración.
- 2.) Participar cuando lo considere conveniente en las reuniones de los diferentes comités.
- 3.) Ser vocero ante el Consejo de Administración de los Delegados de Edificio que no formen parte del mismo y en general de todos los miembros de la comunidad.
- 4.) Velar porque el Consejo de Administración, el Administrador, los empleados de la Administración y propietarios u ocupantes de unidades privadas del Conjunto Residencial cumplan cabalmente los mandatos de la Asamblea General, el Reglamento de Propiedad Horizontal y los reglamentos internos.

- 5.) Conceptuar, sin que ello implique obligatoriedad, sobre la conveniencia o inconveniencia de los contratos a suscribir por la Administración.
- 6.) Vigilar el proceso de selección de los contratistas del Conjunto Residencial, y la ejecución de los contratos.
- 7.) Convocar a la Asamblea General Extraordinaria cuando surjan situaciones anómalas que a su criterio lo ameriten.
- 8.) Velar por la transparencia de los procesos de selección y nombramiento del Administrador y del Contador del Conjunto Residencial.
- 9.) Vigilar la entrega de los bienes, fondos y documentos que realice el Administrador saliente al entrante.
- 10.) Rendir informe a los Delegados cuando las circunstancias lo ameriten.
- 11.) Evaluar la gestión del Consejo de Administración y del Administrador.
- 12.) Rendir informe anual a la Asamblea General.

SECCION VII. REVISOR FISCAL

Artículo 109. OBLIGATORIEDAD. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tendrá un Revisor Fiscal y un suplente nombrados por la Asamblea General.

Artículo 110. REMUNERACIÓN. Quien ejerza el cargo de Revisor Fiscal del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, deberá ser remunerado de acuerdo con la asignación aprobada por la Asamblea General.

Artículo 111. PERIODO DE GESTIÓN. La designación del Revisor Fiscal del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, será para periodos de un (1) año, comprendido entre el 1° abril y el 31 de marzo del año inmediatamente siguiente. El Revisor Fiscal podrá ser reelegido siempre que no incurra en inhabilidades o incompatibilidades para ejercer el cargo. Su vinculación se formalizará mediante contrato de prestación de servicios firmado por éste y el representante legal del Conjunto Residencial, sin que esto implique limitación de la independencia que exige el cargo o subordinación a la Administración.

Artículo 112. REQUISITOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA EL REVISOR FISCAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

A.-) REQUISITOS:

- 1.) Ser Contador Público con matrícula profesional vigente.
- 2.) Tener experiencia en Propiedad Horizontal.
- 3.) No tener antecedentes judiciales.
- 4.) No tener antecedentes disciplinarios registrados en la Procuraduría General de la Nación, o ante la Junta Central de Contadores.

B.-) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:

- 1.) Tener vínculo de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, tercero de afinidad o único civil con los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, el Veedor, el Contador, ni vínculos comerciales con éstos o con el Conjunto Residencial que puedan restarle independencia u objetividad a sus conceptos o actuaciones.
- 2.) Ser propietario o tenedor de unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.

Parágrafo. Al Revisor Fiscal Suplente se aplicarán los mismos requisitos, incompatibilidades e inhabilidades del Principal.

Artículo 113. FUNCIONES. Al Revisor Fiscal del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la ley 43 de 1990, Código de Comercio o en las disposiciones que las modifiquen, adicionen o complementen. Especialmente tendrá las siguientes:

- 1.) Velar por la operatividad del sistema de control interno.
- 2.) Examinar los informes mensuales de tesorería, ejecución presupuestal, cartera y los estados financieros que rinde el Administrador.
- 3.) Autorizar con su firma los estados financieros y la ejecución presupuestal mensuales y anuales.

- 4.) Dictaminar sobre la razonabilidad de los estados financieros a treinta y uno (31) de diciembre de cada año una vez certificados por el representante legal y Contador, así como sobre los demás asuntos sometidos a su fiscalización.
- 5.) Fiscalizar el proceso de entrega de bienes, fondos y documentos que realice el administrador saliente al entrante.
- 6.) Practicar inspecciones y solicitar los informes y documentos que sean necesarios para establecer un control permanente sobre los bienes y fondos de la copropiedad.
- 7.) Convocar a la Asamblea General Extraordinaria cuando las necesidades o circunstancias lo exijan.
- 8.) Velar porque el Administrador cumpla eficazmente las funciones de conservación, mantenimiento, seguridad y estabilidad del Conjunto Residencial, así como la correcta prestación de servicios comunes y uso de los bienes comunes.
- 9.) Asistir con voz pero sin voto a las reuniones del Consejo de Administración o de Comités cuando fuere invitado.
- 10.) Velar porque el Administrador cumpla las políticas y decisiones de la Asamblea General, del Consejo de Administración, el Reglamento de Propiedad Horizontal y las normas concordantes sobre el correcto recaudo de las expensas comunes, la ejecución del presupuesto, el Fondo de Imprevistos y demás bienes que integran el patrimonio del Conjunto Residencial.
- 11.) Firmar las declaraciones de retención en la fuente y demás documentos relacionados con obligaciones fiscales, que la ley imponga.
- 12.) Presentar a la Asamblea General el informe anual de su gestión.
- 13.) Informar oportunamente al Consejo de Administración y a los propietarios sobre irregularidades existentes en el manejo de cuentas, contratos, presupuestos, bienes y fondos.
- 14.) Evaluar el sistema contable y presupuestal, y el plan de cuentas que se lleve en el Conjunto Residencial.
- 15.) Verificar que los actos y decisiones del Consejo de Administración y del Administrador se ajusten a la ley, a este Reglamento y a las decisiones de la Asamblea General.
- 16.) Velar porque las actas de Asamblea General y del Consejo de Administración se encuentren al día y se conserve debidamente la correspondencia y comprobantes de las cuentas.
- 17.) Dar fe de que las reuniones no presenciales de Asamblea General se ajusten a lo prescrito en este Reglamento.
- 18.) Las demás funciones que correspondan a la naturaleza de su cargo en virtud de la ley.

CAPITULO VII.- ASPECTOS CONTABLES Y PRESUPUESTALES

Artículo 114. CONTADOR PÚBLICO. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector tendrá un Contador Público, residente o no en el Conjunto Residencial, seleccionado por el Consejo de Administración y nombrado por el Administrador.

Artículo 115. REQUISITOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA EL CONTADOR DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PAULO VI SEGUNDO SECTOR.

A.-) REQUISITOS:

- 1.) Tener matrícula profesional vigente.
- 2.) Tener experiencia en Propiedad Horizontal.
- 3.) No tener antecedentes judiciales.
- 4.) No tener antecedentes disciplinarios registrados en la Procuraduría General de la Nación, o ante la Junta Central de Contadores.
- 5.) Encontrarse la unidad privada a paz y salvo con la Administración del Conjunto Residencial, en caso de ser propietario o residente.

B.-) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:

- 1.) Tener vínculo de parentesco hasta el cuarto grado de consanguinidad, tercero de afinidad o único civil con los miembros del Consejo de Administración, el Administrador, el Revisor Fiscal o el Veedor.
- 2.) Encontrarse frente al Conjunto Residencial en condición de demandante o demandado en acciones judiciales, administrativas o de policía.
- 3.) Haber sido demandado por concepto de mora en el pago de cuotas de administración, por lo menos durante los dos (2) últimos años antes del nombramiento, en caso de ser propietario o residente.

4.) Haber sido sancionado por violación al Reglamento de Propiedad Horizontal, en caso de ser propietario o residente.

Artículo 116. FUNCIONES DEL CONTADOR.

- 1.) Llevar la contabilidad y el presupuesto del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.
- 2.) Elaborar las declaraciones de retención en la fuente y velar por su pago oportuno.
- 3.) Elaborar o verificar si es del caso la declaración del Impuesto Predial y velar por el pago oportuno.
- 4.) Elaborar la nómina de empleados del Conjunto Residencial.
- 5.) Elaborar la liquidación de los aportes parafiscales o sus equivalentes y velar por su pago oportuno.
- 6.) Elaborar la liquidación de los aportes a los sistemas generales de pensiones, salud y riesgos profesionales y velar por su pago oportuno.
- 7.) Liquidar las cesantías de los trabajadores y velar por su pago oportuno.
- 8.) Elaborar las conciliaciones bancarias.
- 9.) Elaborar las liquidaciones definitivas del personal que se desvincula del Conjunto Residencial.
- 10.) Liquidar las vacaciones de los empleados.
- 11.) Verificar que los comprobantes de egresos tengan todos los soportes y que éstos cumplan con los requisitos legales para el respectivo pago.
- 12.) Elaborar los estados financieros y el informe de ejecución presupuestal de ingresos y gastos mensuales y al cierre del ejercicio anual, firmarlos y certificarlos conjuntamente con el Administrador.
- 13.) Elaborar mensualmente el informe de tesorería.
- 14.) Asistir a las reuniones del Consejo de Administración con el fin de sustentar los informes financieros y económicos correspondientes a la gestión del mes anterior.
- 15.) Elaborar conjuntamente con el Administrador el proyecto de presupuesto anual de ingresos y gastos para ser sometido a consideración del Consejo de Administración y posterior aprobación de la Asamblea General.
- 16.) Llevar el presupuesto y la contabilidad del Espacio Público administrado por el Conjunto Residencial.
- 17.) Elaborar las declaraciones del IVA y velar por su pago oportuno.
- 18.) Las demás que le sean asignadas por el Administrador y que sean compatibles con la naturaleza del cargo.

Artículo 117. CONTABILIDAD. La contabilidad del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector se llevará mediante el sistema de causación, de acuerdo con las normas de contabilidad generalmente aceptadas en Colombia para las entidades sin ánimo de lucro, de acuerdo con el plan único de cuentas PUC, adecuado a la naturaleza y objetivos del Conjunto Residencial. El período contable es el comprendido entre el primero (1º) de enero y treinta y uno (31) de diciembre de cada año.

Artículo 118. PRESUPUESTO. El Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector con el concurso del Contador, elaborarán el proyecto de presupuesto de ingresos y Gastos para el nuevo ejercicio anual.

El presupuesto de ingresos estará conformado por:

- 1.) Las cuotas para atender las expensas comunes ordinarias.
- 2.) Otros recursos cuyo recaudo se estime para el respectivo periodo anual, tales como aprovechamientos de cualquier índole, rendimientos financieros, intereses de mora, recuperación de cartera de años anteriores.
- 3.) El superávit presupuestal del ejercicio anterior. En caso de existir déficit presupuestal del año anterior, los ingresos deben incluir el valor para saldarlo.

El presupuesto de gastos contendrá la totalidad de las expensas comunes ordinarias requeridas para la administración y prestación de los servicios comunes esenciales para la existencia, estabilidad, seguridad y conservación de los bienes comunes. Con base en este presupuesto, descontados los ingresos estimados por los otros conceptos y efectuados los ajustes por superávit o déficit presupuestal, se determina el valor que por cuotas ordinarias deben aportar los propietarios de las unidades privadas, el cual se distribuye entre la totalidad de ellas de acuerdo con los coeficientes de copropiedad.

El Consejo de Administración podrá autorizar movimientos internos dentro del presupuesto de gastos aprobado por la Asamblea General, dejando constancia en Actas con la debida sustentación. De estos movimientos se informará a la Asamblea General Ordinaria del siguiente ejercicio como parte del informe de ejecución presupuestal.

No podrán adquirirse compromisos sobre rubros presupuestales inexistentes o que excedan el saldo disponible; por tanto previo al compromiso se consultará la disponibilidad presupuestal quedando evidencia de ello por parte del Contador en el documento objeto del compromiso.

Los compromisos debidamente constituidos y que a 31 de diciembre no se hayan pagado continuarán haciendo parte de la ejecución presupuestal del año que termina (reserva presupuestal), aunque sus pagos se realicen en el año siguiente. Comparada la ejecución presupuestal de ingresos (recaudos efectivos), con la de gastos (compromisos pagados y compromisos de pago) da como resultado el superávit o déficit presupuestal que deben ser tenidos en cuenta en la conformación del presupuesto del año siguiente.

El proceso de ejecución del presupuesto de gastos se hará ciñéndose al recaudo de los ingresos, a fin de evitar resultados presupuestales deficitarios. Por tal razón, si durante la vigencia se establece que los recursos estimados no ingresarán en su totalidad, se restringirá el gasto de acuerdo con prioridades previamente definidas.

No obstante lo antes anotado sobre los otros recursos y el superávit señalados en los numerales 1 y 2, la Asamblea General puede decidir sobre ellos una destinación específica, caso en el cual no harían parte del presupuesto de la respectiva vigencia.

El período presupuestal se inicia el 1º de enero y termina el 31 de diciembre acorde con el período contable.

Artículo 119. FONDO DE IMPREVISTOS. El Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector constituyó el Fondo de Imprevistos de conformidad con la Ley 675 de 2001, con el fin de atender obligaciones o expensas imprevistas que demanden inmediata atención, no incluidas en el presupuesto. Por lo tanto los recursos del Fondo deben contabilizarse por separado de los de la cuota ordinaria y monetariamente mantenerse en cuentas de destinación específica que garanticen su disponibilidad inmediata.

El Fondo se incrementará anualmente así:

- 1.) Con un monto no inferior al uno por ciento (1.0%) del presupuesto anual de gastos comunes.
- 2.) Con los rendimientos financieros que él mismo genere.
- 3.) Con las multas que se impongan en sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias.
- 4.) Con los demás ingresos que anualmente la Asamblea General considere pertinente.

Cuando el monto disponible del Fondo de Imprevistos alcance el 50% del presupuesto de gastos comunes, la Asamblea General podrá suspender su cobro.

Si la Asamblea General decide suspender el cobro, y el monto del Fondo se reduce del 50% se reanuda el cobro en la siguiente vigencia.

La asamblea General será la que autoriza en cada caso al Administrador para disponer de los recursos del Fondo.

Cuando los recursos del Fondo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo, la Asamblea General establecerá cuotas extraordinarias para ello.

Los términos de pagos son los establecidos en el artículo 48 de este Reglamento para el pago de las cuotas ordinarias.

CAPITULO VIII.- REGIMEN DE CONVIVENCIA.

SECCION I. DERECHOS, DEBERES, OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS, RESIDENTES NO PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS DE LOCALES COMERCIALES

Artículo 120. DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS. Son derechos de los propietarios de unidades privadas de uso Residencial y/o comercial en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector:

- 1.) Poseer, usar y disfrutar con plena autonomía su unidad privada, de acuerdo con la ley, este Reglamento y el Manual de Convivencia dentro de los límites allí establecidos.

- 2.) Enajenar, gravar, dar en anticresis o arrendamiento su bien privado, conjuntamente con su derecho sobre los bienes comunes, sin necesidad del consentimiento de los demás propietarios
- 3.) Elegir y ser elegido Delegado de Edificio o del Comercio.
- 4.) Participar personalmente o a través de representante con voz y voto en las Asambleas Generales de Propietarios y en las de Unidades privadas por Edificio y el Comercio, según el caso.
- 5.) Elegir y ser elegido como miembro del Consejo de Administración, de Comités y Veedor.
- 6.) Disfrutar de los bienes comunes de acuerdo con su destinación sin perjuicio de los derechos de los demás usuarios
- 7.) Ejercer el derecho de petición ante la Administración del Conjunto Residencial.
- 8.) Impugnar las decisiones de Asamblea General.

Artículo 121. DERECHOS DE LOS RESIDENTES NO PROPIETARIOS Y ARRENDATARIOS DE LOCALES COMERCIALES. Son derechos de los residentes no propietarios y arrendatarios de locales comerciales:

- 1.) Ejercer el derecho de petición ante la Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.
- 2.) Ser elegidos miembros de los Comités.
- 3.) Disfrutar de los bienes comunes de acuerdo con su destinación, sin perjuicio del derecho de los demás usuarios.
- 4.) Asistir y ser oídos en las Asambleas.

Artículo 122. DEBERES. Son deberes de los propietarios de unidades privadas y en lo pertinente de los residentes no propietarios y arrendatarios de locales comerciales:

- 1.) Comportarse con elevado espíritu de civismo y solidaridad, evitando actos que alteren la convivencia y la armonía que debe existir entre los propietarios y no propietarios del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.
- 2.) Cuidar los bienes comunes y velar por su conservación.
- 3.) Informar a la Administración sobre infracciones a este Reglamento y de las deficiencias observadas en la prestación de los servicios y mantenimiento de áreas comunes.
- 4.) Comunicar a la Administración sobre las transferencias de dominio o cambio de tenencia de unidades privadas.
- 5.) Comunicar al Administrador sobre la presencia de personas con enfermedades infectocontagiosas para lo que sanitariamente corresponda.
- 6.) Mantener asegurado su inmueble contra incendio y terremoto por un valor que permita su reconstrucción.
- 7.) Asegurar contra hurto o sustracción los bienes muebles que los propietarios tengan en sus unidades privadas.
- 8.) Proveer los vehículos de su propiedad de un sistema de seguridad.
- 9.) Dar a conocer a los arrendatarios el Reglamento de Propiedad Horizontal, Manual de Convivencia y Reglamentos Internos, así como la obligación que tienen de cumplirlos.
- 10.) Mantener la unidad privada en buen estado de conservación.
- 11.) Solicitar ante la Administración la autorización para efectuar trasteos o mudanzas totales o parciales

Artículo 123. OBLIGACIONES. Son obligaciones de los propietarios de unidades privadas y en lo pertinente de los residentes no propietarios y arrendatarios de locales comerciales en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector:

- 1.) Cumplir el Reglamento de Propiedad Horizontal, el Manual de Convivencia y los reglamentos internos
- 2.) Ejecutar de inmediato las reparaciones por daños en su unidad privada que puedan ocasionar perjuicios a otros bienes privados o áreas comunes del respectivo edificio, reparando igualmente en forma inmediata los daños que en éstos se hubieren presentado.
- 3.) Efectuar las reparaciones necesarias a las ventanas exteriores de las unidades privadas, tendientes a mantener su buen funcionamiento y las condiciones de higiene, ornato y buena presentación del Conjunto Residencial, acatando lo estipulado en el artículo 30 de este Reglamento.
- 4.) Responder por los daños y perjuicios ocasionados por conductas y actos indebidos que realicen los terceros por los que el propietario deba responder.

- 5.) Pagar en la forma y lugar determinados por la Administración, las cuotas ordinarias y extraordinarias debidamente aprobadas.
- 6.) Asistir a las Reuniones de Propietarios de Unidades Privadas por Edificio y el Comercio personalmente o a través de representante.
- 7.) Diligenciar en la Administración, el registro de propietarios, residentes y arrendatarios de locales comerciales del Conjunto Residencial.
- 8.) Designar Delegado de Edificio y del Comercio.
- 9.) Asistir el Delegado de Edificio y el del Comercio o su suplente, a la Asamblea General a la que sean convocados.
- 10.) Permanecer el Delegado en la reunión de Asamblea General desde su inicio y hasta su culminación salvo que su suplente lo reemplace.
- 11.) Acatar las indicaciones e instrucciones del Administrador referente a la reglamentación de los servicios de vigilancia, aseo, recolección de basuras, estacionamiento de vehículos, motos y uso de los bienes comunes.
- 12.) Utilizar los parqueaderos conforme al Reglamento Interno de uso de parqueaderos.
- 13.) Permitir la entrada del Administrador o de la persona que este designe, a la respectiva unidad privada, cuando las necesidades lo exijan o para cerciorarse del cumplimiento de este Reglamento.
- 14.) Informar a la Administración el inicio de obras en la unidad privada, tendientes a realizar reparaciones o mejoras locativas.
- 15.) Respetar los horarios establecidos para la atención al público en los locales comerciales que para este Conjunto Residencial es hasta las 11:00 p.m.
- 16.) Respetar la señalización vehicular existente y conducir dentro del Conjunto Residencial a la velocidad determinada por la entidad distrital correspondiente.

Artículo 124. PROHIBICIONES. Son prohibiciones para los propietarios de unidades privadas y en lo pertinente para los residentes no propietarios y arrendatarios de locales comerciales en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector:

- 1.) Dar a la respectiva unidad privada destino o uso distinto a los determinados en este Reglamento.
- 2.) Obstruir con materiales, mercancías, muebles, rejas, materas y enseres de cualquier naturaleza las áreas comunes del Conjunto Residencial, en especial las puertas, los pasillos, las escaleras y los andenes.
- 3.) Guardar u ocultar, ya sea dentro de las unidades privadas o en áreas comunes, objetos o sustancias explosivas, inflamables o asfixiantes que pongan en riesgo la integridad física y salud de las personas o afecten la estabilidad de las edificaciones o que causen daños a éstas.
- 4.) Efectuar trabajos de obra en las unidades privadas, en horario comprendido entre las 6:00 pm y las 7:00 am y en dominicales y/o festivos.
- 5.) Instalar en áreas comunes antenas, cables y polos a tierra, excepto las que se requieran para servicios de telecomunicaciones, las que deberán hacerse por las canaletas destinadas para ello, previa autorización del Administrador.
- 6.) Realizar fogatas y asados en zonas comunes y áreas internas del Conjunto Residencial.
- 7.) Colocar en las fachadas avisos y anuncios de cualquier índole, excepto los autorizados por la ley.
- 8.) Protagonizar escándalos y ruidos en las unidades privadas, zonas comunes o vías internas del Conjunto Residencial que alteren la tranquilidad y la convivencia de nuestra comunidad.
- 9.) Realizar actividades o actos que puedan alterar el medio ambiente tanto en las áreas comunes como en los bienes privados del Conjunto Residencial.
- 10.) Destruir, alterar, dañar o realizar cualquier acto de vandalismo contra las redes utilizadas para la prestación de servicios públicos ya sean de propiedad de las empresas prestadoras o del Conjunto Residencial.
- 11.) Utilizar herramientas o maquinaria en áreas comunes y privadas que puedan generar daños en las edificaciones o alterar la tranquilidad de los residentes.
- 12.) Realizar en las unidades privadas reuniones sociales o familiares sin la debida moderación, afectando la tranquilidad y convivencia de los residentes.
- 13.) Destinar los locales comerciales al funcionamiento de bares, discotecas, tabernas, o cualquier otro tipo de actividad comercial no permitida para el comercio local de primera necesidad de conformidad con la normatividad vigente,

- 14.) Colgar o sacudir por las ventanas prendas, tapetes, alfombras, cortinas, mantas u objetos de similar naturaleza, así como arrojar agua, basura o desperdicios.
- 15.) Acumular en las áreas privadas y/o comunes escombros, basuras, desperdicios y materiales de cualquier naturaleza, desatendiendo las instrucciones que para eliminarlos tiene señaladas las empresas de aseo y la Administración del Conjunto Residencial.
- 16.) Acometer obras que impliquen modificaciones o reparaciones de los apartamentos o locales sin el cumplimiento de los requisitos previstos en las normas urbanísticas y en este Reglamento artículos 29 y 30.
- 17.) Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes de los bienes privados.
- 18.) Hacer grafitis en las áreas comunes del Conjunto Residencial.
- 19.) Efectuar modificaciones o reparaciones de cualquier naturaleza en zonas o partes comunes de las fachadas de los edificios.
- 20.) Abandonar vehículos automotores y similares en zonas destinadas a parqueo y demás áreas comunes.
- 21.) Efectuar arreglos o modificaciones en los jardines, zonas verdes o cualquier parte de las áreas comunes del Conjunto Residencial.
- 22.) Plantar o talar árboles sin previa autorización de la Administración.
- 23.) Efectuar reparaciones a vehículos automotores o motos excepto las que se requieran para su desvare.
- 24.) Utilizar las áreas comunes y vías internas del Conjunto para el lavado de vehículos.
- 25.) Realizar obras que impliquen el surgimiento de nuevas unidades privadas, elevación de nuevos pisos en los apartamentos del último piso o excavaciones en los apartamentos de primer piso o en los locales comerciales que puedan afectar la estabilidad y solidez de los bienes privados y comunes.
- 26.) Exender bebidas alcohólicas y cigarrillos a menores de edad.
- 27.) Exender bebidas alcohólicas para consumo dentro de los locales comerciales y en áreas aledañas a éstos.
- 28.) Exender sustancias alucinógenas o psicotrópicas dentro del Conjunto Residencial.
- 29.) Consumir bebidas alcohólicas y sustancias alucinógenas o psicotrópicas en zonas comunes del Conjunto Residencial.
- 30.) Destinar los apartamentos a servicios de vivienda turística, entendida esta como entregar el inmueble a título oneroso por lapsos inferiores a 30 días calendario en forma permanente u ocasional.
- 31.) Consumir tabaco y sus derivados en zonas comunes como escaleras de los edificios, entrada principal a éstos y en las zonas recreacionales.
- 32.) Comercializar o patrocinar el funcionamiento de ventas informales en zonas comunes del Conjunto Residencial.
- 33.) Propiciar la presencia de animales que puedan causar daños al interior del Conjunto Residencial, tanto en la salud e higiene, así como deterioro de los bienes comunes y privados o tener en su unidad privada aquellos que perturben la tranquilidad de los residentes, de acuerdo con instrucciones del Administrador
- 34.) Tener más de dos ejemplares caninos.
- 35.) Dejar las deposiciones fecales de los caninos en las zonas comunes.
- 36.) Permitir que ejemplares caninos se desplacen por las zonas comunes sin ir sujetos a trailla y los llamados por ley potencialmente peligrosos, sin portar bozal adicionalmente.

Son ejemplares potencialmente peligrosos los siguientes:

- a) Perros que han tenido episodios de agresiones a personas u otros perros.
- b) Perros que han sido adiestrados para el ataque y la defensa.
- c) Perros que pertenezcan a las siguientes razas: American Staffordshire Terrier, Bullmastiff, Doberman, Dogo Argentino, Dogo de Burdeos, Fila Brasileiro, Mastin Napolitano, Pitbull Terrier, American Pitbull Terrier, Depresa Canario, Rotweiler, Staffordshire Terrier, Tosa Japones.

SECCION II. SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.

Artículo 125. CLASES DE SANCIONES. La inobservancia de las normas consagradas en el presente Reglamento del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, dará lugar a la

imposición de las siguientes sanciones, al infractor o a quien deba responder por él, previa observancia del debido proceso señalado en la Constitución Política y en la ley 675 de 2001.

- 1.) Amonestación escrita con publicación en un lugar de frecuente circulación de los residentes del Conjunto.
- 2.) Multa. Las multas que imponga el Consejo de Administración, no podrán exceder de diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV). De persistir la infracción se le impondrán multas sucesivas, las cuales no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales (sin exceder los 10 SMDLV) 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. Las sanciones aquí previstas serán a cargo del propietario o tenedor de la unidad privada donde resida el infractor y se hará exigible en la fecha en que quede en firme la resolución que la impone.

Parágrafo: Los gastos que generen las acciones judiciales o de policía serán a cargo del infractor.

Artículo 126. CONDUCTAS OBJETO DE SANCIÓN.- Sin perjuicio de las sanciones establecidas en la Ley y en el código de policía de Bogotá. D.C., el propietario, o residente no propietario o tenedor de local comercial en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, será sancionado de acuerdo con la gravedad de la infracción como se indica a continuación:

A. FALTAS LEVES: Se consideran faltas leves aquellas conductas orientadas a alterar las relaciones de vecindad, inspiradas en la tolerancia mutua, educación y respeto hacia los derechos de los demás propietarios o residentes no propietarios y arrendatarios de locales comerciales. Estas son:

- 1.) No efectuar las reparaciones necesarias a las ventanas exteriores de las unidades privadas tendientes a mantener su buen funcionamiento y las condiciones de higiene, ornato y buena presentación del Conjunto Residencial, acatando lo estipulado en el artículo 30 de este Reglamento.
- 2.) No diligenciar en la administración el registro de propietarios, residentes y arrendatarios de locales comerciales del Conjunto Residencial.
- 3.) No acatar las instrucciones del Administrador referente a la reglamentación de los servicios de vigilancia, aseo, recolección de basuras, estacionamiento de vehículos, motos y uso de los bienes comunes.
- 4.) No permitir la entrada del administrador o de la persona que éste designe a la respectiva unidad privada, cuando las necesidades lo exijan o para cerciorarse del cumplimiento de este reglamento.
- 5.) No informar a la administración el inicio de obras en la unidad privada tendiente a efectuar reparaciones o mejoras locativas.
- 6.) No utilizar los parqueaderos conforme al Reglamento Interno de uso de parqueaderos.
- 7.) No respetar la señalización vehicular existente y conducir dentro del Conjunto Residencial a una velocidad superior a la determinada por la entidad distrital correspondiente.
- 8.) Obstruir con materiales, mercancías, muebles, rejas, materas y enseres de cualquier naturaleza las áreas comunes del Conjunto Residencial en especial las puertas, los pasillos, las escaleras y los andenes.
- 9.) Efectuar trabajos de obra en las unidades privadas en horario comprendido entre las 6:00 pm y las 7:00 am y en dominicales y/o festivos.
- 10.) Instalar en áreas comunes antenas, cables y polos a tierra, excepto las que se requieran para servicio de telecomunicaciones, las que deberán hacerse por las canaletas destinadas para ello, previa autorización del Administrador.
- 11.) Realizar fogatas y asados en zonas comunes y áreas internas del Conjunto Residencial.
- 12.) Colocar en las fachadas avisos y anuncios de cualquier índole, excepto los autorizados por la ley.
- 13.) Realizar en las unidades privadas reuniones sociales o familiares sin la debida moderación afectando la tranquilidad y convivencia de los residentes.
- 14.) Colgar o sacudir por las ventanas prendas, tapetes, alfombras, cortinas, mantas y objetos de similar naturaleza, así como arrojar por ellas aguas, basuras o desperdicios.
- 15.) Abandonar vehículos automotores o similares en zonas destinadas a parqueo y demás áreas comunes.
- 16.) Efectuar arreglos o modificaciones en los jardines, zonas verdes o cualquier parte de las áreas comunes del Conjunto Residencial.
- 17.) Utilizar las áreas comunes y vías internas del Conjunto para el lavado de vehículos.

18.) Tener más de dos ejemplares caninos.

B. FALTAS GRAVES: Son aquellas conductas que atentan contra los derechos fundamentales a la vida, la salud, la tranquilidad, la seguridad, o que atenten contra el patrimonio de los demás propietarios, residentes no propietario o arrendatarios de locales comerciales o los bienes comunes o que alteren el debido funcionamiento de la copropiedad.

- 1.) Dar a las respectivas unidades privadas destino o uso distintos a los determinados en este Reglamento.
- 2.) No ejecutar de inmediato las reparaciones por daños en las unidades privadas que puedan ocasionar perjuicios a otros bienes privados o áreas comunes de los respectivos edificios y no reparar oportunamente los daños que en éstos se hubieren ocasionado.
- 3.) No asistir a las Reuniones de Unidades Privadas por Edificio y el Comercio personalmente o a través de representante.
- 4.) No designar Delegado de Edificio y del Comercio.
- 5.) No asistir el Delegado de Edificio o el del Comercio o su suplente, a la Asamblea General a la que sean convocados.
- 6.) Retirarse el Delegado de la reunión de Asamblea sin que su suplente lo reemplace.
- 7.) Guardar u ocultar, ya sea dentro de las unidades privadas o en áreas comunes, objetos o sustancias explosivas, inflamables o asfixiantes que pongan en riesgo la integridad física y salud de las personas, afecten la estabilidad de las edificaciones o que causen daños a éstas.
- 8.) Protagonizar escándalos y ruidos en las unidades privadas, zonas comunes o vías internas del Conjunto Residencial que alteren la tranquilidad y la convivencia en nuestra comunidad.
- 9.) Realizar actividades y actos que puedan alterar el medio ambiente tanto en las áreas comunes como en los bienes privados del Conjunto Residencial.
- 10.) Destruir, alterar, dañar o realizar cualquier acto de vandalismo contra las redes utilizadas para la prestación de los servicios públicos ya sean de propiedad de las empresas prestadoras o del Conjunto Residencial.
- 11.) Utilizar herramientas o maquinaria en áreas comunes o privadas que puedan generar daños en las edificaciones o alteren la tranquilidad de los residentes.
- 12.) Destinar los locales comerciales a negocios de bares, discotecas, tabernas o cualquier otro tipo de actividad comercial no permitida para el comercio local de primera necesidad, de conformidad con la normatividad vigente.
- 13.) Acumular en las áreas privadas y/o comunes escombros, basuras, desperdicios y materiales de cualquier naturaleza, desatendiendo las instrucciones que para eliminarlos tienen señaladas las empresas de aseo y la Administración del Conjunto Residencial.
- 14.) Plantar o talar árboles sin previa autorización de la Administración.
- 15.) Acometer obras que impliquen modificaciones o reparaciones de los apartamentos o locales sin el cumplimiento de los requisitos previstos en las normas urbanísticas y en este Reglamento artículos 29 y 30.
- 16.) Hacer excavaciones o perforaciones en los techos, pisos o paredes comunes de los bienes privados.
- 17.) No responder por los daños y perjuicios ocasionados por conductas y actos indebidos que realicen los terceros por los que el propietario deba responder.
- 18.) Hacer grafitis en las áreas comunes del Conjunto Residencial.
- 19.) Efectuar modificaciones o reparaciones de cualquier naturaleza en zonas o partes comunes de las fachadas de los edificios.
- 20.) Efectuar reparaciones de vehículos automotores y motos, excepto los que se requieran para su desvare.
- 21.) Comercializar o patrocinar el funcionamiento de ventas informales en zonas comunes del Conjunto Residencial.
- 22.) Realizar obras que impliquen el surgimiento de nuevas unidades privadas, elevación de nuevos pisos en los apartamentos del último piso o excavaciones en los apartamentos de primer piso o en los locales comerciales que puedan afectar la estabilidad y solidez de los bienes privados y comunes.
- 23.) No respetar en los locales comerciales el horario establecido para la atención al público que es máximo hasta las 11:00 p.m.
- 24.) Expende bebidas alcohólicas y cigarrillos a menores de edad.
- 25.) Expende sustancias alucinógenas y psicotrópicas dentro del Conjunto Residencial.
- 26.) Consumir bebidas alcohólicas y sustancias alucinógenas o psicotrópicas en zonas comunes y vías públicas internas del Conjunto Residencial.

- 27.) Exender bebidas alcohólicas para consumo dentro de los locales comerciales o en áreas aledañas a éstos.
- 28.) Destinar los apartamentos a servicios de vivienda turística, entendida ésta como entregar el inmueble a título oneroso por lapsos inferiores a 30 días calendario en forma permanente u ocasional.
- 29.) Consumir tabaco y sus derivados en zonas comunales como escaleras de los edificios, entrada principal de los mismos y zonas recreacionales.
- 30.) Dejar las deposiciones fecales de los caninos en las zonas comunes del Conjunto Residencial.
- 31.) Permitir que los animales caninos se desplacen por las zonas comunes sin ir sujetos a trailla y los llamados por la Ley potencialmente peligrosos sin portar adicionalmente su respectivo bozal.
- 32.) Propiciar la presencia de animales que puedan causar daños al interior del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, tanto en la salud e higiene, así como deterioro de los bienes comunes y privados o tener en su unidad privada aquellos que perturben la tranquilidad de los residentes, de acuerdo con instrucciones del Administrador.

Artículo 127. SANCIONES APLICABLES.

- 1.) Quien incurriere en una cualquiera de las conductas señaladas como LEVES en el artículo 126 de este Reglamento, se le impondrá por la primera vez amonestación escrita con publicación en lugar de frecuente circulación de los residentes del Conjunto Residencial, la cual se mantendrá hasta por un término de 30 días. En caso de reincidencia se aplicará multa entre uno (1) y tres (3) salarios mínimos diarios legales vigentes (SMDLV), a la fecha de imposición de la sanción.
- 2.) Quien incurriere en una cualquiera de las conductas señaladas como GRAVES en el artículo 126 de este Reglamento, la sanción consistirá en multa entre cuatro (4) y diez (10) salarios mínimos diarios legales vigentes a la fecha de la imposición de la sanción

En ambos casos y mientras persista la infracción se le impondrán multas sucesivas, las cuales no podrán ser superiores, cada una, a dos veces el valor de las expensas necesarias mensuales (sin exceder los 10 SMDLV) a cargo del infractor en la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder diez (10) veces las expensas necesarias mensuales.

Parágrafo. Todo gasto que se ocasione durante el proceso judicial o querrela, incluyendo los honorarios de abogado, si diere lugar, estarán a cargo del infractor.

Artículo 128. CRITERIOS PARA IMPONER EL TIPO DE SANCIÓN.-

Se tendrán en cuenta las condiciones de tiempo, modo y lugar de las conductas que infrinjan este Reglamento. Se valorará la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia y las explicaciones dadas por el infractor; se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia, de manera que no se vulnere el debido proceso.

Artículo 129. PROCEDIMIENTO PARA IMPONER LAS SANCIONES.

El Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector de oficio o por noticia verbal o escrita de cualquiera persona iniciará la investigación de la conducta que constituya violación a las normas señaladas en el artículo 126 de este Reglamento; relacionará en un escrito las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que tuvo conocimiento de los hechos y de los presuntos infractores.

- 1.) Citará por escrito al presunto o presuntos infractores, esto es al propietario o a quien deba responder por el inmueble, para que presenten sus descargos dentro de los 3 días hábiles siguientes a la fecha de recibo de la citación. Si el posible infractor lo considera, podrá solicitar el acompañamiento del Comité de Convivencia y/o del Veedor.
- 2.) Si terminada la investigación se establece que la falta ocurrió, el Administrador en la siguiente reunión de Consejo de Administración, mediante escrito informará la ocurrencia de los hechos y las pruebas practicadas.
- 3.) Si el Consejo de Administración considera que debe practicar alguna prueba adicional, ordenará que se realice dentro de los siguientes 5 días.
- 4.) Evacuada la etapa probatoria dentro de la cual se confirmó la infracción de la conducta por parte del investigado, el Consejo de Administración impondrá la sanción remitiéndose a los artículos 126 y 127 de este Reglamento.

- 5.) El Administrador comunicara por escrito la sanción al infractor a más tardar el día hábil siguiente de la fecha de la imposición indicándole los recursos a que tiene derecho es decir: el de Reposición y el de Apelación.

Artículo 130. TERMINOS PARA LOS RECURSOS DE REPOSICIÓN Y APELACION.

La persona a quien se le imponga la sanción, podrá acudir a los recursos de Reposición y de Apelación, así:

- El recurso de reposición lo presentará ante el Consejo de Administración del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector dentro de los 3 días hábiles siguientes al de la notificación de la sanción; el Consejo dispondrá de 8 días hábiles para resolverlo.

De confirmarse la sanción por parte del Consejo de Administración, podrá acudir al recurso de apelación como última instancia, ante el Comité de Apelaciones conformado por el Veedor, Revisor Fiscal y un (1) miembro del Comité de Convivencia. El sancionado presentará el recurso de apelación dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la confirmación de la sanción por parte del Consejo de Administración y el Comité dispondrá de ocho (8) días hábiles para responder.

Artículo 131. EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El Administrador del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

En todo caso el propietario será solidario por las multas impuestas en sanciones.

SECCION III. SOLUCION DE CONFLICTOS

Artículo 132. FORMAS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o residentes no propietarios de unidades privadas o arrendatarios de locales comerciales en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón de la aplicación o interpretación de la ley 675 de 2001 y de este Reglamento, 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 convivencia en el Conjunto Residencial, su solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia, el cual presentará fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité.
- 2.) Este Comité en ningún caso podrá imponer sanciones.
- 3.) Mecanismos alternos de solución de conflictos. Las partes podrán acudir también, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, tales como el Amigable Componedor, la Conciliación y el Tribunal de Arbitramento.

Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo, se dará el trámite previsto en el Código de Procedimiento Civil, o en las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o complementen.

Artículo 133. INTEGRACIÓN DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.- El Comité de Convivencia estará integrado por tres (3) personas las cuales podrán ser o no propietarios de bienes privados que integren el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector, pero necesariamente deben residir en él.

El ejercicio del cargo es a título gratuito y su designación corresponde a la Asamblea General que podrá delegar esta función en el Consejo de Administración. El período de gestión de este Comité es por un (1) año contado a partir del 1° de abril y el 31 marzo del año inmediatamente siguiente.

Artículo 134. REQUISITOS, INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES PARA SER MIEMBRO DEL COMITÉ DE CONVIVENCIA.

A.-) REQUISITOS:

- 1.) Ser residente en el Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector.
- 2.) Encontrarse el apartamento a paz y salvo con la Administración del Conjunto Residencial.

B.-) INHABILIDADES E INCOMPATIBILIDADES:

- 1.) Encontrarse frente al Conjunto Residencial en condición de demandante o demandado en acciones judiciales, administrativas o de policía.
- 2.) Haber sido sancionado por violación al Reglamento de Propiedad Horizontal en los últimos tres (3) años.
- 3.) Los miembros del Comité de Convivencia no pueden desempeñarse al mismo tiempo como Administrador o Revisor Fiscal o Contador o Veedor o integrante del Consejo de Administración.

Artículo 135. VIGENCIA. El presente Reglamento del Conjunto Residencial Paulo VI Segundo Sector entra en vigencia a partir de la fecha en la cual se inscribe en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., la escritura pública por medio de la cual se protocolice.