República de Colombia

Ana j **NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE ENVIGADO**

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: TRES MIL SETECIENTOS VEINTISEIS (3.725)

FECHA: OCTUBRE 27 DE 2.022

NATURALEZA DEL ACTO: REFORMA REGLAMENTO DE P.H. CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION RESERVA DEL SUR P.H. ----------

En el municipio de Envigado, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a veintisiete (27) días del mes de Octubre de dos mil veintidos (2022), al despacho de la Notaría Segunda **(2ª)** del Círculo de Envigado, de la cual es Notaria la doctora **MARTA CECILIA AGUDELO ACEVEDO** compareció la señora **CLAUDIA MARCELA MEJIA ARREDONDO**, mayor, domiciliada en Envigado/ identificada con la Cedula de Ciudadanía que se identifica con el numero 43.598.702, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, obrando en calidad de Administradora del **CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION RESERVA DEL SUR P.H.**, con Nit Nro. 900 247 925-3, calidad que acredita con el respectivo Certificado de la Secretaria de la Alcaldía de Itagüi, expedida el 1°. De Abril de 2.022 , copia que se anexa y protocoliza con la presente escritura y conforme a minuta presentada, manifestó que procede a efectuar reforma al reglamento de propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION RESERVA DEL SUR P.H. así:

CAPITULO PRIMERO EL OBJETO Y EFECTOS ----------

ARTÍCULO 1- Que en Asamblea de propietarios celebrada el día VENTICUATRO (24) de FEBRERO de DOS MIL DIECINUEVE (2019), según acta No. 6-2019 / convocatoria de/ de fecha 8 de febrero de 2.019, cuyas copias auténticas se protocolizan con esta escritura, se acordó por la mayoría calificada del setenta y tres por ciento (73%). la autorización para reformar y adicionar algunos artículos del Reglamento de Propiedad Horizontal contenido en la Escritura Pública No. 16.285 /del 20 de Diciembre de 2.007 de La Notaria 15a. de Medellin/

ARTÍCULO 2- Que la asamblea general de propietarios es el maximo órgano de la Copropiedad y sus decisiones son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios titulares del derecho de dominio sobre los inmuebles pertenecientes al CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION RESERVA DEL SUR P.H., por lo cual tiene las facultades legales para realizar la reforma y la adición que se plantea.

CAPITULO SEGUNDO ASPECTOS DE LA REFORMA

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

PC010989126 SFC955889562 9JHDAWRJZSE806GG 01/09/2022 C280B6-OY4 13-04-22 PC010989126

Powered by CamScanner

ARTÍCULO 3- Elimínese el Numeral 7 del Articulo 36 del reglamento, contenido en la Escritura Pública No. 16.285 del 20 de diciembre de 2.007 de la Notaria QUINCE de Medellín, ----------

ARTÍCULO 4- Modifíquese el Articulo 56 del reglamento, contenido en la Escritura Pública No. 16.285 del 20 de diciembre de 2.007 de la Notaria QUINCE de Medellín, el cual quedara así: ----------

"ARTÍCULO 56- Quórum De liberatorio- La asamblea general de propietarios o sus representantes deliberarán en la primera citación con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos el 51 % del total de los coeficientes de propiedad. ----------

Si convocada la asamblea general de propietarios, ésta no sesiona por falta de quórum verificado 20 minutos después de la hora de la primera citación, se fijará como segunda citación a la hora siguiente a la convocatoria inicial, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. ----------

Para la aplicación de este procedimiento es requisito indispensable que en el primer aviso de convocatoria, se haga prevención a los citados sobre el particular, para lo cual en tal convocatoria se deberá informar este aspecto." ----------

ARTÍCULO 5- Modifíquese el Articulo 65 del reglamento, contenido en la Escritura Pública No. 16.285 del 20 de diciembre de 2.007 de la Notaria QUINCE de Medellín, el cual quedara así: ----------

"ARTÍCULO 65- Impugnación de Decisiones- Se podrá impugnar las decisiones de la asamblea general de propietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal. ----------

La impugnación solo podrá intentarse dentro de los dos meses siguientes a la fecha de la celebración de la respectiva reunión, según los términos CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO en el Artículo 382." ----------

ARTÍCULO 6- Modifíquese el Articulo 69 del reglamento, contenido en la Escritura Pública No. 16.285 del 20 de diciembre de 2.007 de la Notaria QUINCE de Medellín, el cual quedara así: ----------

ARTÍCULO 69- Poderes- La delegación deberá efectuarse mediante comunicación escrita la cual podrá ser dirigida al administrador de manera previa y sólo será

Powered by CamScanner

válida para la reunión que la motiva. Los representantes, apoderados o mandatarios de los propietarios debidamente constituidos, no podrán designar delegados sino cuando se manifieste expresamente tal circunstancia en el documento de representación o poder. Cuando, por cualquier causa, una unidad de dominio privado perteneciere a varias personas o a sucesiones ilíquidas, los interesados deberán designar una sola persona que ejerza los derechos correspondientes a la calidad de propietario de la respectiva unidad en las reuniones de la asamblea general de propietarios. Así mismo, toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona natural de conformidad con las disposiciones legales aplicables. En ningún caso, un asistente a reuniones de Asamblea General de propietarios puede representar además de su interés propio, a más de tres (03) propietarios. ----------

ARTÍCULO 7- Modifíquese el Articulo 72 del reglamento, contenido en la Escritura Pública No. 16.285 del 20 de diciembre de 2.007 de la Notaria QUINCE de Medellín, el cual quedara así: ----------

"ARTÍCULO 72- Integración y Forma de Elección. Anualmente la asamblea de copropietarios elegirá por votación escrita sujeta al sistema de cuociente electoral, el consejo de administración, integrada por CINCO (5) miembros principales propietarios de las unidades privadas respectivas o sus delegados por cada principal, la asamblea elegirá igualmente un suplente a título numérico quienes los reemplazaran en sus faltas absolutas o temporales.----------

No obstante, el periodo anual establecido, los miembros de el consejo podrán ser removidos en cualquier momento o reelegidos indefinidamente y no cesarán en sus funciones hasta tanto no sean válidamente reemplazados. El cuociente se determinará dividiendo el porcentaje o número total de votos emitidos válidamente, por el de personas que hayan de elegirse. El escrutinio se comenzará por la lista que hubiere obtenido el mayor número total de votos y asi en orden decadente."-----

ARTÍCULO 8- Modifíquese el Articulo 75 del reglamento, contenido en la Escritura Pública No. 16.285 del 20 de diciembre de 2.007 de la Notaria QUINCE de Medellín, el cual quedara así: ----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

SFC755889563 PO010989127 V64WRSRNN1PZP6WO 01/09/2022 13-04-22 PO010989127 K3S46EAHX2

Powered by CamScanner

"Articulo 75: ACTAS. Las deliberaciones y decisiones del consejo se harán constar en actas que deberán estar debidamente registradas y firmadas por los asistentes a casa reunión, registradas y organizadas cronológicamente en el libro de actas del consejo de administración, del cual será responsable el administrador. ----------
Las copias de las actas serán certificadas por el administrador y serán prueba de las decisiones del consejo de administración, mientras no se demuestre su falsedad." ----------

ARTÍCULO 9- Modifíquese el Numeral 2 Articulo 77 del reglamento, contenido en la Escritura Pública No. 16.285 del 20 de diciembre de 2.007 de la Notaria QUINCE de Medellín, el cual quedara así: ----------

"2. Nombrar y remover libremente al administrador y su suplente y fijarle su remuneración."----------

ARTÍCULO 10- Modifíquese el Articulo 81 del reglamento, contenido en la Escritura Pública No. 16.285 del 20 de diciembre de 2.007 de la Notaria QUINCE de Medellín, el cual quedara así:----------

Articulo 81: FORMA Y ELECCION DEL ADMINISTRADOR. El administrador será elegido simultáneamente con su suplente, por el consejo de administración.".---------

CAPITULO SEGUNDO----------

ASPECTOS DE LA ADICIÓN----------

ARTÍCULO 11- Definiciones- Para todos los efectos de controversias sobre definiciones de tipo legal, se deberán abordar el Régimen de Propiedad Horizontal, el cual plantea entre otros: ----------

- Régimen de Propiedad Horizontal: Sistema jurídico que regula el sometimiento a propiedad horizontal del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H.- ----------
- Reglamento de Propiedad Horizontal: Estatuto que regula los derechos y obligaciones específicas de los copropietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H.----------
- Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparten, áreas y servicios de uso y utilidad general, como vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de

Powered by CamScanner

cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes.----

- Edificio de uso residencial: Inmueble cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente.----------
- Bienes privados o de dominio particular: Inmuebles debidamente delimitados, funcionalmente independientes, de propiedad y aprovechamiento exclusivo, que integran el CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H., con salida a la vía pública por portería común.----------
- Bienes comunes: Partes del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H.. pertenecientes en proindiviso a todos los propietarios de bienes privados, que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular.----------
- Bienes comunes esenciales: Bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H., así como los imprescindibles para el uso y disfrute de los bienes de dominio particular. Los demás tendrán el carácter de bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno 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 losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel.----------
- Expensas comunes necesarias: Erogaciones necesarias causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H. 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 estos.----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

HMGQOE5D6B 13-04-22 PO010989128 01/09/2022 8RD2EYQGUKCWX60D SFC555889564 PO010989128

Powered by CamScanner

Las expensas comunes diferentes de las necesarias, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada exigida para el efecto en la presente ley.----------

- Coeficientes de copropiedad: Índices que establecen la participación porcentual de cada uno de los propietarios de bienes de dominio particular en los bienes comunes del CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H. Definen además su participación en la asamblea de propietarios y la proporción con que cada uno contribuirá en las expensas comunes del Conjunto, sin perjuicio de las que se determinen por módulos de contribución, en edificios o conjuntos de uso comercial o mixto.----------
- Área privada construida: Extensión superficiaria cubierta de cada bien privado, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. ----------
- Área privada libre: Extensión superficiaria privada semidescubierta o descubierta, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos, de conformidad con las normas legales. ----------

ARTÍCULO 12- Principios- Este reglamento de propiedad estará regido por los siguientes principios: ----------

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

2. Convivencia pacífica y solidaridad social: Este reglamento de propiedad horizontal propende por el establecimiento de relaciones pacíficas de cooperación y solidaridad social entre los propietarios o tenedores. ----------

3. Respeto a la dignidad humana: Este reglamento exhorta a los integrantes de los órganos de administración de la copropiedad, así como a los propietarios el respeto de la dignidad humana, principio que debe inspirar todas sus actuaciones. ----------

4. Libre iniciativa empresarial: Atendiendo las disposiciones urbanísticas vigentes, el reglamento de propiedad horizontal del " CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H.. ", así como los integrantes de los órganos de administración respectivos, respetan el desarrollo de la libre iniciativa privada dentro de los límites del bien común. ----------

Powered by CamScanner

5. Derecho al debido proceso: Las actuaciones de la asamblea general de propietarios o del Consejo de administración, tendientes a la imposición de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, consultan el debido proceso, el derecho de defensa, contradicción e impugnación. ----------

ARTÍCULO 13- Gastos de administración, conservación y reparación de bienes comunes y en general pago de expensas- Cada propietario deberá contribuir a los gastos necesarios para la administración, conservación y reparación de los bienes comunes, así como al pago de la prima del seguro de incendio del Conjunto en proporción al índice de Coeficiente de propiedad asignado en relación al bien inmueble privado. ----------

Los propietarios pagarán a la Copropiedad las cuotas para expensas comunes por mensualidades dentro del respectivo mes. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera. Mientras subsista este incumplimiento, tal situación podrá publicarse en el Conjunto, velando siempre por el Derecho al buen nombre y Derecho a la Intimidad sin perjuicio del alcance de dicha publicación conforme a la legislación. ----------

ARTÍCULO 14- Exigibilidad de la cuota- Para su pago, las cuotas ordinarias a cargo de los propietarios de las unidades privadas, se dividirá en mensualidades, que deberán ser canceladas anticipadamente dentro del respectivo mes, salvo que la Asamblea General de propietarios determine otro plazo. Las cuotas extraordinarias se pagarán dentro del término que para el efecto indique la Asamblea General de propietarios. ----------

ARTÍCULO 15- Clausula aceleratoria- La Asamblea General de propietarios podrá decidir que con la mora en el pago de las cuotas mensuales, expirara el plazo para el pago de las restantes cuotas dentro de la misma anualidad, facturado y por factura hasta el 31 de diciembre del periodo presupuestal. ----------

ARTÍCULO 16- Imputación de pagos- Salvo decisión expresa de la Asamblea general de propietarios, los pagos totales o parciales efectuados por los propietarios se imputarán así: Pago de sanciones, pago de intereses de mora, pago de honorarios producto de cobro jurídico o pre jurídico, pago de obras a cargo del

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

SFC255889565 PO010989129 4AIZZ4BYC15C2BH4 01/09/2022 093NQMXIPJ 13-04-22 PO010989129

Powered by CamScanner

propietario efectuado por el Conjunto a su nombre, pago de cuotas extraordinarias, pago de cuotas ordinarias según el grado de antigüedad. ----------

ARTÍCULO 17- Expensas comunes necesarias y prima de seguro- Los propietarios de los bienes privados del conjunto están obligados a contribuir al pago de las expensas causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal y al pago de la prima de seguro en proporción al coeficiente de propiedad. Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.----- En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el representante legal de la propiedad. En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad. ----------

PARÁGRAFO 1: Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y pro indiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable de pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda. ----------

PARÁGRAFO 2: La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común. ----------

ARTÍCULO 18- Mérito ejecutivo- De conformidad con lo establecido en el Artículo 48 de la ley 675 de 2001, para el cobro ejecutivo de las multas o de las obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus respectivos intereses, el titulo ejecutivo que contiene la obligación será

Powered by CamScanner

solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y la copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces de la parte pertinente del reglamento que autorice el cobro de un interés inferior y en este último caso la copia del acta de la Asamblea General de propietarios en la que se estableció el interés inferior.----------

Las acciones ejecutivas no estarán supeditadas al agotamiento previo de los mecanismos para solución de conflictos previsto en el presente reglamento. ---------

Estarán a cargo del propietario renuente de pago, los gastos extrajudiciales y judiciales que ocasionaren la cobranza y los honorarios de abogado. ----------

ARTÍCULO 19- Extinción de las obligaciones- Para todos los efectos legales las obligaciones pecuniarias o no pecuniarias se extinguen de conformidad con lo establecido en el artículo 1625 y siguientes, del Título XIV del Código Civil, como también por la dación en pago la cual debe ser aprobada por la Asamblea general de propietarios y se legaliza con la entrega del bien, y el ajuste contable respectivo. Como una de las causales de extinción de las obligaciones es el pago, mientras este no se reciba por el Administrador en cumplimiento de sus funciones y se le expida el recibo oficial de caja, no se considera extinguida, es decir, si queda un saldo insoluto de la obligación por capital e intereses a favor de la Persona Jurídica, registrado en la contabilidad del Conjunto, mientras éste no se cancele no se tendrá como extinguida la obligación. Por otra parte si se cancela con un titulo valor, mientras este no se haga efectivo, tampoco se considera extinguida la obligación, lo mismo si no se pagan los intereses moratorios, multas y demás sanciones pecuniarias establecidas por la Asamblea General de Propietarios o Consejo de Administración de acuerdo a la competencia de cada órgano. El Administrador expedirá un PAZ Y SALVO cuando en los registros contables no aparezca la obligación a cargo del propietario o tenedor, de expedirse sin estar al día en las obligaciones la responsabilidad es del Administrador, ya que éste responde hasta por la culpa leve en el ejercicio de su encargo, que se presume para efectos de la responsabilidad. ----------

PARÁGRAFO: Todo pago o abono deberá ser consignado en las cuentas oficiales y pertenecientes a la persona jurídica. ----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

SFC055889566 PO010989130 SPHF8XOESHWE1EFK 01/09/2022 13-04-22 PO010989130 76VZ5DLJ1G

legis

Powered by CamScanner

ARTÍCULO 20- Conformación del Patrimonio de la Persona Jurídica-Los cursos patrimoniales de la Persona Jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de: ----------

1. Expensas comunes ordinarias. ----------
2. Expensas comunes extraordinarias. ----------
3. Multas por sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. ---------
4. Intereses por retardo o mora en el cumplimiento de obligaciones pecuniarias. ----
5. Fondo de Imprevistos. ----------
6. Demás bienes e ingresos que reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto, como:----------
7. Aprovechamiento por explotación de bienes comunes no esenciales. ----------
8. Bienes privados, una vez desafectados los bienes comunes no esenciales. -------
9. Excedentes de ejercicios presupuestales. ----------
10. Reservas que se aprueben diferentes a las legales. ----------
11. Ingresos por servicios administrativos. ----------
12. Donaciones. ----------
13. Daciones en Pago. ----------

ARTÍCULO 21- Interés por mora por incumplimiento de las obligaciones pecuniarias- Quienes no cancelen en el respectivo mes las cuotas de administración ordinarias o extraordinarias deberán cancelar un interés de mora equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente certificado por la Superintendencia Financiera mes a mes, por cada mes de retraso, debiendo el Administrador facturarlo y cobrarlo, so pena de responder por lo dejado de cobrar, estos ingresos forman parte del patrimonio de la Persona Jurídica y se cobrarán de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento. ----------

ARTÍCULO 22- Multas por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias- Las multas establecidas por el Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, hacen parte del patrimonio de la persona jurídica, debiendo ser contabilizadas y cobradas a los propietarios o tenedores objeto de las sanciones de estos Órganos de dirección y administración. ----------

Powered by CamScanner

ARTÍCULO 23- Políticas de cobro- Las cuotas de administración no pueden ser condonadas, ni negociadas, total o parcialmente por tener el carácter de aporte de capital, los valores por cargos al propietario por obras realizadas por la copropiedad y las cuotas extraordinarias, tampoco son susceptibles de condonación o negociación al igual que los conceptos de intereses moratorios.----------

ARTÍCULO 24- Excedentes de los ejercicios presupuestales- Los excedentes que se presenten del ejercicio presupuestal para la respectiva vigencia fiscal harán parte del patrimonio de la Persona Jurídica, siendo facultativo de la Asamblea General de Propietarios su destinación específica, a excepción de cubrir las expensas comunes ordinarias necesarias y/o pasivos de la Persona Jurídica.---------

ARTÍCULO 25- Período presupuestal y estados financieros- El período presupuestal en el que deben aplicarse las inversiones, gastos, ingresos y demás erogaciones será el comprendido entre el 01 de enero y el 31 de diciembre de cada año. Llegada ésta última fecha el administrador cortará las cuentas de dicho año y procederá a elaborar el inventario y los estados financieros correspondientes que muestren el estado financiero y económico de la propiedad horizontal junto con el proyecto de presupuesto para el siguiente período. Estos documentos y las cuentas, deberán presentarse a consideración de la asamblea general de propietarios en la reunión ordinaria siguiente. En caso de que la asamblea general no apruebe, en la reunión ordinaria correspondiente, el presupuesto de ingresos y gastos aplicable para el período correspondiente, regirá el presupuesto, aprobado para el período inmediatamente anterior, incrementado en el índice de precios al consumidor, IPC de dicho año, suministrado por el DANE. No obstante, conforme al presente reglamento, podrá para tal efecto convocarse a asamblea extraordinaria. ----------

ARTÍCULO 26- Ajuste automático- Si la Asamblea General de propietarios no ha acordado mecanismo que permita actualizar el presupuesto para los tres (3) meses iniciales del siguiente año, para evitar déficit en el flujo de fondos, a partir del primero (1) de enero y hasta la realización de la Asamblea General de propietarios, regirá el presupuesto vigente en el año precedente incrementado en el porcentaje del incremento del SALARIO MINIMO presentado ese año, salvo que el Consejo de Administración apruebe un incremento inferior.----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

SFC855889567

PO010989131

L1AH3745P9SJINKJ

01/09/2022

BW7VDCONPO 13-04-22 PO010989131

Powered by CamScanner

ARTÍCULO 27- Reuniones Extraordinarias de la asamblea- La asamblea general de propietarios se reunirá extraordinariamente cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Conjunto así lo ameriten, en cualquier día, por convocatoria del administrador, del Consejo de administración, revisor fiscal o por un número plural de propietarios de bienes privados que represente por lo menos la quinta parte de los coeficientes de propiedad. Los términos y el procedimiento para la convocatoria será la realización de la misma con una antelación de (5) días calendario. Para el cómputo de estos lapsos, no se tendrá en cuenta el día de la convocatoria ni el de la sesión.----------

ARTÍCULO 28- Procedimiento para la convocatoria solicitada por un número plural de propietarios - La convocatoria fundamentada en la solicitud de un número plural de propietarios se sujetará al siguiente procedimiento: ----------

La solicitud se presentará por escrito al Administrador quien inmediatamente deberá dará aviso de la misma al Consejo de Administración y al Revisor Fiscal quienes deberán ejercer un estricto control de trámite.----------

Únicamente se podrá denegar la solicitud si se incumple con el número de coeficiente de propietarios requeridos o se trate de una decisión que por ley o reglamento no sea competencia de la asamblea general de propietarios; acreditando este requisito, inmediatamente el administrador deberá convocar a la Asamblea General de propietarios a una reunión a celebrarse en un término no superior a cinco (5) días calendario, cumpliendo en lo pertinente con lo establecido para las reuniones extraordinarias.----------

ARTÍCULO 29- Clases de Votaciones- El voto es la expresión de los asistentes a la Asamblea, o sea la manifestación de la voluntad de quien lo emite y la suma de éstos es la voluntad colectiva de todos los propietarios. Se pueden expresar las decisiones a través de votos, siendo la Asamblea general de propietarios quien determinará la modalidad y clase del voto de acuerdo a las siguientes formas:-------

Voto General Innominado: Expresión colectiva Unánime por aclamación, de un acto o decisión, se emite con una palmada o aplauso.----------

1. Voto Nominal: Expresión individual de aprobación o rechazo. ----------

Powered by CamScanner

2. Voto Escrito: Expresión emitida por medio de papeleta, a cargo de escrutadores o auxiliares de la Asamblea general de propietarios nombrados por el Presidente de la Asamblea. ----------
3. Voto Secreto: Exige el uso de balotas o papeletas, que simbolizan afirmación o negación. ----------
4. Voto Proporcional: Debe tenerse en cuenta que cada unidad privada Votará en Proporción a su coeficiente de propiedad en su caso. Es decir el voto es proporcional al derecho de copropiedad. El titular del derecho de dominio debe hacer valer su derecho de copropiedad que le establece el presente Reglamento. ----------

ARTÍCULO 30- Comisión verificadora de redacción del Acta- La asamblea nombrará tres (3) personas para verificar la redacción del acta de las asambleas, debiéndose incluir este punto en el orden del día de las Asambleas ordinarias o extraordinarias, estas personas encargadas deberán efectuar la verificación dentro del término de ocho (8) días hábiles a partir de la realización de la respectiva reunión.----------

Esta comisión hará las observaciones del acta de manera escrita en cuerpo separado al secretario de la asamblea, quien deberá tener en cuenta las observaciones que deben estar sustentadas en el audio obtenido en la realización de la Asamblea general de propietarios. ----------

ARTÍCULO 31- Tramite- Dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la celebración de la Asamblea, quien haya sido elegido para elaborarla entregará un proyecto de acta a la comisión para su estudio, la cual deberá pronunciarse dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes. Si la comisión no se pronuncia para aprobar el acta, esta se radica en cabeza del Consejo de Administración, el cual tiene un plazo de cinco (5) días calendario para pronunciarse. ----------

Vencido este término sin que el acta apruebe o cuando sea improbada por la Comisión, el Administrador deberá convocar a Asamblea Extraordinaria, salvo que se acuda al mecanismo de decisión por comunicación escrita. ----------

Aprobada el acta se copiará y se firmará por el presidente, el secretario y comisión verificadora en el libro de actas de la asamblea. El Administrador deberá informar inmediatamente a los propietarios de la aprobación y deberá expedir copia a

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario
SFC655889568
PO010989132
FY32254RS4YUUARO
01/09/2022
13-04-22 PO010989132
359AQ1DOM4
Powered by CamScanner

quienes la soliciten, dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión y siempre y cuando el acta hubiere sido aprobada por la comisión designada para el fin. El administrador debe poner a disposición de los propietarios del Conjunto, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se le solicite. ----------

ARTÍCULO 32- Decisiones mediante comunicación escrita- Por decisión del Consejo de Administración, se podrá consultar por escrito a la totalidad de los propietarios sobre la adopción de una decisión concreta, para lo cual formulará las preguntas muy bien definidas que considere necesarias. ----------

ARTÍCULO 33- Temas consultables- En ningún caso este mecanismo de consulta mediante comunicación escrita, sustituirá a la Asamblea General ordinaria de propietarios, ni podrá utilizarse para la toma de decisiones que requieran de mayoría calificadas. Mediante reglamentación la Asamblea General de propietarios podrá establecer otras restricciones. ----------

ARTÍCULO 34- Procedimiento- El proceso de consulta mediante comunicación escrita, se efectuará de la siguiente manera: ----------

- El formulario correspondiente junto con las explicaciones y documentación que se considere necesarias se remitirá mediante correo ordinario y/o vía electrónica, a la totalidad de los propietarios a la dirección registrada en la oficina de administración, bien sea mediante entrega personalizada o dejándolos en los casilleros de recepción de correspondencia. ----------
- Se deberá precisar un plazo de un mes, contados a partir del envío acreditado de la primera comunicación para que los propietarios remitan a la Administración el formulario debidamente contestado. ----------
- La respuesta deberá ser firmada por el propietario o su representante, debidamente acreditado. ----------

Powered by CamScanner

- Únicamente se computarán las respuestas oportunamente remitidas, que cumplan la totalidad de los requisitos. ----------
- El Consejo de Administración podrá complementar la presente reglamentación del sistema de consulta mediante comunicación escrita. ----------

ARTÍCULO 35- Resultados- El escrutinio de las respuestas se efectuarán en reunión del Consejo de Administración convocará para este fin, a la cual deberá citarse al Revisor Fiscal. ----------

Sin perjuicio de lo establecido en el reglamento para casos especiales, las aprobaciones requerirán del voto afirmativo de más de la mitad de los coeficientes de propiedad recibidos. ----------

Computadas las respuestas el resultado obtenido tendrá los mismos efectos que las decisiones adoptadas por la Asamblea General de propietarios en reuniones presenciales y en lo pertinente se le aplicará el presente reglamento. ----------

En el libro de Actas de la Asamblea General de propietarios se instalará un acta debidamente aprobada por el Consejo de Administración que precise los antecedentes, desarrollo y resultado de la consulta, la cual deberá ser suscrita por el Presidente del Consejo de administración y el Administrador actuando como Secretario. ----------

El Revisor Fiscal, efectuará estricto control de procedimiento. ----------

ARTÍCULO 36- Reuniones no presenciales- Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General de propietarios cuando por cualquier medio los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegado puedan deliberar y decidir por comunicación simultanea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión del comunicado sebera ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, en lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad. ----------

PARÁGRAFO 1: Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba como fax, grabaciones magnetofónicas o similares, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace, así como la correspondiente copia de la convocatoria efectuada a los propietarios. ----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

SFC455889569

PO010989133

SFC455889569

7FGRKTU6VWB2LE3U

01/09/2022

IWKJFHVLNC 13-04-22 PO010989133

República de Colombia legis

Powered by CamScanner

PARÁGRAFO 2: Las Decisiones que requieren de mayoría calificada no podrán tomarse en reuniones no presenciales. ----------

PARÁGRAFO 3: Las actas deberán asentarse en el libro respectivo firmarse por el representante legal y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha que se realizó la reunión. ----------

ARTÍCULO 37- Decisiones en reuniones no presenciales o por comunicación escrita- En los casos a que se refieren los Artículos precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficiente cuando alguno de los propietario no participe en la comunicación simultanea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto.----------

ARTÍCULO 38- Idoneidad para ejercer el cargo- Los integrantes del Consejo de Administración deberá estudiar el Reglamento y las Leyes que rigen la Propiedad Horizontal, una vez nombrados en su cargo, para tales efectos podrán tomar una inducción o capacitación sobre este régimen legal y especial. ----------

ARTÍCULO 39- Requisitos para ser miembro del consejo de Administración. ---

- Ser propietario o delegado debidamente acreditado mediante poder para tales efectos. ----------
- Estar a paz y salvo con las cuotas de administración al mes anterior al de la realización de asamblea general. ----------
- Que no esté en proceso de cobro jurídico o que haya sido sancionado en el último año por incumplimiento al reglamento de copropiedad. ----------

PARÁGRAFO: Mientras exista permanencia en el cargo, ningún miembro del Consejo de administración podrá representar intereses diferentes a los suyos o de aquellos cuya representación ejerzan por Ley. ----------

ARTÍCULO 40- Sesiones del Consejo de Administración- Sesionará por derecho propio 1 vez al mes, o extraordinariamente cuando la convoque la administración o 2 de sus miembros principales. ----------

Las decisiones y acuerdos del Consejo se tomarán por mayoría de votos de los principales, y en caso tal que deban ser comunicados a los propietarios se hará por escrito. ----------

Será considerado dimitente, todo miembro del Consejo de administración que habiendo sido convocado y/o conociendo de la realización de la reunión, faltare sin

Powered by CamScanner

SFC255889570

justa causa en dos (2) oportunidades consecutivas o tres (3) oportunidades y que a juicio de los miembros del Consejo de Administración, dichas ausencias, no tengan una justificación valida. ----------

ARTÍCULO 41- Desintegración del Consejo- Si el Consejo quedare desintegrado, el Administrador o la quinta parte de los propietarios convocarán en un término no mayor de 5 días sin incluir el de citación de reunión, a una Asamblea general de propietarios extraordinaria para realizar la respectiva elección por el resto del periodo. En caso de presentarse una elección en las anteriores circunstancias, el Consejo queda facultado para tomar los correctivos necesarios. ----------

ARTÍCULO 42- Inhabilidades- Los miembros del Consejo de Administración no podrán ser parientes, con el Administrador, ni empleados de la copropiedad dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. ----------

Los empleados de la copropiedad no podrán ser parientes entre sí, ni con los miembros del Consejo y el Administrador hasta el cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad. ----------

Ningún miembro del Consejo, principal o suplente, podrá ser elegido o nombrado para un cargo de Administración dentro de la copropiedad, mientras se esté desempeñando como tal. ----------

Si con posterioridad a la elección un Consejero entra en mora superior a sesenta (60) días, automáticamente se suspenderá su calidad de miembro del Consejo de Administración hasta que cancele la deuda. ----------

ARTÍCULO 43- Conductas objeto de sanción-Se enumeran a continuación algunas conductas que deben ser objeto de sanción por incumplimiento de los propietarios o tenedores dentro de lo que se denomina en la Ley obligaciones no pecuniarias y que están contenidas en la Ley 675 de 2001 y en los Reglamentos de Propiedad Horizontal. ----------

1. Actos y conductas violatorios del artículo 18 de la ley 675 de 2001. ----------

En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: ----------

1.1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en el reglamento de propiedad horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa, la seguridad o solidez del edificio o conjunto, producir ruidos,

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

PO01098913 4 SFC255889570 AO1G78XP0AZGVF1F 01/09/2022 Y2HCAVSPML 13-04-22 PO01098134

Powered by CamScanner

molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. ----------

1.2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al edificio o conjunto o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----

1.3. El propietario del último piso, no puede elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. Al propietario del piso bajo le está prohibido adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la asamblea, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes. ----------

Los actos numerados del 1 al 3 en el artículo correspondiente a obligaciones y deberes de los propietarios, mencionados en el artículo de la Ley, son de reacción inmediata de la policía, cuando son denunciados por un Propietario, Tenedores, Administrador, Revisor Fiscal o integrantes Consejo de Administración, de no acudir las autoridades, se debe iniciar las acciones de cumplimiento pertinente, Independiente de la sanción del Consejo de Administración o Asamblea General de Propietarios. ----------

1. Actos y conductas violatorios del reglamento. ----------

Estos actos son otros independientes de los enumerados anteriormente que hacen parte del Reglamento como obligaciones de los propietarios, que deben ser objeto de sanciones por su incumplimiento. Además de los que se enumeran a continuación. ----------

1. Actividades insalubres, inmorales, incomodas, peligrosas, dañosas, prohibidas. --

2. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes. ----------

3. Actos que disminuyan así sea sensiblemente el uso y goce de los bienes comunes. ----------

4. Actos que atenten contra las normas urbanísticas. ----------

5. Actos que atenten contra la función social de la propiedad. ----------

6. Actos que atenten contra la ecología. ----------

7. Actos que afecten la convivencia pacífica. ----------

Powered by CamScanner

8. Actos de insolidaridad. ----------

9. Actos de apropiación de bienes comunes. ----------

10. Actos que no respeten la dignidad humana. ----------

11. No respetar el debido proceso en todas las actuaciones los integrantes de los

12. Órganos de dirección, administración y control. ----------

13. Incumplir las obligaciones, deberes y prohibiciones consignadas en el Reglamento. ----------

14. Los demás actos y acciones consignadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, manual de convivencia y otras disposiciones legales que regulen la materia.----------

Los hechos, actos y actuaciones mencionados, no son óbice cuando se realizan con dolo para que el Administrador, los denuncie ante la autoridad competente, quien impondrá las medidas correctivas del caso dependiendo si la actuación es de tipo contravencional o penal, teniendo en cuenta que toda actuación dolosa de una persona debe ponerse en conocimiento de la autoridad respectiva, como lo determina la Constitución Nacional, el Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana el Código Penal.----------

ARTÍCULO 44- Clases de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias establecidas en la ley y el reglamento. ----------

- **Publicación:** Publicación de la lista de los infractores con indicación del hecho o acto que originó la sanción. ----------
- **Multas:** Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores cada una a dos (2) veces el valor de una expensa necesaria mensual, que sumadas no podrán superar o exceder 10 veces las expensas. Se consagran de manera directa las siguientes sanciones como consecuencias a las correspondientes conductas, así: ----------
- Se consagra una multa de UNA CUOTA de administración para los propietarios que no asistan a la asamblea de manera personal o por intermedio de apoderado legalmente constituido o que no alleguen una justificación de su inasistencia que deberá ser analizada y decidida por el Consejo de Administración. ----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

SFC055889571 PO010989135 3IMDITDFL2KTG1UT 01/09/2022 JRTO1FY425 13-04-22 PO010989135

Powered by CamScanner

- Se consagra una multa de UNA CUOTA de administración para los propietarios y/o Residentes que extiendan ropa en balcones y ventanas, así mismo dicha sanción se aplicará para quienes originen quejas por bulla que interrumpan el descanso de los residentes de manera reiterativa (2 quejas por los mismos hechos). ----------
- Se consagra una multa de UNA CUOTA de administración para los propietarios y/o Residentes que no recojan los excrementos de sus mascotas, o que generen molestias en la convivencia por la conducta de estas, para lo cual bastara enterar a la administración por cualquier medio sobre esta conducta.
- Se consagra una multa del VEINTE POR CIENTO (20%) de 1SMLDV por cada noche pernotada por parte de cualquier residente o propietario, en las zonas exclusivas para el estacionamiento de vehículos de visitantes. ----------
- En caso de reincidencia frente a estas conductas o cualquier otra infracción, se consagra la imposición de una multa equivalente a 2 veces la multa inicial.
- Para el resto de sanciones que se consagren de manera expresa, se deberá elaborar y aprobar un MANUAL DE CONVIVENCIA, el cual consagrara la tipificación de las multas según la siguiente clasificación de conductas que podrá realizar el Consejo de Administración así: ----------
- SANCIONES LEVES: 6 Salarios mínimos diarios legales vigentes. ----------
- SANCIONES GRAVES: 10 salarios mínimos diarios legales vigentes. ----------
- SANCIONES GRAVISIMAS: 15 salarios mínimos diarios legales vigentes. -------
- **Restricción al Uso y Goce de los Bienes Comunes No Esenciales:** Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales. ----------
- En el evento de actos y conductas punibles, son competencia de imponer las sanciones las autoridades respectivas según sus facultades. ----------
- La expulsión de la mascota animal sustentada en el incumplimiento por parte del dueño de las normas para tener un animal en la Copropiedad. ----------

ARTÍCULO 45- Orden Jerárquico para reporte de conductas violatorias al reglamento- Las acciones o conductas que lleven un desconocimiento a las normas de convivencia o a las normas del reglamento de copropiedad, deberán ser reportadas por escrito al Administrador de la Copropiedad, quien deberá dar

Powered by CamScanner

traslado de esta novedad al comité de convivencia para la aplicación del procedimiento sancionatorio. ----------

ARTÍCULO 46- Procedimiento en caso de incumplimiento de obligaciones no pecuniarias y otros actos y actuaciones- El incumplimiento de estas obligaciones de conformidad con la Ley 675 de 2001 hace acreedor al propietario tenedor o integrante de los órganos de dirección, administración, control o comisión responsable de las siguientes acciones:----------

a. Requerimiento escrito por parte del Administrador para que justifique sus actos y se ajuste a las normas que rigen la Propiedad Horizontal, otorgándole un plazo al infractor, el cual no puede ser superior a ocho (8) días. ----------

b. Reacción inmediata de la Policía, por el llamado del Administrador o cualquier propietario, de no acudir la autoridad, se debe iniciar una acción de cumplimiento de conformidad con la Ley. ----------

c. Información al Comité de Convivencia, para lo de su competencia, no es óbice para que no actúe el Administrador, Consejo de administración, la Asamblea de propietarios, o las autoridades, de acuerdo cada uno con su competencia. -------

d. Sanciones por parte de la Asamblea o el Consejo de Administración por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias, contenidas en el Reglamento o en la Ley, las cuales pueden ser. ----------

i. Ante el Alcalde como primera autoridad Policiva Municipal, de acuerdo a su competencia y normas, sean estas de carácter contravención al Código de Policía o de otro orden como las de las infracciones urbanísticas, afectación al domicilio, ocupación de hecho, perturbación a la posesión etc. ----------

ii. Acción Penal en caso de los presuntos delitos contra la fe pública, la moral, el orden social, la salubridad pública, la economía nacional, la integridad personal, a seguridad y tranquilidad pública, que afecten el patrimonio y demás tipificadas en el Código Penal y de procedimiento. Cualquier persona está en la obligación de denunciar las conductas punibles de cuya comisión tenga conocimiento y que deban investigarse de oficio, artículo 27 C.P.P. ----------

iii. Acción Civil para el resarcimiento de los daños y perjuicios individuales o colectivos, causados por las conductas punibles o no, en caso de acción penal la parte actora puede intentar la acción Civil. ----------

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario.

SFC855889572 PO010989136 SFC855889572 79I5SG7J8ZHZVZ2G 01/09/2022 EGR1HV4OI6 13-04-22 PO010989136

Powered by CamScanner

ARTÍCULO 47- Aplicación de Sanciones- La aplicación de sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias será impuesta por el Consejo de Administración, para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal. No obstante la Asamblea General de Propietarios puede, si lo desea, entrar a imponerlas, de todas formas debe resolver los recursos de apelación que se presenten por las sanciones impuestas por el Consejo de Administración. ----------

A juicio del Consejo de Administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL RESERVA DEL SUR P.H**. contra las faltas al régimen de Propiedad Horizontal y normas de convivencia, preceden las siguientes sanciones que desde ningún punto de vista obedecerán en forma sucesiva o gradual, sino que la sanción procederá acorde al evento y conducta:----------

- **La amonestación verbal de carácter privado**, el llamado de atención directa que se hace a la persona por la falta cometida contra régimen de Propiedad Horizontal y normas de convivencia, caso en el cual no se informará sobre la decisión sancionatoria a ninguna otra persona. ---------- ----------
- **La amonestación escrita de carácter privado**, es el llamado de atención directa que se hace a la persona por la falta cometida contra régimen de Propiedad Horizontal y normas de convivencia, caso en el cual no se informará sobre la decisión sancionatoria a ninguna otra persona. ----------
- **La censura escrita de carácter público,** consiste en el llamado de atención por escrito que se la hace a la persona por la falta cometida contra régimen de Propiedad Horizontal y normas de convivencia, dando a conocer la decisión sancionatoria al propietario quedando dicha falta en el archivo de la administración, si es causahabiente se le enviará copia de dicho llamado a propietario o en su defecto a la agencia de arrendamiento. Esta Publicación se hará en lugares de amplia circulación del Conjunto, donde se mencionará la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción. ----------
- Copia de esta amonestación pasará a la hoja de vida del apartamento en el archivo de la administración. ----------

Powered by CamScanner

- Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrán ser superiores, cada una, a dos (2) veces el valor de las expensas necesarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición que, en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor. ----------
- Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte. ----------
- La expulsión del perro sustentada en el incumplimiento por parte del dueño de las normas para tener una mascota en la Copropiedad. ----------

Para la imposición de dichas sanciones por incumplimiento de las anteriores obligaciones no pecuniarias, deberá observarse el siguiente procedimiento: ---------

- La investigación formal o etapa instructiva, que será adelantada por el Comité de Convivencia, comienza con la resolución de apertura de la investigación en la que además de ordenar la iniciación del proceso, se dispondrá a recibir declaración libre y espontánea, practicar todas las diligencias necesarias para el esclarecimiento de los hechos y la demostración de la responsabilidad o la inocencia de su autor y partícipes. ----------

El término de la indagación no podrá exceder de quince (15) días calendario, contado desde la fecha de su iniciación. No obstante si se tratare de tres (3) o más faltas, o tres (3) o más personas investigadas, el término podrá extenderse hasta por dos (2) meses. Los términos anteriores podrán ser ampliados por el comité de convivencia, por causa justificada. ----------

Vencida el término de indagación o antes si la investigación estuviere completa, el Comité de convivencia pasará el expediente al consejo para que en el término de un (1) mes hábil elabore y presente su concepto. Presentado dicho concepto, el Consejo dispondrá de igual término para decidir si califica con resolución de preclusión o resolución de cargos con la correspondiente imposición de sanciones en caso de ser necesario. ----------

- La etapa de descargos se inicia con la notificación de la resolución de cargos al investigado o a su apoderado. A partir de este momento, el expediente quedara en la Administración, a disposición de la persona o personas acusado(os), por

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario
SFC655889573
PO010989137
SFC655889573
YHWT6PAQKT93NZKP
NPYLCJRIOZ 13-04-22 PO010989137 01/09/2022
Powered by CamScanner

un término no superior a UN (1) mes, quien podrá solicitar las copias deseadas, valores que serán asumidos por quienes la soliciten. ----------

La persona acusada rendirá descargos ante el Comité de Convivencia, presentará las pruebas que considere convenientes para su defensa, las que se decretarán siempre y cuando fueren conducentes, pertinentes y necesarias. De oficio, el Comité de Convivencia podrá decretar y practicar las pruebas que considere necesarias y las demás que estime conducentes, las cuales se deberán practicar dentro del término de un (1) mes. ----------

Rendidos los descargos y practicadas las pruebas, según el caso, el Comité de Convivencia dispondrá del término de quince (15) días hábiles para presentar el proyecto de fallo, el Concejo de Administración, quien dispondrá de otros quince (15) días hábiles para su estudio y aprobación. El fallo será absolutorio o sancionatorio. ----------

No se podrá dictar fallo sancionatorio sino cuando exista certeza fundamentada en plena prueba sobre el hecho violatorio de los principios y disposiciones del reglamento de propiedad horizontal y las normas de convivencia contempladas en la ley 675 de 2001 y demás disposiciones legales que consagren faltas y sanciones aplicables en el Régimen de Propiedad Horizontal. ----------

En cualquier momento del proceso, el afectado o el Consejo de Administración podrán acudir al Comité de Convivencia, buscando solución a los conflictos por vías del diálogo, según el espíritu de la ley 675. En lo demás y en lo no dispuesto en el Presente Artículo se dispondrá y actuara de conformidad con el Manual de Convivencia. ----------

ARTÍCULO 48- Manejo de mascotas . ----------

1. Se recalca que la tenencia de animales de raza agresiva los cuales puedan atentar contra la integridad física de los usuarios, mientras estén en las zonas comunes deben permanecer con trailla y bozal. Lo anterior acorde a los lineamientos de la Lay 746 de 2002. ----------
2. Para la tenencia animales o mascotas domésticos en general en la copropiedad se exigirá registro sanitario y de vacunación al igual que debe quedar registrado en la administración, nombre, raza, etc. La actualización sobre estos datos será anual. ----------

Powered by CamScanner

3. Las mascotas que permanezcan dentro de los apartamentos, no deben generar molestias (ruidos u olores) ni perturbar a los residentes. ----------
4. El tránsito de las mascotas a las zonas comunes deberá ser con una persona mayor de edad, responsable y deberán ir sujetas con su respectivo collar. -------
5. Los propietarios que posean mascotas son responsables directos de recoger sus excrementos. Además de cuidar el jardín para que las mascotas no lo dañen. ----------
6. Si una mascota llegare a atacar una persona, el dueño de esta se hace plenamente responsable y asumirá todas las consecuencias que se deriven; tales como gastos médicos, clínicos, quirúrgicos, etc., y las demandas de responsabilidad civil. ----------
7. Por ningún motivo se permite el entrenamiento de mascotas en zonas comunes de la copropiedad. ----------
8. Se deben controlar los ruidos exagerados producidos de tal forma que no perturben la tranquilidad de los demás propietarios o residentes. ----------
9. No se deben dejar solas las mascotas en los apartamentos, para evitar ruidos que perturben la tranquilidad de los vecinos. En caso de ocurrencia, este evento será sancionable pecuniariamente de acuerdo con este manual y a discreción del Consejo de Administración. ----------

ARTÍCULO 49- Impugnación de sanciones- El propietario, tenedor o sancionado podrá impugnar las sanciones impuestas por incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias. ----------

La impugnación solo podrá intentarse dentro de los diez (10) días hábiles, siguiente a la fecha de la comunicación, notificación o publicación de la respectiva sanción. --

ARTÍCULO 50- Ejecución de las sanciones- El Administrador es el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad judicial o de policía competente, si fuere el caso. ----------

ARTÍCULO 51- Publicidad de la sanción- El Administrador como responsable de la notificación de la sanción a las personas involucradas en los hechos, deberá seguir el siguiente procedimiento:----------

Notificación personal (5 días después de firmada el acta en que consta la sanción)

Notificación por edicto (10 días, después de vencido el termino de notificación

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

SFC455889574 PO010989138 EU13TA2IJ2ED4U6B 3WMB5Y4XH 13-04-22 PO010989138 01/09/2022

Powered by CamScanner

personal, debiéndose desfijarse una vez vencido el término.)----------

El término para notificar la sanción personalmente, no puede ser superior a cinco (5) días calendario, a partir de la imposición de la sanción.----------

Deberá el administrador entregar copia completa del acta o actas en que consten la imposición de las sanciones al actor y sus partícipes. ----------

ARTÍCULO 52- Duración de la sanción . ----------

1. **Publicación:** La duración de la sanción de publicación, no puede ser superior a 30 días calendario a partir de la fecha de su publicación por parte del Administrador, impuesta por el Consejo de Administración o Asamblea de Propietarios. Está publicación deberá ser fijada en un lugar exclusivo de acceso delas personas a la del Conjunto, únicamente destinado para tales efectos y de conocimiento de la comunidad. ----------
2. **Multa:** La duración de la sanción de multa, no puede superar 2 veces el valor de una expensa necesaria ordinaria y tampoco al valor de 10 expensas comunes necesarias ordinarias, cuando sean sucesivas. ----------
3. **Restricción al uso de Bien Común:** La duración de la sanción de restricción del uso y goce de los bienes comunes no esenciales, no puede ser superior a 30 días calendario, a partir de la fecha de su publicación por parte del Administrador. Impuesta por el Consejo de Administración o Asamblea de propietarios. ----------

ARTÍCULO 53-Incompatibilidades e inhabilidades para sancionar- Cuando algún integrante del Consejo de Administración, de la Asamblea General o del Comité de convivencia de Propietarios se encuentre involucrado con cualquier persona sujeta de investigación para sanción, se deberá de abstener de participar en la decisión de la sanción y los procesos de investigación y valoración. Así mismo al tener vínculos con los autores o participes, dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad y primero Civil. ----------

ARTÍCULO 54- Manejo de datos e imágenes de la urbanización- Por intermedio de la asamblea, se declara de manera libre, expresa, inequívoca e informada, que se autorizo a la ADMINISTRACIÓN para que, en los términos de literal a) del artículo 6 de la Ley 1581 de 2012, realice la recolección, almacenamiento, uso, circulación, supresión y en general, tratamiento de los datos

Powered by CamScanner

de propietarios, residentes y visitantes, para que dicho tratamiento se realice con el fin de lograr las finalidades relativas a ejecutar el control, seguimiento, monitoreo, vigilancia y en general, garantizar la seguridad de las instalaciones; así mismo para documentar las actividades relacionadas con la administración de la unidad residencial. ----------

Lo anterior, no obstante el derecho que tienen los titulares a conocer, actualizar y rectificar los datos personales proporcionados, a solicitar información sobre el uso que se le ha dado a los datos personales, a presentar quejas ante la Superintendencia de Industria y Comercio por el uso indebido de los datos personales, a revocar cualquier autorización o solicitar la supresión de datos personales suministrados y acceder de forma gratuita a los mismos. ----------

ARTÍCULO 55- Obligaciones especiales en caso de remodelación- El propietario que desee realizar cualquier tipo de remodelación en su bien inmueble privado, deberá dar aviso a la administración a efectos de poder dar autorización de ingreso al personal designado para tales actividades, poder registrarlos en los controles de acceso a la copropiedad y proceder a informarle los horarios y manejos de escombros, haciendo especial referencia a que el material de playa puede ser transportado por los ascensores de la copropiedad siempre y cuando estén bien empacados para evitar daños y mayor deterioro. ----------

ARTÍCULO 56- Comité de Convivencia - Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida del Conjunto, o de la aplicación del Reglamento de Propiedad horizontal, la solución se podrá intentar mediante la intervención del Comité de Convivencia elegido por la Asamblea General de Propietarios, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, la cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un acta suscrita por las partes y por los miembros de este. Cuando se llegue a un acuerdo, no continuará el procedimiento de sanción establecido en el artículo anterior. ----------

ARTÍCULO 57- Mecanismos Alternativos de Solución de Conflictos - Para la solución de conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores de bienes privados del Conjunto Residencial y los órganos de control en razón de la

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

SFC155889575 PO010989139 0L1E3K98PGV6JYEI 01/09/2022 13-04-22 PO010989139 7HZVAPLC5S

Powered by CamScanner

aplicación o interpretación de este manual, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales o administrativas se podrá acudir a: ----------

1. COMITÉ DE CONVIVENCIA: Cuando se presente una controversia que pueda surgir con ocasión de la vida en el Conjunto, su solución se podrá intentar mediante la intervención de un comité de convivencia debidamente elegido, el cual intentará presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad. Las consideraciones de este Comité se consignarán en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del comité que participación será ad-honorem.----------
2. MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS: Las partes podrán acudir para la solución de conflictos a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales que regulan la materia. –

PARÁGRAFO 1. Los miembros de los comités de convivencia serán elegidos por la Asamblea General de Propietarios para un periodo de un (1) año y será integrado por un número impar superior a tres de copropietarios. ----------

PARÁGRAFO 2. El Comité consagrado en el presente Artículo en ningún caso podrá imponer sanciones. ----------

PARÁGRAFO 3. Cuando se acuda a la autoridad jurisdiccional para resolver los conflictos referidos en el presente Artículo se dará el trámite previsto en el Capítulo II del Título XXIII del Código de Procedimiento Civil o en las disposiciones que lo modifiquen, adiciones o complementen. ----------

CAPITULO CUARTO. ----------

DISPOSICIONES FINALES . ----------

ARTÍCULO 58- PROTOCOLIZACION: Con la presente escritura, se protolizan: Una copia del acta que sirve de fundamento para la respectiva modificación de estatutos y reglamento del CONJUNTO RESIDENCIAL URBANIZACION RESERVA DEL SUR P.H. ----------

ARTÍCULO 59- REGISTRO: Una vez otorgada esta escritura, se procederá a la inscripción de la misma en todas las Matrículas Inmobiliarias relacionadas a continuación y pertenecientes a todos los Inmuebles del CONJUNTO

Powered by CamScanner

RESIDENCIAL URBANIZACION RESERVA DEL SUR P.H. ----------

La Etapa 1 y 2, mayor extensión 001-976998 y 001-962861. ----------

- Inmuebles Etapa 1 y Etapa 2 de la 001-977010 a la 001-977643. ----------

- La Etapa 3, mayor extensión 001-985027. ----------
  - Inmuebles Etapa 3 de la 001-985034 a la 001-985158. ----------
- La Etapa 4 y 5, mayor extensión 001-985028 y 001-985029. ----------
  - Inmuebles Etapa 4 y Etapa 5 de la 001-1014009 a la 001-1014303. ----------
- La Etapa 6 y 7, mayor extensión 001-985030 y 001-985031. ----------
  - Inmuebles Etapa 6 y Etapa 7 de la 001-1036186 a la 001-1036479 ----------
  - ----------

SE EXTENDIO CONFORME A MINUTA PRESENTADA POR LA ADMINISTRADORA .----------

ACEPTACIÓN DE NOTIFICACIONES ELECTRÓNICAS: El(los) compareciente(s) manifiesta(n) su consentimientos, el cual se entiende otorgado con la firma de la presente escritura pública que **NO (-) SI (X)** acepta(n) ser notificado(s) por medio electrónico sobre el estado del trámite del presente instrumento público una vez haya ingresado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos para su respectiva calificación y anotación en el(los) folio(s) de matrícula inmobiliaria correspondiente(s), todo de conformidad con el artículo 15 del Decreto 1579 del 1 de octubre de 2012 y artículo 56 del código de procedimiento administrativo y de lo contencioso administrativo ----------

LEÍDO el presente instrumento por los comparecientes, lo firman en prueba de su asentimiento, junto con la Notaria, quien así lo autoriza. ----------

ADVERTENCIAS: 1) Se advierte a los comparecientes que la presente escritura deberá inscribirse en la Oficina de Registro dentro de los dos (2) meses siguientes a su otorgamiento; de no hacerlo en el término indicado se incurrirá en mora. **2)** Se advirtió a los otorgantes la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados para aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere; la firma de la misma indica aprobación total del texto. En consecuencia, la Notaria no asume ninguna responsabilidad por errores o inexactitudes establecidas con posterioridad a la firma de los otorgantes y la Notaria; en tal caso las correcciones requieren nueva escritura, suscrita por

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene costo para el usuario

SFC955889576 PO010989142 SFC955889576 L8F1U31FPPKP98MO 01/09/2022 QHPA280MO5 13-04-22 PO010989142

Powered by CamScanner

todos los que intervinieron en la primera y sufragada por los mismos (Artículo 35 del Decreto Ley 960/70). ----------

ANEXOS: Acta de Asamblea de Copropietarios .-Certificado de Representación de la Administradora, certificados de libertad.----------

Derechos notariales $ 66.200.00 Iva $ 49.873.00 - - - - - - - - - -

Recaudo Superintendencia Notariado y Registro $ 7.150.00 Recaudo Fondo Especial de Notariado $ 7.150.00 Resolución Nº 0755 de 26 de Enero de 2.022 de la Superintendencia de Notariado y Registro.----------

Se extendió en las hojas PO 010989126 PO 010989127 PO 010989128----------

PO 010989129 PO 010989130 PO 010989131 PO 010989132 PO 010989133-------

PO 010989134 PO 010989135 PO 010989136 PO 010989137 PO 010989138 -----

PO 010989139 PO 010989142 ----------

entre lineas/ mayor domiciliada en Envigado/ vale. convocatoria de/ del 20 de Diciembre de 2007 de la Notaria 15a. de Medellin/ si vale.

Claudia Mejía A.

CLAUDIA MARCELA MEJIA ARREDONDO,

C.C. Nº 43598702 **HUELLA ÍNDICE DERECHO**

Dirección: Cra 58 #77-41 Ciudad: Itagüí

Actividad económica: Administradora

Estado civil: **SOLTERO(A)** ____ **CASADO(A)** X

e-mail: admonreservasdelsur@gmail.com

MARTA CECILIA AGUDELO ACEVEDO

NOTARIA SEGUNDA (2ª.) DEL CÍRCULO DE ENVIGADO

NOTARIA SEGUNDA (2) DE ENVIGADO
Es primera y fiel copia que se expide tomada del original de la escritura pública número 3326 de 27/10/2022 consta de (19) hojas útiles, que se destinan para Notarizado
Envigado 11 de 11 de 2022

Powered by CamScanner