

# REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL CONDOMINIO CAMPESTRE "PASATIEMPO"

Este documento contiene el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL del Condominio Campestre "PASATIEMPO" ubicado en la Vereda El Ocaso Municipio de Zipacón Cundinamarca Propietarios: LUZ AMPARO JARAMILLO DE LA CRUZ y GABRIEL HUMBERTO VELASQUEZ ARDILA

## INDICE

PROYECTO DE DIVISION CONDOMINIO CAMPESTRE "PASATIEMPO".	4
PRIMERO:	5
SEGUNDO:	5
TERCERO:	5
CUARTO:	5
QUINTO:	5
CAPITULO I – OBJETO Y ALCANCE	5
ARTICULO PRIMERO. – Objeto:	5
ARTICULO SEGUNDO. Efectos:	5
ARTICULO TERCERO. – Normatividad:	6
CAPITULO II - CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL	6
ARTICULO CUARTO. – Constitución:	6
ARTICULO QUINTO. – Propietario:	6
ARTICULO SEXTO. – Títulos:	6
ARTICULO SEPTIMO. – Localización y Linderos:	6
ARTICULO OCTAVO. – Descripción:	7
CAPITULO III - DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	7
ARTICULO NOVENO. – Causales de la Extinción de la Propiedad Horizontal:	7
PARAGRAFO.-	7
ARTICULO DECIMO. Procedimiento:	7
ARTICULO DECIMO PRIMERO. División de la Copropiedad:	8
ARTICULO DECIMO SEGUNDO. Liquidación de la Persona Jurídica:	8
CAPITULO IV - DE LA RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO CAMPESTRE" PASATIEMPO"	8
ARTICULO DECIMO TERCERO. – Reconstrucción Obligatoria:	8
PARAGRAFO 1º.-	8
PARAGRAFO 2º.-	9
ARTICULO DECIMO CUARTO. Reconstrucción Parcial del Condominio:	9
PARAGRAFO.-	9
ARTICULO DECIMO QUINTO. Seguros:	9
PARAGRAFO 1º.-	9
PARAGRAFO 2º.-	9
CAPITULO V - DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR	9
ARTICULO DECIMO SEXTO. Identificación de los Bienes Privados o de Dominio Particular:	9
ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Destinación o Uso:	9
ARTICULO DECIMO OCTAVO. - Derechos:	9
ARTICULO DECIMO NOVENO. Obligaciones de los Copropietarios Respecto de los Bienes de Dominio Particular o Privado:	10

PARAGRAFO 1º.- Diseño, Construcción y Servicios Básicos.....	10
PARAGRAFO 2º.- .....	12
PARAGRAFO 3º.- .....	12
ARTICULO VIGESIMO. Modificaciones en los bienes privados: .....	12
ARTICULO VIGESIMO PRIMERO. – Determinación de las Unidades Privadas: .....	12
LOTE Nº 1A: .....	12
LOTE Nº 2A: .....	12
LOTE Nº 3A: .....	12
LOTE Nº 4A: .....	12
LOTE Nº 1B: .....	13
LOTE Nº 2B: .....	13
LOTE Nº 3B: .....	12
LOTE Nº 4B: .....	12
LOTE Nº 1C: .....	12
LOTE Nº 2C: .....	13
LOTE Nº 3C: .....	13
LOTE Nº 4C: .....	13
LOTE Nº 5C: .....	13
LOTE Nº 6C: .....	13
LOTE Nº 7C: .....	13
LOTE Nº 8C: .....	13
LOTE Nº 9C: .....	13
LOTE Nº 10C: .....	13
LOTE Nº 11C: .....	13
LOTE Nº 12C: .....	13
LOTE Nº 1D: .....	13
LOTE Nº 2D: .....	14
LOTE Nº 3D: .....	14
LOTE Nº 4D: .....	14
LOTE Nº 5D: .....	14
LOTE Nº 6D: .....	14
LOTE Nº 7D: .....	14
LOTE Nº 8D: .....	14
LOTE Nº 9D: .....	14
LOTE Nº 10D: .....	14
LOTE Nº 11D: .....	14
ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. Alcance y naturaleza:.....	14
ARTICULO VIGESIMO TERCERO. Bienes Comunes Esenciales: .....	14
PARAGRAFO.- .....	15
ARTICULO VIGESIMO CUARTO. Bienes Comunes: .....	15
ARTICULO VIGESIMO QUINTO. Determinación de los Bienes Comunes: .....	15
ARTICULO VIGESIMO SEXTO. Derechos sobre los Bienes Comunes:.....	15
ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO. Destinación y Uso de los Bienes Comunes: .....	15
PARAGRAFO.- .....	16
ARTICULO VIGESIMO OCTAVO. – Sostenimiento de los Bienes Comunes: .....	16
ARTICULO VIGESIMO NOVENO. – Desafectación de Bienes Comunes: .....	16
ARTICULO TREINTA. Procedimiento para la Desafectación de los Bienes Comunes: .....	16
PARAGRAFO.- .....	16
ARTICULO TREINTA Y UNO. División de los Bienes Comunes: .....	16
ARTICULO TREINTA Y DOS. Modificación y mejoras voluntarias en los bienes comunes: .....	16
ARTICULO TREINTA Y TRES. Modificaciones en el goce de los Bienes Comunes: .....	17

ARTICULO TREINTA Y CUATRO. Reparaciones de los bienes comunes: .....	17
ARTICULO TREINTA Y CINCO.- Solidaridad: .....	17
ARTICULO TREINTA Y SEIS.- Extensión de estas Normas: .....	17
ARTICULO TREINTA Y SIETE.- Multas: .....	17
CAPITULO VII - DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD .....	17
ARTICULO TREINTA Y OCHO.- Determinación: .....	17
ARTICULO TREINTA Y NUEVE.- Modificación de Coeficientes: .....	18
ARTICULO CUARENTA.- Coeficientes de Copropiedad: .....	18
CAPITULO VIII - DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES .....	19
ARTICULO CUARENTA Y UNO.- Participación en las Expensas Comunes Necesarias: .....	19
ARTICULO CUARENTA Y DOS.- Carácter de las cuotas de sostenimiento: .....	19
PARAGRAFO.- .....	19
ARTICULO CUARENTA Y TRES.- Incumplimiento en el pago de expensas: .....	19
PARAGRAFO.- .....	19
CAPITULO IX - CONTRIBUCION DE LOS PROPIETARIOS .....	19
ARTICULO CUARENTA Y CUATRO.- Elaboración y Aprobación del Presupuesto: .....	20
ARTICULO CUARENTA Y CINCO.- Merito Ejecutivo: .....	20
PARAGRAFO.- .....	20
ARTICULO CUARENTA Y SEIS- Presupuesto: .....	20
ARTICULO CUARENTA Y SIETE.- Déficit Presupuestal: .....	20
ARTICULO CUARENTA Y OCHO.- Cuotas Extraordinarias: .....	20
ARTICULO CUARENTA Y NUEVE.- Carácter de las cuotas de sostenimiento: .....	20
ARTICULO CINCUENTA.- Impuestos y tasas: .....	21
CAPITULO X - DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA .....	21
ARTICULO CINCUENTA Y UNO.- Objeto de la persona jurídica: .....	21
PARAGRAFO.- .....	21
ARTICULO CINCUENTA Y DOS.- Recursos patrimoniales: .....	21
ARTICULO CINCUENTA Y TRES.- Fondo de Imprevistos: .....	21
PARAGRAFO.- .....	21
CAPITULO XI - ORGANOS DE ADMINISTRACION .....	21
ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO.- Enumeración: .....	21
ARTICULO CINCUENTA Y CINCO. Orden Jerárquico: .....	21
CAPITULO XII - DE LA ASAMBLEA GENERAL .....	22
ARTICULO CINCUENTA Y SEIS. Integración y Alcance: .....	22
PARAGRAFO.- .....	22
ARTICULO CINCUENTA Y SIETE.- Naturaleza y Funciones:.....	22
PARAGRAFO.- .....	23
ARTICULO CINCUENTA Y OCHO. - Reuniones: .....	23
PARAGRAFO 1º.- .....	23
PARAGRAFO 2º.- .....	23
ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE. - Reuniones por Derecho Propio: .....	23
ARTICULO SESENTA - Reuniones de Segunda Convocatoria: .....	23
ARTICULO SESENTA Y UNO. - Reuniones no Presenciales: .....	23
PARAGRAFO.- .....	23
ARTICULO SESENTA Y DOS. - Decisiones por Comunicación Escrita: .....	23
ARTICULO SESENTA Y TRES. - Decisiones en Reuniones no Presenciales:.....	24
ARTICULO SESENTA Y CUATRO. - Quórum y Mayorías: .....	24
PARAGRAFO.- .....	24
ARTICULO SESENTA Y CINCO. - Decisiones que Exigen Mayoría Calificada: .....	24
PARAGRAFO.- .....	24
ARTICULO SESENTA Y SEIS. - Funcionamiento de la Asamblea: .....	24

ARTICULO SESENTA Y SIETE. - Actas: .....	25
PARAGRAFO.- .....	25
ARTICULO SESENTA Y OCHO. - Procedimiento Ejecutivo: .....	25
CAPITULO XIII - DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO .....	25
ARTICULO SESENTA Y NUEVE. - Naturaleza del Administrador. ....	25
PARAGRAFO.- .....	25
ARTICULO SETENTA.- Funciones del Administrador: .....	26
PARAGRAFO.- .....	26
ARTICULO SETENTA Y UNO. - Remoción y Cuentas del Administrador: .....	26
CAPITULO XIV - DEL REVISOR FISCAL .....	26
ARTICULO SETENTA Y DOS. - Nombramiento: .....	27
ARTICULO SETENTA Y TRES. - Incompatibilidad: .....	27
ARTICULO SETENTA Y CUATRO. - Funciones:.....	27
CAPITULO XV - DEL FONDO DE RESERVA .....	27
ARTICULO SETENTA Y CINCO. - Creación y Finalidad: .....	27
ARTICULO SETENTA Y SEIS. - Formación e Incremento: .....	27
ARTICULO SETENTA Y SIETE. - Manejo e Inversión: .....	27
ARTICULO SETENTA Y OCHO. - Naturaleza de las Participaciones en el Fondo: .....	27
ARTICULO SETENTA Y NUEVE. - Solución de Conflictos: .....	27
PARAGRAFO.- .....	27
ARTICULO OCHENTA. - Clases de Sanciones por Incumplimiento de Sanciones por Incumplimiento de las Obligaciones no Pecuniarias: .....	28
PARAGRAFO.- .....	28
ARTICULO OCHENTA Y UNO. - Obligaciones no pecuniarias. ....	28
ARTICULO OCHENTA Y DOS. - Procedimiento para la imposición de las Sanciones por Obligaciones no Pecuniarias: .....	28
ARTICULO OCHENTA Y TRES. - Ejecución de las Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias: .....	29
ARTICULO OCHENTA Y CUATRO. - Impugnación de las Sanciones de las Sanciones por Incumplimiento de las Obligaciones no Pecuniarias: .....	29
ARTICULO OCHENTA Y CINCO. - Enajenación de Bienes Privados: .....	29
ARTICULO OCHENTA Y SEIS. - Incorporación: .....	29

**PROYECTO DE DIVISION CONDOMINIO CAMPESTRE "PASATIEMPO".**

Proyecto de división en LOTES de propiedad privada y bienes de dominio común, con sus respectivas áreas superficiarias correspondientes al Condominio Campestre "PASATIEMPO", ubicado en la Vereda El Ocaso Municipio de Zipacón Cundinamarca, que se elaboró para la investidura de dichos inmuebles en el régimen de la propiedad horizontal estatuidos en la Ley 675 de 2001.

**DIRECCION:** Predio "PASATIEMPO", Vereda El Ocaso Municipio de Zipacón Cundinamarca.

**CEDULA CATASTRAL: 00-00-0006-0015-000**

**NUMERO DE UNIDADES**

Area del Lote	47000.00	M2	100%
Areas Privadas	33400.59	M2	71.07%
Areas Porteria	519.02	M2	1.10%
Area de Tanques	198.99	M2	0.42%
Zona Recreacion	9873.34	M2	21.01%

Area Via	3008.06	M2	6.40%
Total Areas	47000.00	M2	100%

**PRIMERO:** Que son propietario del inmueble denominado "PASATIEMPO" ubicado en la Vereda El Ocaso Municipio de Zipacón Cundinamarca.

**SEGUNDO:** Que mediante escritura Pública N° Dos mil cero Noventa y nueve (2099), del 7 de Noviembre del (2015), otorgada en la Notaría 63 del círculo de Bogota y Aclarada por la Escritura N° Dos mil cuatrocientos cuatro (2404) del 21 de Diciembre del (2015) otorgada en la Notaría 63 del círculo de Bogota y escritura publica N° Cincuenta y Cinco (55) del Catorce (14) de Marzo del Dos mil Dieciocho (2018) otorgada en la notaria Unica de Anolaima Cundinamarca LUZ AMPARO JARAMILLO DE LA CRUZ y GABRIEL HUMBERTO VELASQUEZ ARDILA adquieren por compraventa un predio de aproximadamente Cuarenta y Siete mil metros cuadrados (47.000 M2) denominado **PASATIEMPO**, ubicado en la Vereda El Ocaso Municipio de Zipacón Cundinamarca, registrado bajo el folio de matricula inmobiliaria N° **156-143725** y Cedula Catastral N° **00-00-0006-0015-000**. compraventa que encierra todos sus usos, costumbres y anexidades legales plenamente establecidas por la ley.

**TERCERO:** Con el fin de someter este inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal estatuido en la Ley 675 de 2001 presente toda su documentación exigida para tal efecto, para su protocolización con esta escritura y que son las siguientes:

- A. Copia de la **Resolución N° LP-01-2016** emitida por la oficina de Planeacion de la alcaldía Municipal de Zipacón, Cundinamarca mediante la cual se aprueba el proyecto de Parcelación y Copia de la **Resolucion LP-06-2018** de la misma oficina que corrige unos errores de transcripción.
- B. Planos del predio denominado Condominio Campestre "**PASATIEMPO**", en el cual se indica claramente la localización y alindramiento de los treinta y un (31) lotes con las respectivas áreas de dominio privado y las áreas o bienes de dominio o uso común que constituirán la propiedad horizontal;
- C. Reglamento de Copropiedad.

**CUARTO:** Que en consecuencia por el presente instrumento sometemos a dicho inmueble al régimen de Propiedad Horizontal estatuido en la Ley 675 de 2001 de conformidad con los instrumentos requeridos para tal efecto y reglamento de Propiedad Horizontal redactado de conformidad con la ley en mención.

**QUINTO:** Que por medio del presente instrumento elevamos a escritura pública el loteo y el mencionado Reglamento de Copropiedad, cuyo texto sigue a continuación:

**CAPITULO I – OBJETO Y ALCANCE**

**ARTICULO PRIMERO. – Objeto:**

El presente reglamento consagra los derechos y describe las obligaciones de los propietarios y titulares de derechos reales, simples tenedores y ocupantes en general del condominio campestre "**PASATIEMPO**", en el inmueble denominado "PASATIEMPO" ubicado en la Vereda El Ocaso Municipio de Zipacón Cundinamarca, determina la totalidad del inmueble, los bienes privados (lotes privados), derechos de copropiedad sobre el terreno y los bienes comunes en que se divide; contiene las normas tendientes a garantizar la seguridad y la convivencia pacífica de sus ocupantes; la función social de la propiedad, estableciendo relaciones de cooperación y solidaridad entre los copropietarios y tenedores; respecto a la dignidad humana y a lo dispuesto por la normatividad urbanística vigente; determina los derechos y las obligaciones de los propietarios actuales y futuros, y en lo pertinente, de los tenedores a cualquier título; establece las normas relativas a la constitución y funcionamiento de los órganos de administración del inmueble, regula las funciones que corresponden a la Asamblea de Copropietarios, su organización, composición y en general de los Órganos de Dirección y Administración de la copropiedad; establece el objeto, naturaleza y características, recursos patrimoniales de la persona jurídica; describe las facultades, los deberes y las responsabilidades del Administrador como Representante Legal de la persona jurídica; dispone la participación en las expensas

comunes necesarias; establece mecanismos para la solución de conflictos; el procedimiento para la implementación de las sanciones por obligaciones no pecuniarias y los recursos que contra ellas proceden; y en general reglamenta todas las relaciones y situaciones materiales y jurídicas que se presentan dentro de este estatuto de copropiedad.

**ARTICULO SEGUNDO. Efectos:**

Las disposiciones de este reglamento del cual son parte integrante los planos, las especificaciones de construcción y las condiciones de seguridad y salubridad del Condominio, tienen fuerza obligatoria para los propietarios actuales del inmueble y para futuros adquirientes de unidades privadas y en lo pertinente para todas las personas que a cualquier título usen, gocen o se sirvan de cualesquiera de dichos bienes privados.

En consecuencia, en toda operación que implique traspaso o enajenación de bienes de dominio privado, o constitución de cualquier derecho real, se entenderán incorporadas las disposiciones del presente Reglamento.

**ARTICULO TERCERO. – Normatividad:**

Se declaran incorporadas al presente reglamento todas las prevenciones contenidas en la Ley Seiscientos Setenta y Cinco (675) del tres (3) de agosto de dos mil uno (2001) y los Decretos que la reglamenten. Cuando no se encuentre norma expresamente aplicable a un caso determinado dentro del articulado del presente reglamento se aplicarán los ordenamientos legales de la República que regulen casos o situaciones análogas o similares, en su orden las siguientes:

Las demás normas del mismo documento que regulan casos o situaciones análogas.

Las normas legales que regulan situaciones similares en inmuebles sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal.

Las disposiciones de la Ley 95 de 1990 y del Código Civil, a cerca del régimen de comunidad.

Las disposiciones del Código Civil Colombiano y Leyes concordantes y reformatorias del mismo, de manera directa o por analogía.

Las demás disposiciones legales que regulan casos o situaciones análogas.

**CAPITULO II - CONSTITUCION DEL REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTICULO CUARTO. – Constitución:**

Con la elevación a Escritura Pública de esta reglamentación y su registro en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos correspondiente, queda constituido legalmente el Condominio Campestre "PASATIEMPO", como persona jurídica sin ánimo de lucro, conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su existencia y representación legal serán certificadas por la Alcaldía, previa la presentación ante el funcionario o la entidad competente de la escritura registrada de este documento de administración y los documentos que acrediten los nombramientos y aceptaciones de quienes ejerzan la representación legal.

**ARTICULO QUINTO. – Propietario:**

El lote sobre el cual se construye el Condominio Campestre "PASATIEMPO", pertenece, al momento de otorgar este reglamento a : LUZ AMPARO JARAMILLO DE LA CRUZ C.C. 31.170.664 y GABRIEL HUMBERTO VELASQUEZ ARDILA C.C. 19.380.736

**ARTICULO SEXTO. – Títulos:**

Los Señores : LUZ AMPARO JARAMILLO DE LA CRUZ y GABRIEL HUMBERTO VELASQUEZ ARDILA, son actualmente propietarios del terreno denominado PASATIEMPO, en el cual se construirá El Condominio Campestre "PASATIEMPO":

Por acto de Compraventa según Escritura Pública número escritura Pública N° Dos mil cero Noventa y nueve 2099, del 7 de Noviembre del (2015), otorgada en la Notaría 63 del círculo de Bogotá y Aclarada por la Escritura N° Dos mil cuatrocientos cuatro (2404) del 21 de Diciembre del (2015) otorgada en la Notaría 63 del

círculo de Bogotá, y escritura pública N° Cincuenta y Cinco (55) del Catorce (14) de Marzo del Dos mil Dieciocho (2018) otorgada en la notaría Unica de Anolaima Cundinamarca e inscrita en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Facatativa bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria N° 156-143725

**ARTICULO SEPTIMO. – Localización y Linderos:**

El Condominio Campestre "PASATIEMPO" está ubicado en el lote de terreno denominado PASATIEMPO, ubicado en la Vereda El Ocaso Municipio de Zipacón Cundinamarca,, con una cabida superficial aproximada de Cuarenta y Siete mil metros cuadrados (47.000 M2), en su totalidad, El Condominio Campestre "PASATIEMPO" está comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados de las Escrituras de englobe #146 del 05-06-2018 notaría única de Anolaima.

AREA: 47.000 m2

LINDEROS: Por el norte en dos trayectos del punto M1 al punto M2 y del punto M2 al punto M3 en extensión de 181.92 metros, colinda con camino veredal - por el oriente del punto M3 al punto M4 en extensión de 272.69 metros colinda con el predio vergel con cedula catastral 00-00-0006-0014-000 y matricula 156-117398 - por el sur en dos trayectos del punto M4 al punto M5 y del punto M5 al punto M6 en extensión de 182.10 metros colinda con el río Apulo - por el occidente del punto M6 al punto M1 en extensión de 243.99 metros colinda en parte con el predio la guirnalda con cedula catastral 00-00-0006-0016-000 y encierra.

**TRADICION.** "El inmueble antes descrito fue adquirido mediante escritura Pública N° Dos mil cero Noventa y nueve 2099, del 7 de Noviembre del (2015), otorgada en la Notaría 63 del círculo de Bogotá y Aclarada por la Escritura N° Dos mil cuatrocientos cuatro del 21 de Diciembre del (2015) otorgada en la Notaría 63 del círculo de Bogotá y escritura pública N° Cincuenta y Cinco (55) del Catorce (14) de Marzo del Dos mil Dieciocho (2018) otorgada en la notaría Unica de Anolaima Cundinamarca por LUZ AMPARO JARAMILLO DE LA CRUZ y GABRIEL HUMBERTO VELASQUEZ ARDILA y con Cedula Catastral N° 00-00-0006-0015-000

**ARTICULO OCTAVO. – Descripción:**

El Condominio Campestre "PASATIEMPO", consta de treinta y un (31) unidades de dominio privado, numeradas y alinderados en el Artículo vigésimo primero; zonas comunales, una (1) Oficina, y parqueadero para visitantes, un (1) sendero ecológico para acceso al río, un (1) Zona de BBQ. Vía en recebo compactado. Las unidades de dominio privado están conformadas por treinta y un (31) lotes de terreno cuya inmediata titularidad se relacionó en el artículo quinto (5º). La destinación de las unidades de dominio privado, es decir, los lotes de terreno, es la de servir para la construcción de una vivienda unifamiliar, en cada uno de ellos para habitación de sus residentes; los demás bienes comunes son para el uso de todos los copropietarios del Condominio Campestre "PASATIEMPO".

**CAPITULO III - DE LA EXTINCION DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL**

**ARTICULO NOVENO. – Causales de la Extinción de la Propiedad Horizontal:**

La Propiedad Horizontal se extinguirá por alguna de las siguientes causales:

- a. La destrucción o el deterioro total del Conjunto, 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.
- b. 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.
- c. La orden de autoridad judicial o administrativa.

**PARAGRAFO.-** En caso de demolición o destrucción total de las construcciones, el terreno sobre el cual se encontraban construidas seguirá gravado proporcionalmente al número de copropietarios por las hipotecas y demás gravámenes que pesen sobre los bienes privados.

**ARTICULO DECIMO. Procedimiento:**

La copropiedad extingue total o parcialmente por las causales legales antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine,

cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente. antes mencionadas, una vez se eleve a escritura pública la decisión de la asamblea general de propietarios, o la sentencia judicial que lo determine, cuando a ello hubiere lugar, y se inscriba en la oficina de registro de instrumentos públicos correspondiente.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO. División de la Copropiedad:**

Registrada la escritura de extinción, 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, si lo hubiere, podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se vendan para distribuir su producto entre los primeros en partes iguales. La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en proporciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta y en caso contrario, se aplicará 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, adicionen o subroguen.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO. Liquidación de la Persona Jurídica:**

Una vez se registre la extinción total de la copropiedad según lo dispuesto en este capítulo, se procederá a la disolución y liquidación de la persona jurídica, la cual conservará su capacidad legal para realizar los actos tendientes a tal fin. Actuará como liquidador el administrador, previa presentación y aprobación de cuentas, salvo decisión de la asamblea general o disposición legal en contrario. Para efectos de la extinción de la persona jurídica, el acta de liquidación final deberá registrarse ante la entidad responsable de certificar su existencia y representación legal.

**CAPITULO IV - DE LA RECONSTRUCCION DEL CONDOMINIO CAMPESTRE" PASATIEMPO"**

**ARTICULO DECIMO TERCERO. – Reconstrucción Obligatoria:**

Se procederá a la reconstrucción del Conjunto en los siguientes eventos:

1º. Cuando la destrucción o deterioro del Conjunto fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor comercial.

2º. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%) del Conjunto, la asamblea general decida reconstruirlo con el voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de ellos.

**PARAGRAFO 1º.-** Las expensas de la construcción estarán a cargo de todos los propietarios en partes iguales.

**PARAGRAFO 2º.-** Reconstruido el Conjunto, subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.

**ARTICULO DECIMO CUARTO. Reconstrucción Parcial del Condominio:**

Cuando la destrucción o deterioro afecte una parte del Conjunto, el porcentaje de destrucción o deterioro se entenderá en relación con ese sector en particular. Corresponderá a los propietarios de los bienes privados allí localizados, la reconstrucción de sus viviendas, así como tomar la decisión prevista en el numeral 2º del artículo anterior.

Sin perjuicio de lo anterior, las expensas causadas por la reconstrucción de los bienes comunes de uso y goce de todo el Conjunto ubicado en el sector afectado, serán de cargo de la totalidad de los propietarios en partes iguales.

En todo caso habrá obligaciones de reconstrucción cuando no sea posible extinguir parcialmente la copropiedad, en los términos del artículo 10º de esta Ley.

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

**ARTICULO DECIMO QUINTO. Seguros:**

Será obligatoria la constitución de pólizas de seguros que cubran contra riesgos de incendio y terremoto sobre los bienes comunes del Condominio, susceptibles de ser asegurados.

**PARAGRAFO 1º.-** La indemnización provenientes de los seguros quedarán afectadas en primer término a la reconstrucción de los bienes comunes en los casos que ésta sea procedente. Si no es posible su reconstrucción, el importe de indemnización se distribuirá en partes iguales y con las normas legales aplicables, una vez se hayan cubierto los pasivos contraídos por la administración del inmueble y se haya efectuado la remoción de los escombros.

**PARAGRAFO 2º.-** Todos los propietarios de unidades privadas del Condominio podrán constituir pólizas de seguros que cubran contra los riesgos de incendio y terremoto sus viviendas, que garanticen la reconstrucción total de las mismas.

## **CAPITULO V - DE LOS BIENES PRIVADOS O DE DOMINIO PARTICULAR**

### **ARTICULO DECIMO SEXTO. Identificación de los Bienes Privados o de Dominio Particular:**

El Condominio objeto de la presente reglamentación se divide en bienes privados o de dominio particular y en bienes comunes, tal como se establece en los planos de alindamiento. La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del Condominio, en partes iguales. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. Es bien de propiedad privada o de dominio particular, toda unidad de dominio particular o exclusivo, completamente delimitada y susceptible de aprovechamiento independiente, con los elementos arquitectónicos e instalaciones de toda clase, aparentes o no, que estén comprendidos dentro de los límites y sirvan exclusivamente al propietario. Por lo tanto, el dominio sobre las unidades de vivienda está demarcado por el espacio comprendido por la superficie de sus lotes, de conformidad con la alindación y sus áreas contenidas en el artículo VIGESIMO PRIMERO de este reglamento y con lo indicado en el título de adquisición de cada propietario. Se excluyen aquellos que sean definidos en este reglamento como bienes comunes.

### **ARTICULO DECIMO SEPTIMO: Destinación o Uso:**

La destinación de las unidades privadas o lotes que conforman el Condominio Campestre "PASATIEMPO" será para vivienda unifamiliar, es decir, tipo residencial y el propietario está obligado a tramitar y cancelar los derechos de la licencia de construcción, ante la Oficina Asesora de Planeación del Municipio de Zipacon Cundinamarca y a construir en su lote privado cumpliendo con las especificaciones técnicas previstas en la licencia y respetando las normas expresadas en el Artículo Décimo Noveno Parágrafo 1º.

**PARAGRAFO 1º.-** Queda expresamente Prohibido cualquier tipo de actividad comercial en las unidades Privadas o en las areas comunes.

### **ARTICULO DECIMO OCTAVO. - Derechos:**

Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas del código civil y las leyes. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá:

- 1º. Enajenar, gravar, dar en anticresis o ceder la tenencia de su unidad de dominio privado a cualquier título, con las limitaciones impuestas por la Ley, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio.
- 2º. Servirse de los bienes comunes y disfrutar de sus usos, siempre que lo haga sin perjuicio de uso legítimo a los demás propietarios y usuarios.
- 3º. Intervenir en las deliberaciones de las asambleas de copropietarios con derecho a voz y voto.
- 4º. Solicitar al juez competente la imposición de multas de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 675 de dos mil uno (2.001), para propietarios, arrendatarios y usuarios de los bienes de dominio privado que violen las disposiciones de este reglamento.
- 5º. Solicitar al administrador la convocatoria de asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este reglamento.

6º. Cada propietario, o quien lo represente o sustituya en el uso, goce o disposición de su unidad privada a cualquier título, podrá ocupar la misma con las personas que desee, siempre y cuando no se trate de personas de mala conducta o de vida disoluta, o que perturben habitualmente la tranquilidad de los demás ocupantes, siendo en todo evento responsable el propietario por los actos, acciones u omisiones de dichas personas.

**ARTICULO DECIMO NOVENO. Obligaciones de los Copropietarios Respecto de los Bienes de Dominio Particular o Privado:**

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

1º. Usar de acuerdo a 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 de la agrupación, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios y ocupantes o afecten la salud pública.

2º. Ejecutar de inmediato las reparaciones en su unidad privada, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al Condominio o las viviendas que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.

3º. Contribuir oportunamente con las expensas necesarias para la administración, conservación reparación y reposición de los bienes comunes.

4º. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido, domicilio, el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad.

5º. Solicitar autorización escrita al administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando la hora y detalle del trasteo.

6º. Suscribir contratos con las personas a quien conceda el uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente en ello, que el inquilino u ocupante a cualquier título, conoce y se obliga a respetar y cumplir este reglamento.

7º. Tener asegurada su propiedad contra incendio y terremoto por el valor real de la vivienda.

**PARAGRAFO 1º.-** Las construcciones que se desarrollen en los lotes del Condominio quedan sujetas a las siguientes normas de obligatorio cumplimiento y hacen parte integral del presente Reglamento de Propiedad Horizontal:

**A. POLITICAS DE DISEÑO**

1º. AISLAMIENTOS

2º. DENSIDAD

3º. AREAS DE OCUPACION Y CONSTRUCCION

4º. ACCESOS

5º. CERRAMIENTOS

6º. PAUTAS DE DISEÑO GENERALES

a. ALTURA DE CONSTRUCCION

b. CUBIERTAS

c. MUROS, MATERIALES DE FACHADA PUERTAS Y VENTANAS

d. PUERTAS Y VENTANAS

**B. OTRAS CONSTRUCCIONES**

1º. PISCINA

2º. CUARTO DE SERVICIO Y/O CUIDANDERO

3º. TANQUES DE AGUA

4º. ANTENAS

5º. ESTRUCTURAS SECUNDARIAS

6º. ESTACIONAMIENTO

7º. ILUMINACION

8º. ANTENAS DE COMUNICACIÓN

**C. SERVICIOS PUBLICOS BASICOS**

- 1º. AGUA
- 2º. ENERGIA
- 3º. VERTIMIENTOS
- 4º. RECOLECCION DE BASURA
- 5º. VIAS

**A. POLITICAS DE DISEÑO:** Para efectos de esta guía se entiende por vivienda el área destinada para habitación del propietario y su familia, no se permiten multifamiliares ni subdivisiones, permitiéndose la unidad de vivienda por lote, únicamente unifamiliar. Cualquier intervención que se haga en los lotes se debe hacer evitando afectación sobre zonas y lotes aledaños, debiendo contar con el respectivo estudio técnico que garantice la estabilidad de la obra y de los taludes. El Condominio constituirá un Comité de Construcción que velará por el cumplimiento de éstas políticas:

- 1º. **AISLAMIENTOS:** Los aislamientos serán de dos (2) metros a los laterales, de cuatro (4) metros frontal y posterior de cada lote, en concordancia con el PBOT vigente.
- 2º. **DENSIDAD:** La definida por el POT del Municipio.
- 3º. **AREAS DE OCUPACION Y CONSTRUCCION:** La definida por el PBOT del Municipio. Se podrán construir UN piso con altillo.
- 4º. **ACCESOS:** En el Acceso a los lotes respetará el diseño determinado por el constructor, y esta prohibido el acceso de vehículos de doble llanta en el eje trasero.
- 5º. **CERRAMIENTOS:** Expresamente se prohíbe la construcción de muros de cerramiento , únicamente se pueden aislar los lotes de las vías o de las áreas comunes incluyendo las vías mediante cercas vivas es decir con material vegetal, Y MALLA ESLABONADA PINTADA DE VERDE, así mismo los postes de sujeción O malla eslabonada con recubrimiento plástico de color verde, las cuales no deben superar los 2.00 metros de altura; las áreas de servicio, ropas y depósitos deberán ocultarse con muros de mínimo 2.00 metros de altura, para que su interior no sea visible y deben plantearse como áreas integrales de las viviendas, no como volúmenes aislados.

**6º. PAUTAS DE DISEÑO GENERALES**

- a. **ALTURA DE CONSTRUCCION:** Altura Máxima permitida 1 Un piso con altillo. **CUBIERTAS:** Pueden ser inclinadas o planas, el material de las cubiertas debe de ser teja; no se permite la teja ZINK a la vista, en caso de usarse debe recubrirse con pintura color TERRACOTA O VERDE, las cubiertas planas deberán recubrirse con grava, o con algún material cerámico.
- b. **MUROS, MATERIALES DE FACHADA PUERTAS Y VENTANAS:** Los muros serán de pañete con pintura de un solo color, según carta de colores suministrada por el comité de construcción del Condominio. También se permite muros en ladrillo decorativo a la vista, NO bloques.
- c. **PUERTAS Y VENTANAS:** Pueden ser en madera color natural, hierro o aluminio. No se permiten Vidrios de colores, reflectivos o negros, se podrán usar películas UV incoloras.

**B. OTRAS CONSTRUCCIONES:**

- 1º. **PISCINA:** Se deberá contar con la respectiva licencia por parte del departamento de planeación de Zipacón y construir en el área utilizable del lote y no exceder el área demarcada de aislamiento.
- 2º. **CUARTO DE SERVICIO Y/O CUIDANDERO: NO** Se podrá construir en un módulo aparte.
- 3º. **TANQUES DE AGUA:** No se permiten tanques a la vista, cada casa deberá implementar tanque con una capacidad no inferior a 1000 Litros cúbicos, Los tanques aéreos deberán estar dentro de los volúmenes de la cubierta y No deben ser visibles.
- 4º. **ANTENAS:** Se permiten los servicios de TV satelital siempre que la antena de recepción quede oculta en lo posible.
- 5º. **ESTRUCTURAS SECUNDARIAS:** Los Kioscos, asaderos y pérgolas deberán ser compatibles con la construcción principal. Deberán ser construcciones ligeras, sin cerramientos, se contarán dentro de los índices de construcción y ocupación del lote. Estas estructuras no podrán sobrepasar los límites de los aislamientos.

6º. **ESTACIONAMIENTO:** Deberá conformar un conjunto con el acceso, de preferencia serán en madera inmunizada o hierro, no deberán tener ningún tipo de cerramiento. Deberá estar contabilizado dentro de los índices de construcción del predio.

7º. **ILUMINACION:** El condominio podrá rechazar cualquier tipo de iluminación que considere inaceptable, que no conjugue con el carácter rural apacible del lugar, de preferencia la iluminación ambiental debe ser indirecta, y baja, evitando luminarias alta y que destellen. .

8º. **ANTENAS DE COMUNICACION:** Serán permitidas siempre y cuando no interfieran las comunicaciones de los otros propietarios y del Conjunto mismo.

### C. SERVICIOS PUBLICOS BASICOS

1º. **AGUA:** Cada propietario es responsable de solicitar al acueducto veredal el servicio de acueducto y pagar el medidor y derechos de acometida. Se debe realizar la acometida interna de forma subterránea a partir del punto suministrado por el Condominio.

2º. **ENERGIA:** Cada propietario es responsable de solicitar a la compañía de energía y pagar el medidor y derechos de acometida. Se debe realizar la acometida interna de forma subterránea a partir del punto suministrado por el Condominio.

3º. **VERTIMIENTOS:** Las aguas servidas se deben conectar al reactor anaerobio, que deberá ser construido por el dueño de cada lote según especificaciones anexas.

4º. **BASURAS:** Se deberán depositar en el sitio destinado por el Condominio para su manejo final.

5º. **VIAS:** La vía de acceso al condominio es el carretable actualmente desde Cartagena o desde San Cayetano.

**PARAGRAFO 2º.-** El propietario del lote que no construya su área privada, se obliga totalmente con los siguientes compromisos:

- a. Mantener limpio y realizar periódicamente el mantenimiento de las zonas verdes de su bien privado.
- b. Pagar las expensas mensuales previstas en este reglamento y si fuese el caso, al incremento de las mismas en caso en que no acate con el cumplimiento del literal a del presente parágrafo, por lo cual la administración del Condominio efectuará el mantenimiento de sus zonas verdes privadas, cobrando este valor en la misma expensa mensual al propietario renuente.

**PARAGRAFO 3º.-** De conformidad con lo establecido en el artículo 1º de la Ley 675 de 2001, el impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Condominio, en proporción igual a los otros copropietarios.

### ARTICULO VIGESIMO. Modificaciones en los bienes privados:

En los bienes de dominio privado en ningún caso podrán hacerse modificaciones físicas que en consecuencia surjan o deban surgir nuevas unidades de dominio privado. Las modificaciones físicas diferentes a la anterior podrán ser realizadas previas al cumplimiento de los siguientes requisitos:

1º. Que el propietario interesado obtenga autorización previa de la Oficina de Planeación Municipal o de la Oficina competente, si la obra o normas municipales lo permiten;

2º. Que la obra proyectada no comprometa la solidez, seguridad y salubridad de las residencias vecinas, y no afecte servicios ni zonas comunes;

3º. Que el propietario obtenga la previa autorización escrita del consejo de administración, que solo podrá negarla cuando la obra contravenga los requisitos anteriores.

### ARTICULO VIGESIMO PRIMERO. – Determinación de las Unidades Privadas:

El Condominio Campestre "PASATIEMPO", está ubicado en el predio denominado PASATIEMPO, ubicado en la Vereda El Ocaso Municipio de Zipacón Cundinamarca,. Las unidades privadas en él constituidas se singularizan en cuanto a áreas, linderos, localización y dependencias, de conformidad con los planos de alinderamiento que forman parte integrante de este reglamento y de la siguiente manera:

**LOTE N° 1A** Area Total Privada 1028.93m2 iniciando en el M7 50.75 M6 20.80 M9 51.82 M8 19.36 M7 y encierra.

**LOTE Nº 2A:** Area Total Privada 1028.50m2 iniciando en el M8 51.82 M9 19.64 M11 52.90 M10 19.67 M8 y encierra.

**LOTE Nº 3A:** Area Total Privada 1028.48m2 iniciando en el M10 52.90 M11 19.21 M12 54.17 M13 19.24 M10 y encierra.

**LOTE Nº 4A:** Area Total Privada 1025.46m2 iniciando en el M13 54.17 M12 19.23 M15 55.39 M14 18.23 M13 y encierra.

**LOTE Nº 1B:** Area Total Privada 2720.86m2 iniciando en el M17 60.77 M16 15.53 M19 18.97 M20 12.33 M21 62.35 M22 39.65 M17 y encierra.

**LOTE Nº 2B:** Area Total Privada 1013.92m2 iniciando en el M22 62.35 M21 24.23 M25 46.56 M23 19.78 M22 y encierra.

**LOTE Nº 3B:** Area Total Privada 1000.18m2 iniciando en el M23 46.56 M25 21.63 M26 45.95 M24 21.79 M23 y encierra.

**LOTE Nº 4B:** Area Total Privada 1000.03m2 iniciando en el M24 45.95 M26 22.19 M27 45.17 M28 21.90 M24 y encierra.

**LOTE Nº 1C:** Area Total Privada 1000.37m2 iniciando en el M81 30.73 M82 36.02 M79 28.36 M80 30.12 M81 y encierra.

**LOTE Nº 2C:** Area Total Privada 1000.00m2 iniciando en el M82 29.50 M83 33.35 M76 6.0 M77 23.50 M79 36.02 M82 y encierra

**LOTE Nº 3C:** Area Total Privada 1000.14m2 iniciando en el M83 29.02 M84 30.51 M74 29.48 M76 33.35 M83 y encierra.

**LOTE Nº 4C:** Area Total Privada 1000.00m2 iniciando en el M84 32.12 M 4 27.86 M71 24.17 M72 6.72 M74 33.51 M84 y encierra.

**LOTE Nº 5C:** Area Total Privada 1035.83m2 iniciando en el M80 28.36 M79 37.80 M66 29.08 M65 34.61 M80 y encierra.

**LOTE Nº 6C:** Area Total Privada 1100.35m2 iniciando en el M79 23.50 M77 10.19 M78 32.87 M67 26.57 M66 37.80 M79 y encierra.

**LOTE Nº 7C:** Area Total Privada 1000.00m2 iniciando en el M75 28.50 M73 36.48 M85 3.10 M69 25.48 M68 36.23 M75 y encierra.

**LOTE Nº 8C:** Area Total Privada 1069.47m2 iniciando en el M72 24.17 M71 45.23 M70 25.51 M85 36.48 M73 6.23 M72 y encierra.

**LOTE Nº 9C:** Area Total Privada 1012.64m2 iniciando en el M65 29.08 M66 39.55 M59 15.68 M58 24.18 M64 19.19 M65 y encierra.

**LOTE Nº 10C:** Area Total Privada 1032.49m2 iniciando en el M66 26.57 M67 39.81 M60 25.32 M59 39.55 M66 y encierra.

**LOTE Nº 11C:** Area Total Privada 1002.22m2 iniciando en el M68 25.48 M69 41.10 M62 23.80 M61 40.14 M68 y encierra.

**LOTE Nº 12C:** Area Total Privada 1027.04m2 iniciando en el M85 25.51 M70 42.15 M63 17.70 M91 2.98 M90 5.91 M62 41.10 M69 3.10 M85 y encierra

**LOTE Nº 1D:** Area Total Privada 1000.00m2 iniciando en el M57 15.77 M56 41.08 M48 42.56 M47 34.31 M85 16.08 M57 y encierra.

**LOTE Nº 2D:** Area Total Privada 1089.76m2 iniciando en el M56 25.16 M55 41.04 M49 10.09 M86 6.15 M87 13.58 M44 6.36 M48 40.70 M56 y encierra.

**LOTE Nº 3D:** Area Total Privada 1000.54m2 iniciando en el M54 24.50 M53 41.04 M51 6.39 M88 17.85 M50 41.04 M54 y encierra.

**LOTE Nº 4D:** Area Total Privada 1000.00m2 iniciando en el M53 4.96 M92 14.24 M52 13.00 M93 3.00 M94 37.26 M40 19.31 M41 6.36 M89 6.00 M88 6.39 M51 41.04 M53 y encierra.

**LOTE Nº 5D:** Area Total Privada 1021.48m2 iniciando en el M47 42.56 M48 5.98 M44 16.65 M45 45.83 M46 23.76 M47 y encierra.

**LOTE Nº 6D:** Area Total Privada 1056.55m2 iniciando en el M44 13.58 M87 6.69 M43 50.85 M36 22.53 M34 23.79 M35 21.11 M45 16.65 M44 y encierra.

**LOTE Nº 7D:** Area Total Privada 1056.55m2 iniciando en el M43 21.00 M42 49.08 M37 21.33 M36 50.85 M43 y encierra.

**LOTE Nº 8D:** Area Total Privada 1049.47m2 iniciando en el M42 5.92 M89 6.36 M41 19.31 M40 28.94 M39 16.75 M38 20.98 M37 49.08 M42 y encierra.

**LOTE Nº 9D:** Area Total Privada 1000.00m2 iniciando en el M46 45.83 M45 21.11 M35 48.81 M29 21.27 M46 y encierra.

**LOTE Nº 10D:** Area Total Privada 1000.00m2 iniciando en el M29 48.81 M35 23.79 M34 56.99 M30 15.20 M29 y encierra

**LOTE Nº 11D:** Area Total Privada 1000.00m2 iniciando en el M30 56.99 M34 13.85 M33 33.01 M32 23.16 M31 13.83 M30 y encierra.

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO. Alcance y naturaleza:**

Son bienes comunes los elementos y zonas del Condominio Campestre "PASATIEMPO" pertenecientes en pro indiviso a todos los propietarios de bienes privados que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso y goce de los bienes de dominio particular, 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. El impuesto predial sobre cada bien privado incorpora el correspondiente a los bienes comunes del Condominio en proporciones iguales.

Tendrán la calidad de comunes no solo los bienes indicados de manera expresa por el reglamento, sino todos aquellos señalados como tales en los planos aprobados con la Licencia de Construcción.

**ARTICULO VIGESIMO TERCERO. Bienes Comunes Esenciales:**

Son bienes comunes esenciales los bienes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del Condominio, 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 como bienes comunes esenciales los que a continuación se relacionan:

- 1º. El lote de terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos.
- 2º. Los cimientos, fundaciones y estructura de las zonas y elementos comunes del Condominio.
- 3º. Las divisiones entre unidades privadas y/o zonas comunes.
- 4º. Las zonas destinadas para las instalaciones básicas de acueducto, energía, y otras.
- 5º. El acceso vehicular y peatonal al Condominio, los antejardines, caminos peatonales, y zonas verdes.
- 6º. Oficina de Administración y Portería del celador.
- 7º. Los parqueaderos para visitantes.
- 8º. Todas las obras decorativas del Condominio.
- 9º. Las lámparas destinadas a la iluminación de las zonas comunes exteriores.
- 10º. En general, los demás bienes y zonas comunes del Condominio, necesarios para el aprovechamiento y uso común del mismo, sobre los cuales ningún copropietario pueda invocar derecho exclusivo por razón de su misma naturaleza y por habersele transferido como parte o acceso de su propiedad privada.

**ARTICULO VIGESIMO CUARTO. Bienes Comunes:**

Son bienes comunes por disponerlo así el presente documento, los que a continuación se relacionan:

- 1º. El lote de terreno sobre el cual se construyó el Condominio por sus linderos, extensión y demás datos suministrados en el ARTICULO SEPTIMO DE ESTE REGLAMENTO.
- 2º. Las instalaciones generales de acueducto y energía eléctrica, hasta el punto donde se bifurcan para cada unidad privada.
- 3º. Las instalaciones de lámparas para energía de zonas comunes, lo mismo que las instalaciones de acueducto para el aseo y mantenimiento de las zonas comunes.
- 4º. La vía interna de acceso a las unidades privadas.
- 5º. En general, todos los demás bienes y zonas comunales del Condominio los cuales ninguno de los propietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusiva por razón de su misma naturaleza y/o por no habersele transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.
- 6º. Metraje y especificación de las areas comunes que se relaciona a continuación:

Zona Porteria	519.02	m2
Vias	3008.06	m2
Zona Tanques	198.99	m2
Zona Recreacion	9873.34	m2
Total Areas Comunes	13599.41	m2

**ARTICULO VIGESIMO QUINTO. Determinación de los Bienes Comunes:**

Las áreas de los principales bienes comunes localizados en el Condominio **Campestre "PASATIEMPO"**, son las que se señalan en el plano de Propiedad Horizontal y que se protocoliza con el presente instrumento público. Las áreas comunes son las que corresponden a los bienes de uso y utilidad común y se encuentran en los planos de propiedad horizontal.

El Condominio cuenta con redes de servicios públicos de agua y energía eléctrica, así:

A. **ACUEDUCTO:** Los lotes se aprovisionan del servicio de agua del acueducto veredal ASUACOC y cada unidad privada contará con su punto de acometida de media pulgada desde el frente de la unidad privada, y cada propietario deberá solicitar a la empresa de acueducto su contador y pagar los costos de acometida para su lote.

B. **SISTEMA ELECTRICO:** El Condominio se aprovisionará de la red de energía, de la Empresa de energía eléctrica suministradora y cada Unidad Privada contará con un punto a partir del cual se tomará la instalación interna de cada lote. La red eléctrica que suministra el servicio de energía al Condominio será aérea y cada propietario deberá solicitar a la empresa de energía su contador y pagar los costos de acometida para su lote.

**ARTICULO VIGESIMO SEXTO. Derechos sobre los Bienes Comunes:**

El derecho de cada propietario sobre los bienes comunes del Condominio es igual al porcentaje de participación asignado en el Capítulo VII, Artículo 40 de este reglamento.

**ARTICULO VIGESIMO SEPTIMO. Destinación y Uso de los Bienes Comunes:**

Los propietarios y demás ocupantes del Condominio a cualquier título podrán servirse de los bienes comunes siempre que los utilice según su naturaleza, ubicación y destino ordinario, y no perturben el uso legítimo y a los demás propietarios, conforme a lo dispuesto en este reglamento y a las decisiones que al respecto tomen los órganos de administración. Los propietarios y las personas por las cuales estos son civilmente responsables, así como los ocupantes o usuarios a cualquier título, están obligados a poner en la conservación de los bienes comunes la máxima diligencia y cuidado, a responder hasta de la culpa leve en el ejercicio de sus derechos sobre los mismos.

**PARAGRAFO.-** Con relación a los Bienes Comunes y la Vida en Comunidad quedan prohibidos los siguientes actos:

- 1º. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes.
- 2º. Arrojar basuras u otros objetos en los bienes de propiedad común, a otros bienes de propiedad privada.
- 3º. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares.
- 4º. Instalar cualquier tipo de antenas, radioaficionado o radar, toda vez que estas infieran la comunicación de las demás unidades.
- 5º. Permitir que las áreas libres comunales se vean desaseadas por el mal uso que de ellas hagan sus mascotas. La Ley 746 de Julio 19 de 2002 reglamenta la tenencia y manejo de mascotas. Asimismo, establece sanciones para quienes incumplan con las normas. "Las mascotas no pueden transitar sueltas por las zonas públicas. Si un perro es peligroso debe tener bozal y tiene que estar amarrado. De igual manera, los dueños de las mascotas están en la obligación de recoger los excrementos".
- 6º. La tenencia o visita temporal de los ejemplares descritos como perros potencialmente peligrosos en la LEY 746 DE 2002 artículos 108E y 108F

**ARTICULO VIGESIMO OCTAVO. – Sostenimiento de los Bienes Comunes:**

El propietario hará entrega a los propietarios, de la administración del Condominio una vez vendido el 65% de los lotes que conforman el Proyecto. A partir de dicha entrega, el sostenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes será de cargo de la totalidad de los propietarios del Condominio, para lo cual contribuirán con las expensas comunes en forma proporcional al porcentaje de participación asignado en el Capítulo VII, artículo 40 de este reglamento.

**ARTICULO VIGESIMO NOVENO. – Desafectación de Bienes Comunes:**

Los bienes comunes no esenciales podrán ser desafectados del uso común. La desafectación del bien común se realizará previo examen del perjuicio que pueda ocasionarse con tal hecho a cualquiera de los propietarios de los bienes privados ordenando la correspondiente indemnización y quedando a salvo la facultad del propietario afectado para ejercitar las acciones que le correspondan para el reconocimiento de sus derechos. La junta administradora queda facultada para hacer los cálculos de la indemnización. La desafectación de parqueadero de visitantes, o de cualquier bien común, estará condicionado al cumplimiento de las normas urbanísticas.

**ARTICULO TREINTA. Procedimiento para la Desafectación de los Bienes Comunes:**

---

---

La desafectación de bienes comunes no esenciales implicará una reforma al reglamento, la cual se realizará mediante escritura pública, con la cual se protocolizará el acta de autorización de la asamblea general de propietarios y las aprobaciones que haya sido necesario obtener, de conformidad con el artículo precedente. Una vez otorgado esta escritura, se registrará en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, la cual abrirá el folio de la 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.

**PARAGRAFO.-** Sobre los bienes privados que surjan como efecto 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 enajenado, y serán objeto de todos los beneficios, cargas e impuestos inherentes a la propiedad inmobiliaria.

**ARTICULO TREINTA Y UNO. División de los Bienes Comunes:**

Mientras exista el Condominio, ninguno de los propietarios podrá pedir la división de los bienes comunes. Únicamente se podrá solicitar la división de dichos bienes, si el Condominio se destruyera totalmente o en proporción no menor de las tres cuartas (3/4) partes de su valor y en el caso de que sea ordenada su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 988 del Código Civil.

**ARTICULO TREINTA Y DOS. Modificación y mejoras voluntarias en los bienes comunes:**

Cuando sea necesario o conveniente efectuar mejoras voluntarias y/o modificaciones físicas en los bienes comunes, se observará el siguiente procedimiento:

Cuando la asamblea general ya hubiere aprobado y asignado la respectiva partida en el presupuesto para la modificación.

Cuando se trate de mejoras o reparaciones no previstas, se deberá presentar por parte del consejo a la asamblea general para su aprobación, lo cual requerirá del voto favorable del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad, de los asistentes a la respectiva reunión.

**ARTICULO TREINTA Y TRES. Modificaciones en el goce de los Bienes Comunes:**

La asamblea general será el órgano encargado de hacer modificaciones en el goce de los bienes y zonas comunes, previo estudio por parte del consejo administrativo y aprobación del 70% de los coeficientes de copropiedad, de los asistentes a la respectiva reunión.

**ARTICULO TREINTA Y CUATRO. Reparaciones de los bienes comunes:**

Es función de la asamblea general la aprobación de la reparación de los bienes comunes, de acuerdo con la propuesta que habrá de presentarle al consejo de administración.

**ARTICULO TREINTA Y CINCO.- Solidaridad:**

Cada propietario de la unidad de dominio privado será solidariamente responsable con las personas a quienes cede el uso de cada unidad, a cualquier título, por sus actos u omisiones, en especial por las multas que se impongan al usuario por la violación de las leyes o este reglamento, ya que sus normas obligan no solamente al propietario, sino también a las personas con las que convive, o que a su nombre ocupen la respectiva unidad privada.

**ARTICULO TREINTA Y SEIS.- Extensión de estas Normas:**

Todo lo dicho en este capítulo para los propietarios, en lo relativo a las prohibiciones y obligaciones, regirá igualmente respecto a los arrendatarios y demás personas a quienes los propietarios concedan el uso o goce de su bien de dominio particular.

**ARTICULO TREINTA Y SIETE.- Multas:**

La violación a las disposiciones de este capítulo dará lugar a que el juez competente, a petición del administrador o de cualquier propietario le imponga al infractor, en forma breve y sumaria, una multa sin perjuicio de las indemnizaciones y demás sanciones a que hubiere lugar. Estas multas quedarán reajustadas al

costo de vida, conforme las certificaciones que expida el Departamento Administrativo Nacional de Estadísticas DANE, o la entidad que haga sus veces.

**CAPITULO VII - DE LOS COEFICIENTES DE COPROPIEDAD**

**ARTICULO TREINTA Y OCHO.- Determinación:**

Para los efectos relacionados con el régimen de propiedad horizontal y en especial, para lo consagrado en los artículos 25º y 26º de la Ley 675 de 2001, se le ha asignado un valor inicial equivalente al 100% a la totalidad de las unidades privadas que integran o conforman el Condominio campestre "PASATIEMPO". Se consagra en este Reglamento que el Coeficiente de Copropiedad, en este caso, es el resultante de dividir el total de áreas privadas, o sea Treinta y tres mil cuatrocientos doce punto cincuenta y seis Metros Cuadrados (33412.56M2), por el área privada de cada lote.

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA M2	COEFICIENTE %
LOTE Nº 1A	1028.93	3.0806%
LOTE Nº 2A	1028.50	3.0793%
LOTE Nº 3A	1028.48	3.0792%
LOTE Nº 4A	1025.46	3.0702%
LOTE Nº 1B	2720.86	8.1461%
LOTE Nº 2B	1013.92	3.0356%
LOTE Nº 3B	1000.18	2.9945%
LOTE Nº 4B	1000.03	2.9940%
LOTE Nº 1C	1000.37	2.9951%
LOTE Nº 2C	1000.00	2.9940%
LOTE Nº 3C	1000.14	2.9945%
LOTE Nº 4C	1000.00	2.9940%
LOTE Nº 5C	1035.83	3.1012%
LOTE Nº 6C	1100.35	3.2944%
LOTE Nº 7C	1000.00	2.9940%
LOTE Nº 8C	1069.47	3.2019%
LOTE Nº 9C	1012.64	3.0318%
LOTE Nº 10C	1032.49	3.0907%
LOTE Nº 11C	1002.22	3.0006%
LOTE Nº 12C	1027.04	3.0749%
LOTE Nº 1D	1000.00	2.9940%
LOTE Nº 2D	1089.76	3.2627%
LOTE Nº 3D	1000.54	2.9956%
LOTE Nº 4D	1000.00	2.9940%
LOTE Nº 5D	1021.48	3.0583%
LOTE Nº 6D	1056.55	3.1633%
LOTE Nº 7D	1056.55	3.1633%
LOTE Nº 8D	1049.47	3.1421%
LOTE Nº 9D	1000.00	2.9940%
LOTE Nº 10D	1000.00	2.9940%
LOTE Nº 11D	1000.00	2.9940%
<b>TOTAL AREAS PRIVADAS</b>	<b>33400.59</b>	<b>100.0000%</b>

**ARTICULO TREINTA Y NUEVE.- Modificación de Coeficientes:**

La asamblea general, con el voto favorable de un número plural de propietarios que represente al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad del Condominio, podrá autorizar reformas al reglamento de propiedad horizontal relacionadas con modificación de los coeficientes de propiedad en los siguientes eventos:

- a. Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
- b. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del Condominio.
- c. Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular.

**ARTICULO CUARENTA.- Coeficientes de Copropiedad:**

A pesar de la diferencia existente en los diferentes índices de copropiedad si se calcularan sobre el área de cada lote, se determina que:

1. La proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del Condominio es igual;
2. El porcentaje de participación en la Asamblea General de Propietarios es igual;
3. El índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del Condominio mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración será según su coeficiente de Copropiedad.

### **CAPITULO VIII - DE LA CONTRIBUCION A LAS EXPENSAS COMUNES**

**ARTICULO CUARENTA Y UNO.- Participación en las Expensas Comunes Necesarias:**

Cada propietario de un bien privado está obligado a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad, conservación, reparación y reposición de los bienes comunes. Esto se hará según su coeficiente de Copropiedad. Para efecto de las expensas comunes ordinarias existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente existirá solidaridad en su pago, entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

**ARTICULO CUARENTA Y DOS.- Carácter de las cuotas de sostenimiento:**

Las cuotas con que deben contribuir los propietarios de unidades privadas, tanto ordinarias como extraordinarias, que hayan sido aprobadas por la asamblea con el lleno de los requisitos establecidos en este reglamento, tienen carácter de obligatorias y afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro, sin que por ello cesen las obligaciones a favor de la copropiedad.

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

La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del Condominio, se aplica aún cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

**PARAGRAFO.-** De acuerdo con la Ley 675 de 2001, se entiende por expensas comunes necesarias, las erogaciones causadas por la administración y la prestación de los servicios comunes esenciales requeridos para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes del Condominio. Para los anteriores efectos se considera 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.

Las expensas comunes diferentes de las necesarias arriba determinadas, tendrán carácter obligatorio cuando sean aprobadas por la mayoría calificada determinada en la Ley y en este reglamento.

**ARTICULO CUARENTA Y TRES.- Incumplimiento en el pago de expensas:**

El retardo en el cumplimiento del pago de expensas causará interés de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Bancaria. No obstante la Asamblea General de propietarios, con un quórum del setenta por ciento (70%) de los coeficientes que la integran, podrá establecer un interés inferior.

Mientras subsista el incumplimiento en el pago de las expensas, tal situación podrá publicarse en el Conjunto. El Acta de la Asamblea incluirá los propietarios que se encuentren en mora.

**PARAGRAFO.-** La publicación referida en el presente artículo solo podrá hacerse en lugares donde no exista tránsito constante de visitantes, garantizando su debido conocimiento por parte de los propietarios.

## **CAPITULO IX - CONTRIBUCION DE LOS PROPIETARIOS**

### **ARTICULO CUARENTA Y CUATRO.- Elaboración y Aprobación del Presupuesto:**

El presupuesto General de Gastos deberá elaborarse así:

- a. Cada año antes del 31 de enero, el Administrador elaborará un proyecto de presupuesto de ingresos y gastos, calculando el valor probable de las expensas ordinarias que se hayan de causar en el respectivo año, teniendo en cuenta el déficit o superávit del ejercicio anterior, si existiera, y los aprovechamientos de cualquier índole. La diferencia entre las partidas enunciadas como ingresos y el monto de los gastos, se dividirá en partes iguales entre los copropietarios, para el pago de expensas comunes.
- b. El administrador enviará dicho presupuesto para estudio y aprobación por parte de la Asamblea General, la cual podrá hacerle las modificaciones que considere convenientes.
- c. Copia del presupuesto aprobado será enviada a cada uno de los copropietarios, por lo menos con diez (10) días de antelación a la fecha en que debe reunirse la asamblea de Copropietarios.
- d. La Asamblea en su primera reunión anual discutirá y aprobará o improbará como punto preferente el presupuesto.
- e. El presupuesto así aprobado será entregado a la administración y los copropietarios estarán obligados a cubrir lo que a cada uno de ellos corresponda en la liquidación como cuotas de sostenimiento, en cuotas mensuales anticipadas, pagaderas dentro de los diez (10) primeros días de cada mes.
- f. El Presupuesto aprobado tendrá vigencia a partir del primero del mes siguiente a la reunión de la Asamblea por un periodo de un (1) año.

### **ARTICULO CUARENTA Y CINCO.- Merito Ejecutivo:**

Las contribuciones a cargo de los copropietarios en virtud de decisiones válidas de la Asamblea, con las formalidades previstas en este reglamento, serán exigibles por vía ejecutiva.

El Título Ejecutivo contentivo de la obligación a cargo del propietario deudor, estará constituido únicamente por el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del acta de la Asamblea que autorice un interés inferior.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no está supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la ley y este reglamento.

**PARAGRAFO.-** En caso de que la copropiedad tenga que recurrir al cobro de expensas por la vía judicial, los honorarios del abogado serán totalmente a cargo del moroso.

### **ARTICULO CUARENTA Y SEIS- Presupuesto:**

Si la asamblea de copropietarios no se reúne dentro del primer trimestre del año, el presupuesto elaborado por el administrador, se ejecutará según esté concebido salvo que la Asamblea de copropietarios decida otra cosa. Por tanto todos los copropietarios estarán obligados a efectuar el pago de sus cuotas, conforme a la liquidación que con base en tal presupuesto se efectúe.

### **ARTICULO CUARENTA Y SIETE.- Déficit Presupuestal:**

Cuando las sumas presupuestadas resultaren insuficientes o no ingresen efectivamente a caja, el Administrador convocará inmediatamente a una asamblea extraordinaria y solicitará los reajustes del caso. La Asamblea procederá a decretarlos indicando la forma y oportunidad del pago de dichos reajustes.

**ARTICULO CUARENTA Y OCHO.- Cuotas Extraordinarias:**

El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje de recargo para la formación de incremento del fondo de imprevistos, consagrado en la Ley y éste reglamento, solo podrá aprobarse cuando los recursos de dicho fondo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**ARTICULO CUARENTA Y NUEVE.- Carácter de las cuotas de sostenimiento:**

Las cuotas con que deben contribuir los copropietarios, afectarán los bienes del deudor, inclusive el bien de dominio privado con el que responderá por ellas, pasando de un titular a otro sin que por ello cesen las obligaciones a favor de la copropiedad. Así, si un propietario llegare a enajenar su inmueble sin estar a paz y salvo con el pago de las cuotas de sostenimiento, será de cargo del adquirente el pago de ellas y la cancelación de los intereses de mora si a ello hubiere lugar.

**ARTICULO CINCUENTA.- Impuestos y tasas:**

Los impuestos y tasas que afecten las unidades privadas serán cubiertos en forma independiente por sus respectivos propietarios. Los que graven la totalidad del inmueble serán pagados por todos los copropietarios en partes.

**CAPITULO X - DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL COMO PERSONA JURIDICA**

**ARTICULO CINCUENTA Y UNO.- Objeto de la persona jurídica:**

La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y hacer cumplir la Ley y el reglamento de copropiedad.

**PARAGRAFO.-** Para efectos de facturación de los servicios públicos domiciliarios a zonas comunes, la persona jurídica que surge como efecto de la constitución al régimen de propiedad horizontal podrá ser considerada como usuaria única frente a las empresas prestatarias de los mismos, si así lo solicita, caso en el cual el cobro del servicio se hará únicamente con fundamento en la lectura del medidor individual que exista para las zonas comunes; en caso de no existir dicho medidor se cobrará de acuerdo con la diferencia del consumo que registra el medidor general y la suma de los medidores individuales.

**ARTICULO CINCUENTA Y DOS.- Recursos patrimoniales:**

Los recursos patrimoniales de la persona jurídica estarán conformados por los ingresos provenientes de las expensas comunes ordinarias y extraordinarias, multas, intereses, fondo de imprevistos, fondo de reserva y demás bienes e ingresos que adquiera o reciba a cualquier título para el cumplimiento de su objeto.

**ARTICULO CINCUENTA Y TRES.- Fondo de Imprevistos:**

La persona jurídica constituirá un fondo para atender obligaciones o expensas imprevistas, el cual se formará e incrementará con porcentaje de cargo no inferior al uno por ciento (1%) sobre el presupuesto anual de gastos comunes y con los demás ingresos que la Asamblea General considere pertinentes.

La Asamblea podrá suspender su cobro cuando el monto disponible alcance el cincuenta por ciento (50%) del presupuesto ordinario de gastos del respectivo año. El Administrador podrá disponer de tales recursos, previa aprobación de la Asamblea General, en su caso, y de conformidad con lo que se establece en este estatuto.

**PARAGRAFO.-** El cobro a los propietarios de expensas extraordinarias adicionales al porcentaje del recargo referido, solo podrá aprobarse cuando los recursos del fondo de que trata este artículo sean insuficientes para atender las erogaciones a su cargo.

**CAPITULO XI - ORGANOS DE ADMINISTRACION**

**ARTICULO CINCUENTA Y CUATRO.- Enumeración:** La dirección y administración de la persona jurídica de la copropiedad, corresponde a los siguientes órganos:

1. Asamblea General de Copropietarios.
2. Consejo de Administración
3. Administrador.

**ARTICULO CINCUENTA Y CINCO. Orden Jerárquico:**

Cada uno de los órganos de la Administración de la persona jurídica del Condominio Campestre "PASATIEMPO", objeto de este reglamento, tiene facultades específicamente detalladas en los siguientes capítulos, pero en caso de duda ha de entenderse que el Administrador tiene atribuciones representativas y ejecutivas suficientes, en tanto que no le hayan sido expresamente negadas en este Reglamento, en disposiciones de la Asamblea de Copropietarios. La Asamblea de Copropietarios es, en todo caso, el órgano de mayor jerarquía dentro de la copropiedad.

## CAPITULO XII - DE LA ASAMBLEA GENERAL

**ARTICULO CINCUENTA Y SEIS. Integración y Alcance:**

La Asamblea General la constituirán los propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum, en las condiciones previstas en la Ley 675 de 2001 y en este reglamento. Todos los propietarios de bienes privados que integran el Condominio tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ella. El voto de cada propietario será exactamente igual al de los otros copropietarios. Las decisiones adoptadas 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 del Condominio.

**PARAGRAFO.-** Cuando por cualquier causa, una unidad de dominio privado pertenece 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. En caso de que no hubiere acuerdo se nombrará conforme a lo dispuesto en la Ley 95 de 1980.

Así mismo toda persona jurídica propietaria o representante de unidades de dominio privado, estará representada en dichas reuniones por una sola persona.

**ARTICULO CINCUENTA Y SIETE.- Naturaleza y Funciones:**

La Asamblea General de propietarios es el órgano de dirección de la persona jurídica que surge por mandato de la Ley y tendrá como funciones básicas las siguientes:

- 1º. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el Consejo de Administración y el Administrador.
- 2º. Nombrar y remover libremente a los miembros del Consejo de Administración para periodos de un (1) año.
- 3º. Nombrar y remover libremente a los miembros del Comité de Convivencia y Comité de Construcción para periodos de un (1) año.
- 4º. Aprobar el presupuesto anual del Condominio y las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el Fondo de Imprevistos cuando fuere el caso
- 5º. Aprobar con el voto favorable de al menos el sesenta por ciento (60%) de los coeficientes de copropiedad del Condominio, un interés inferior para las cuotas o expensas en mora, tal como lo consagra el artículo 30º de la Ley 675 de 2001.
- 6º. Elegir por votación escrita al Administrador y al Revisor Fiscal.
- 7º. Aprobar las reformas a este reglamento.
- 8º. Decidir sobre 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.
- 9º. Decidir sobre la reconstrucción del Condominio, de conformidad con lo previsto en la Ley y en este estatuto;

10º. Decidir, sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley y en este reglamento, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa.

11º. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.

12º. Otorgar autorización al Administrador para realizar cualquier erogación con cargo al Fondo de Imprevistos.

13º. Crear los cargos que estime necesarios, señalar sus asignaciones, designar y remover a quienes deban desempeñarlos.

14º. Autorizar la cuantía de los seguros de incendio y terremoto legalmente obligatorios.

15º. Adoptar un reglamento interno si a ello hubiere lugar, el que será de obligatorio cumplimiento por parte de los propietarios y usuarios.

16º. Crear o incrementar en la cuantía y forma que estime conveniente, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas reservas que considere necesarias o pertinentes.

17º. Las demás funciones fijadas en la Ley 675 de 2001 y en el (los) Decreto (s) que la reglamente (n) o adicione(n).

**PARAGRAFO.-** La Asamblea General podrá delegar en la Administración, el nombramiento de los miembros del Comité de Convivencia y Construcción, mencionados en el numeral tres (3) de este artículo.

**ARTICULO CINCUENTA Y OCHO. - Reuniones:**

La Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una (1) vez al año, dentro de los tres (3) meses siguientes al vencimiento del periodo presupuestal, con el fin de examinar la situación general de la persona jurídica, efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y el presupuesto para el siguiente año.

La convocatoria la efectuará el Administrador, con una antelación no inferior a quince (15) días calendario. Se reunirá en forma extraordinaria cuando las necesidades imprevistas o urgentes del Condominio así lo ameriten, por convocatoria del Administrador, del Revisor Fiscal o de un número plural de propietarios de bienes privados que representen por lo menos, la quinta (1/5) parte del total de propietarios.

**PARAGRAFO 1º.-** Toda convocatoria se hará mediante comunicación enviada a cada uno de los propietarios de los bienes de dominio particular del Condominio, a la última dirección registrada por los mismos. Tratándose de Asamblea extraordinaria, reuniones no presenciales y de decisiones por comunicación escrita, en el aviso de convocatoria se insertará el Orden del Día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este.

**PARAGRAFO 2º.-** La convocatoria contendrá una relación de los propietarios que adeuden contribuciones a las expensas comunes.

**ARTICULO CINCUENTA Y NUEVE. - Reuniones por Derecho Propio:**

Si no fuere convocada la Asamblea se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del cuarto mes siguiente al vencimiento de cada período presupuestal, en las instalaciones del Condominio a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.).

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los propietarios del Condominio, sin perjuicio de lo previsto en la Ley 675 de 2001, para efectos de mayorías calificadas.

**ARTICULO SESENTA - Reuniones de Segunda Convocatoria:**

Si convocada la Asamblea General de Propietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión que se realizará el tercer día hábil siguiente al de la convocatoria inicial, a las ocho pasado meridiano (8:00 p.m.), la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes de copropiedad representados. En todo caso, en la convocatoria prevista en el artículo 58 de este reglamento, deberá dejarse constancia de lo establecido en el presente artículo.

**ARTICULO SESENTA Y UNO. - Reuniones no Presenciales:**

Siempre que ello se pueda probar, habrá reunión de la Asamblea General cuando por cualquier medio, los propietarios de bienes privados o sus representantes o delegados puedan deliberar y decidir por comunicación simultánea o sucesiva de conformidad con el quórum requerido para el respectivo caso. En este último caso, la sucesión de comunicaciones deberá ocurrir de manera inmediata de acuerdo con el medio empleado, de lo cual dará fe el Revisor Fiscal de la copropiedad.

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

**ARTICULO SESENTA Y DOS. - Decisiones por Comunicación Escrita:**

Serán válidas las decisiones de la Asamblea General, cuando convocada la totalidad de propietarios de unidades privadas, los deliberantes, sus representantes o delegados debidamente acreditados, expresen el sentido de su voto frente a una o varias decisiones concretas, señalando de manera expresa el nombre del propietario 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 copropietarios que integran el Condominio. Si los propietarios hubieren expresado su voto en documentos separados, estos deberán recibirse en un término máximo de un (1) mes contado a partir del envío acreditado de la primera comunicación.

**ARTICULO SESENTA Y TRES. - Decisiones en Reuniones no Presenciales:**

En los casos a que se refieren los artículos 61 y 62 precedentes, las decisiones adoptadas serán ineficaces cuando alguno de los propietarios no participe en la comunicación simultánea o sucesiva, o en la comunicación escrita, expresada esta última dentro del término previsto en el artículo anterior.

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

**ARTICULO SESENTA Y CUATRO. - Quórum y Mayorías:**

Con excepción de los casos en que la Ley o este estatuto exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria previstas en el artículo 60, la Asamblea General sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos mas de la mitad de los copropietarios, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad mas uno representados en la respectiva sesión.

**PARAGRAFO.-** Para ninguna decisión, salvo la relativa a la extinción de la propiedad horizontal, se podrá exigir una mayoría superior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes que integran el Condominio. Las decisiones que se adopten en contravención a lo prescrito en este artículo, serán absolutamente nulas.

**ARTICULO SESENTA Y CINCO. - Decisiones que Exigen Mayoría Calificada:**

Las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de copropietarios que integran el Conjunto:

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

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

**PARAGRAFO.-** 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 la Ley 675 de 2001.

#### **ARTICULO SESENTA Y SEIS. - Funcionamiento de la Asamblea:**

El desarrollo de la Asamblea se sujetará a las siguientes reglas:

- 1º. Establecido el quórum, la Asamblea quedará instalada y procederá a designar un Presidente y un Secretario lo cual podrá hacerse por aclamación o por aprobación oral de una proposición presentada en tal sentido. Si no se hicieren tales designaciones, actuara como Presidente de la Asamblea y como Secretario el Administrador.
- 2º. La Asamblea tiene la facultad para aprobar el orden del día, o para seguir el propuesto en la convocatoria.
- 3º. Toda proposición o constancia de los miembros de la asamblea se consignará por escrito.
- 4º. El trámite de las discusiones y el desarrollo de la Asamblea será el acostumbrado en reuniones similares, como las de asambleas de accionistas.
- 5º. Constituida válidamente, las decisiones de la Asamblea serán de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, aun para los ausentes o disidentes siempre que hubieren sido aprobadas por las mayorías previstas en la Ley y en presente Reglamento.

#### **ARTICULO SESENTA Y SIETE. - Actas:**

Las decisiones de la Asamblea se harán constar en Actas firmadas por el Presidente y el Secretario de la misma, en las cuales deberá indicarse si es Ordinaria o Extraordinaria, además la forma de la convocatoria, orden del día, nombre y calidad de los asistentes, su unidad privada y su respectivo coeficiente, y los votos emitidos en cada caso. En los eventos en que la Asamblea decida encargar personas para verificar la redacción del Acta, las personas encargadas deberán hacerlo dentro de los veinte (20) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión.

Dentro de un lapso no superior a veinte (20) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el Administrador debe poner a disposición de los propietarios del Condominio, 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 copia o de las Actas. El Administrador deberá entregar copia del Acta a quien se la solicite.

**PARAGRAFO.-** Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia del Acta, podrá acudir en reclamación ante el Alcalde Municipal o su delegado, quien a su vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo.

#### **ARTICULO SESENTA Y OCHO. - Procedimiento Ejecutivo:**

En los Procesos Ejecutivos entablados por el Representante Legal de la persona jurídica para el cobro de multas y obligaciones pecuniarias derivadas de expensas ordinarias y extraordinarias, con sus correspondientes intereses, solo podrán exigirse por el Juez competente como anexos a la respectiva demanda, el Poder debidamente otorgado, el certificado sobre Existencia y Representación de la persona jurídica demandante y demandada en caso de que el deudor ostente esta calidad, el Título Ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el Administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Bancaria o por el organismo que haga sus veces o de la parte pertinente del Acta de la Asamblea General que autorice un interés inferior, tal y como se estipula en el artículo 30 de la Ley 675 de 2001.

La acción ejecutiva a que se refiere este artículo, no estará supeditada al agotamiento previo de los mecanismos para la solución de conflictos previstos en la Ley 675 de 2001.

### **CAPITULO XIII - DEL ADMINISTRADOR DEL CONDOMINIO**

#### **ARTICULO SESENTA Y NUEVE. - Naturaleza del Administrador.**

La representación legal de la persona jurídica y la administración del Condominio corresponden a un Administrador, designado por la Asamblea General para periodos de un (1) año. 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. Responderá por los perjuicios que por dolo, culpa leve o grave, ocasione a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. La culpa leve del Administrador se presumirá en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la Ley o de este estatuto.

**PARAGRAFO.-** Antes de entrar a ejercer el cargo, el Administrador deberá constituir una Póliza que garantice el cumplimiento de sus obligaciones. El monto máximo asegurable será el equivalente al total del presupuesto de gasto del Conjunto para el año en que desempeñará sus funciones.

#### **ARTICULO SETENTA.- Funciones del Administrador:**

La Administración inmediata del Conjunto se radica en cabeza del Administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:

1º. Convocar a la Asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.

2º. Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de Actas de la Asamblea y de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia relativa al Condominio.

3º. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes del Condominio, las Actas de la Asamblea General.

4º. Preparar y someter a consideración de la Asamblea General las cuentas anuales, el informe anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal.

5º. Someter a la aprobación de la Asamblea General los contratos cuya cuantía sea igual o superior a cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

6º. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del Condominio.

7º. Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surjan 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 lo consagrado en este estatuto.

8º. 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 estatuto.

9º. Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados las cuotas ordinarias o extraordinarias, multas y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios y ocupantes de bienes de dominio particular del Condominio, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas sin necesidad de autorización alguna.

10º. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la Asamblea General de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la Persona Jurídica.

11º. Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija.

12º. Notificar a los propietarios de bienes privados, por los medios establecidos en este reglamento, las sanciones impuestas en su contra por la Asamblea General o el Consejo de Administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.

13º. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la Ley 675 de 2001, en este estatuto y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la Asamblea General, una vez se encuentren ejecutoriadas.

14º. Expedir el Paz y Salvo de cuentas con la administración del Condominio cada vez que se produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular.

15º. Las demás funciones previstas en la Ley 675 de 2001, en este Reglamento de Propiedad Horizontal, así como las que defina la Asamblea General de Propietarios.

**PARAGRAFO.-** Cuando el Administrador sea persona jurídica, su Representante Legal actuará en representación del Condominio.

**ARTICULO SETENTA Y UNO. - Remoción y Cuentas del Administrador:**

Al cesar en el cargo la persona natural o jurídica que actuó como Administrador deberá hacer entrega inventariada de fondos, bienes, documentos y enseres pertenecientes a la copropiedad, con una completa rendición de cuentas; al efecto se firmará un Acta por el Administrador que entrega y el que recibe, documento que será entregado a la Asamblea General a la cual corresponderá, dar el finiquito al Administrador saliente. Para todos los efectos de responsabilidad, al Administrador se le aplicarán en el desempeño de su cargo, las normas del libro 4 del Título XXVIII del Código Civil en cuanto no pugnen con la naturaleza misma del Régimen de la Propiedad Horizontal.

**CAPITULO XIV - DEL REVISOR FISCAL**

**ARTICULO SETENTA Y DOS. - Nombramiento:**

La copropiedad tendrá un Revisor Fiscal de libre nombramiento y remoción por la Asamblea de Copropietarios para períodos de un (1) año.

**ARTICULO SETENTA Y TRES. - Incompatibilidad:**

El Revisor no podrá ser socio del Administrador, ni pariente de éste dentro del cuarto grado de consanguinidad, segundo de afinidad o primero civil, ni empleado en los negocios del Administrador, pero podrá ser propietario o tenedor de bienes privados en el Condominio.

**ARTICULO SETENTA Y CUATRO. - Funciones:**

Al Revisor Fiscal como encargado del control de las distintas operaciones de la persona jurídica, le corresponde ejercer las funciones previstas en la Ley 43 de 1990 o en las disposiciones que la modifiquen, adicionen o complementen, así como las previstas en la Ley 675 de 2001.

**CAPITULO XV - DEL FONDO DE RESERVA**

**ARTICULO SETENTA Y CINCO. - Creación y Finalidad:**

Con el fin de mantener en todo momento disponibilidad pecuniaria para mejoras y reparaciones urgentes o convenientes, o para suplir el déficit presupuestal anual ordinario, la Asamblea General de propietarios podrá crear las reservas que sean necesarias, las cuales pertenecerán a todos los copropietarios a partes iguales.

**ARTICULO SETENTA Y SEIS. - Formación e Incremento:**

El Fondo de Reserva se formará e incrementará con los siguientes ingresos:

- a. El porcentaje que la Asamblea con un quórum que represente por lo menos el 70% de los coeficientes de copropiedad, establezca sobre las cuotas ordinarias con que deben contribuir los copropietarios para el sostenimiento de la copropiedad.
- b. Los provenientes de intereses de mora, multas, etc., previstos como sanciones en este Reglamento o por la Asamblea de Copropietarios.
- c. Los resultantes de superávit de ejecución del presupuesto anual de gastos, en cuanto la Asamblea de Copropietarios no dispusiera absorberlos en el presupuesto subsiguiente.
- d. Los producidos por los valores en que se invierta el mismo Fondo de Reserva.
- e. Los adquiridos lícitamente por la Copropiedad por cualquier otro concepto.

**ARTICULO SETENTA Y SIETE. - Manejo e Inversión:**

Mientras la Asamblea de Copropietarios no disponga otra cosa, el Fondo de Reserva se manejará por el Administrador en forma separada de los ingresos ordinarios de la copropiedad debiendo mantenerse invertido en valores de fácil y pronta liquidez. Cuando la Asamblea lo apruebe previa y expresamente, el Fondo de Reserva podrá invertirse en mejoras a los bienes de propiedad común.

**ARTICULO SETENTA Y OCHO. - Naturaleza de las Participaciones en el Fondo:**

Las participaciones que a los copropietarios corresponden en el Fondo de Reserva tienen el carácter de bienes comunes y por consiguiente siguen forzosamente al dominio de los bienes de dominio particular y no son susceptibles de negociación separada. No obstante, la Asamblea de Copropietarios podrá disponer la repartición parcial, y aún total, de los bienes que forman el Fondo de Reserva, entre los copropietarios en partes iguales y con una mayoría del setenta por ciento (70%) copropietarios.

**CAPITULO XVI - DE LA SOLUCION DE CONFLICTOS, DEL PROCEDIMIENTO PARA LAS SANCIONES DE LOS RECURSOS Y DE LAS SANCIONES**

**ARTICULO SETENTA Y NUEVE. - Solución de Conflictos:**

Para la solución de los conflictos que se presenten entre los propietarios o tenedores del Condominio, o entre ellos y el Administrador, el Consejo de Administración o cualquier otro órgano de dirección o control de la persona jurídica, en razón a la aplicación o interpretación de la Ley 675 de 2001 y del Reglamento de Propiedad Horizontal, sin perjuicio de la competencia propia de las autoridades jurisdiccionales, se podrá acudir a:

1º. **COMITE 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 este Comité, cuyos miembros serán elegidos por la Asamblea General de propietarios para periodos de un (1) año y estará integrado por un número impar de tres (3) o más personas. Este Comité intentara presentar fórmulas de arreglo, orientadas a dirimir, las controversias y a fortalecer las relaciones de vecindad.

Las consideraciones del Comité se consignaran en un Acta, suscrita por las partes y por los miembros del Comité y la participación en él será ad honores. El Comité consagrado en el presente artículo, en ningún caso podrá imponer sanciones.

2º. **MECANISMOS ALTERNOS DE SOLUCION DE CONFLICTOS.** Las partes podrán acudir, para la solución de conflictos, a los mecanismos alternos, de acuerdo con lo establecido en las normas legales sobre la materia.

**PARAGRAFO.-** 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, adicionen o complementen.

**ARTICULO OCHENTA. - Clases de Sanciones por Incumplimiento de Sanciones por Incumplimiento de las Obligaciones no Pecuniarias:**

El incumplimiento de las obligaciones no pecuniarias que se consagran en la Ley o en este Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de los propietarios, tenedores o terceros por los que estos deban responder en los términos de la Ley, dará lugar, previo requerimiento escrito, con indicación del plazo para que se ajuste a las normas que rigen la propiedad horizontal, si a ello hubiere lugar, a la imposición de las siguientes sanciones:

1º. Publicación en lugares de amplia circulación del Conjunto de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.

2º. 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.

3º. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, tales como, salones comunales y zonas de recreación y deporte.

---

---

**PARAGRAFO.-** En ningún caso se podrá restringir el uso de bienes comunes esenciales o de aquellos destinados a su uso exclusivo.

**ARTICULO OCHENTA Y UNO. - Obligaciones no pecuniarias.**

Las obligaciones no pecuniarias cuya inobservancia por parte de los propietarios de unidades privadas dan lugar a la aplicación de las sanciones consagradas en el artículo anterior se encuentran establecidas en el Artículo Decimo Noveno del presente reglamento.

**ARTICULO OCHENTA Y DOS. - Procedimiento para la imposición de las Sanciones por Obligaciones no Pecuniarias:**

Las sanciones previstas en el artículo anterior serán impuestas por la Asamblea General. Para su imposición se respetarán los procedimientos contemplados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, consultando el debido proceso, el derecho de defensa y contradicción e impugnación. Igualmente deberá valorarse la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y se atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.

**ARTICULO OCHENTA Y TRES. - Ejecución de las Sanciones por Incumplimiento de Obligaciones no Pecuniarias:**

El Administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas, aun acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso.

Cuando ocurran los eventos previstos en el numeral 1° del Artículo Decimo Noveno de este reglamento de propiedad horizontal, la policía y demás autoridades competentes deberán acudir de manera inmediata al llamado del Administrador o de cualquiera de los copropietarios.

**ARTICULO OCHENTA Y CUATRO. - Impugnación de las Sanciones de las Sanciones por Incumplimiento de las Obligaciones no Pecuniarias:**

El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias. La impugnación solo podrá intentarse dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción. Será aplicable para efectos del presente artículo, el procedimiento consagrado en el artículo 194 del Código de Comercio o en las normas que lo modifiquen, adicionen o complementen.

**ARTICULO OCHENTA Y CINCO. - Enajenación de Bienes Privados:**

Aunque todas las áreas de los bienes de dominio privado están clara y suficientemente determinadas por sus linderos, éstas son aproximadas, ya que se calcularon con base en los planos arquitectónicos y las enajenaciones que de ellos se haga, se entenderán como cuerpos ciertos.

**ARTICULO OCHENTA Y SEIS. - Incorporación:**

Este reglamento queda incorporado en todos los contratos relacionados con el Condominio Campestre "PASATIEMPO", de tal manera que debe ejecutarse de buena fe y por consiguiente obliga no solo a lo que en él se expresa sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de las obligaciones contenidas en él o que por Ley pertenezcan al Régimen de la Propiedad Horizontal.