



República de Colombia

35

Notaría Treinta y Cinco

DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.

Av. 82 No. 11-62/82 Local No. 2 y Oficina 302

PBX: 622 0291 - CELULAR: 310 680 1995

Fax: 622 2512 - Contabilidad 622 4303

notaria35@cable.net.co

CARTA NUMERO CINCO

DE LA ESCRITURA N° 00967

FECHA: 17 DE MARZO DEL AÑO 2008

ACTO O CONTRATO

PREMIUM DE PROPIEDAD SALIENTE

FIDELINSA CENTRAL S.A (como valores fiduciarios administrados por)

Beatriz Sanín Posada
NOTARIA

WK 9593139



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 0967.....
 CERO NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE.....
 OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y CINCO
 (35) DEL CIRCULO DE BOGOTA, DISTRITO
 CAPITAL -----
 FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECISIETE (17) DE
 MARZO -----
 DEL AÑO DOS MIL OCHO (2.008) -----

FORMATO DE REGISTRO O DE CALIFICACION
 UBICACION DEL PREDIO

MATRICULA INMOBILIARIA: ----- 50C-1460884
 CEDULA CATASTRAL:
 UBICACION DEL PREDIO: ----- Calle 22 B # 66-39
 ----- URBANO
 MUNICIPIO:----- BOGOTA
 NOMBRE O DIRECCION: CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA
 ETAPA 1

DATOS DE LA ESCRITURA PUBLICA

ESCRITURA # 0967 DIA: 17 MES: MARZO AÑO: 2.008
 NOTARIA 35 DE BOGOTA
 CODIGO 1100100035

NATURALEZA JURIDICA DEL ACTO O CONTRATO ----- VALOR
 317 - REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ----- 0 -
 SERVIDUMBRE GRATUITA A CODENSA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO ----- IDENTIFICACION
 FIDUCIARIA CENTRAL S.A. (como vocera del NIT # 830.053.036-3
 Patrimonio Autónomo denominado FIDUCENTRAL
 FIDEICOMISO CIUDAD SANITARIA SANITAS

NOY TUDID ARIAS
 SECRETARIA DELEGADA

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO

WK 9593138



ESCRITURA PUBLICA NUMERO: 0967.....
CERO NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE

OTORGADA EN LA NOTARIA TREINTA Y CINCO
(35) DEL CIRCULO DE BOGOTA, DISTRITO
CAPITAL

FECHA DE OTORGAMIENTO: DIECISIETE (17) DE -
MARZO

DEL AÑO DOS MIL OCHO (2.008)

CLASE DE ACTO: REGLAMENTO DE PROPIEDAD

HORIZONTAL

OTORGANTES: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. como vocera del Patrimonio
Autónimo denominado FIDUCENTRAL FIDEICOMISO CIUDAD
SANITARIA SANITAS

INMUEBLE OBJETO DEL ACTO: Calle 22 B # 66-39.....

DE LA NOMENCLATURA URBANA DE BOGOTÁ

MATRICULA INMOBILIARIA: 50C-1460884

CEDULA CATASTRAL:

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca,
República de Colombia, donde está ubicada la NOTARIA TREINTA Y CINCO
(35) DEL CIRCULO DE BOGOTA, DISTRITO CAPITAL, cuya Notaria
Titular es MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA, se otorga la escritura
pública que se consigna en los siguientes términos:

JUAN CARLOS SARMIENTO ARISTIZABAL, mayor de edad, domiciliado en
esta ciudad e identificado con cédula de ciudadanía número 79.428.917 de
Bogotá, quien obra en su calidad de Segundo Suplente del Presidente de la
sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A., sociedad constituida por escritura
pública número tres mil doscientos setenta y uno (3.271) del veinte (20) de
Agosto de mil novecientos noventa y dos (1992) otorgada en la Notaría
Quince (15) del Circulo Notarial de Bogotá, calidad que se acredita con el
certificado de existencia y representación legal expedido por la
Superintendencia Financiera, sociedad que en el presente acto obra única y
exclusivamente como Vocera y administradora fiduciaria del Patrimonio
Autónimo denominado FIDEICOMISO CIUDAD SANITARIA SANITAS,
constituido mediante escritura pública tres mil doscientos noventa y dos
(3292) del cinco (5) de Junio de mil novecientos noventa y siete (1997)
otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Circulo de Bogotá, y manifestó que: --

MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA
SECRETARIA DELEGADA

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO.

PRIMERO: FIDUCIARIA CENTRAL S.A. en su calidad de Fiduciario del Fideicomiso denominado FIDEICOMISO CIUDAD SANITARIA SANITAS, constituido por Escritura Publica numero tres mil doscientos noventa y dos (3292) del cinco (5) de junio de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaria Primera (1ª) del Circulo de Bogotá, procede a constituir el REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA-PROPIEDAD HORIZONTAL, como primer acto. Y la constitución de la servidumbre gratuita, por 100 años a favor de CODENSA, sobre el área donde se encuentra localizada la Subestación Eléctrica del Conjunto Residencial Atika, como segundo acto. -----

SEGUNDO: Que de conformidad con lo estipulado en las normas legales pertinentes el siguiente es el texto del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Atika, el cual por medio de este acto procede a elevar a Escritura Pública conforme a lo ordenado por la Ley 675 del 3 de Agosto de 2001. -----

* * * * *

PRIMER ACTO.-

CONSTITUCIÓN DEL REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA-PROPIEDAD HORIZONTAL.

REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA

TÍTULO I

POSTULADOS GENERALES, PRINCIPIOS ORIENTADORES Y OBJETO

CAPITULO I

PRINCIPIOS ORIENTADORES

CAPITULO II

OBJETO, RÉGIMEN Y REFORMAS

ARTICULO 1.- OBJETO.

ARTICULO 2.- CASOS NO PREVISTOS, ACLARACIONES Y CORRECCIONES.

ARTICULO 3.- PLANOS.

ARTÍCULO 4.- REFORMAS.

CAPITULO III

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA.

ARTÍCULO 5.- TITULOS Y PROPIETARIO INICIAL.

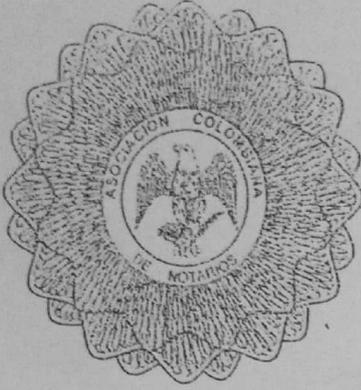
ARTÍCULO 6.- DENOMINACION.

ARTÍCULO 7.-DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.

ARTÍCULO 8.-DESARROLLO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA.

TITULO II

CLASES DE BIENES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA.



CAPITULO IV

BIENES PRIVADOS Y COMUNES

ARTÍCULO 9- BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES.

CAPITULO V

BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA

ARTÍCULO 10- BIENES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR.

ARTÍCULO 11 DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.-

ARTICULO 12- CUERPO CIERTO.

ARTÍCULO 13- MODIFICACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS.

ARTÍCULO 14- IMPUESTO PREDIAL.

ARTICULO 15-OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS.

ARTÍCULO 16-.TRANSMISIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES.

CAPITULO VI

DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTÍCULO 17.- DESTINACIÓN.

ARTICULO 18.-DESTINACION DE LAS UNIDADES PRIVADAS O DE DOMINIO PARTICULAR.

ARTÍCULO 19.- SANCIONES POR CAMBIO DE DESTINO.

CAPITULO VII

BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

ARTÍCULO 20.- NOCIÓN.

ARTÍCULO 21.- DESTINACIÓN, USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 22.- DESAFECTACIÓN DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.

ARTÍCULO 23.- CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD COMÚN.

ARTÍCULO 24.- BIENES ESENCIALES.

ARTICULO 25.- PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS.

ARTÍCULO 26.- SERVIDUMBRE A FAVOR DE CODENSA.

ARTÍCULO 27.- BIENES DE DOTACIÓN BÁSICA.

ARTÍCULO 28.- ENAJENACIÓN.

ARTÍCULO 29.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES DE DOTACIÓN BÁSICA.

ARTÍCULO 30.- CUSTODIA DE LOS BIENES COMUNES DE DOTACIÓN BÁSICA.

ARTÍCULO 31.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.

ARTÍCULO 32.- DETERMINACIÓN DE BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

AVILTO ARIAS
SECRETARÍA DE LEGADIA

ARTÍCULO 33.- COMPETENCIA GENERAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA DESTINACION DE LOS BIENES COMUNES DE DOTACIÓN O DE USO EXCLUSIVO.

ARTÍCULO 34.- SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 35.- USO NATURAL DE LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 36.- MEJORAS SUNTUARIAS Y EXPLOTACIÓN.

ARTICULO 37.- REPARACIONES NECESARIAS A LOS BIENES COMUNES.

ARTICULO 38.- RESPONSABILIDAD DEL CAUSANTE DE LAS REPARACIONES A LOS BIENES COMUNES.

ARTÍCULO 39.- INTERPRETACIÓN EN CASO DE DUDA.

CAPITULO VIII

DEL RÉGIMEN DE EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 40.- EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 41.- PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 42.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS.

ARTÍCULO 43.- COBRO EJECUTIVO.

CAPITULO IX

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 44.- CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES.

ARTÍCULO 45.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.

TITULO III

DERECHOS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

CAPITULO X

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 46.- DERECHO A ELEGIR Y SER ELEGIDO.

ARTICULO 47.- DERECHO A VOTAR.

ARTICULO 48.- DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS.

CAPITULO XI

OBLIGACIONES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

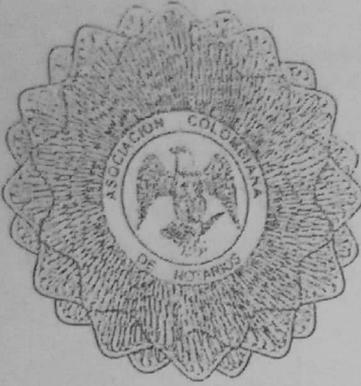
ARTICULO 49.- OBLIGACIÓN DE NO VARIAR EL DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS.

ARTICULO 50.- OBLIGACIONES DE IMPUESTOS, TASAS, SERVICIOS Y OBLIGACIONES FISCALES.

ARTÍCULO 51.- OBLIGACIÓN Y RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO POR LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE SU UNIDAD PRIVADA.

ARTICULO 52.- OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR AL PAGO DE EXPENSAS COMUNES.

ARTÍCULO 53.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO



CAPITULO XII

**PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y
TENEDORES**

ARTÍCULO 54.- PROHIBICIÓN DE VARIAR LA DESTINACIÓN.

ARTÍCULO 55.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS.-

ARTÍCULO 56.- SANCIONES.

ARTÍCULO 57.- INDEMNIZACIÓN POR OMISIÓN DE DEBERES.

CAPITULO XIII

NORMAS PARA EL USO DE PARQUEO

ARTÍCULO 58. NORMAS PARA EL USO DE LOS CUPOS DE PARQUEO

TITULO IV

MEJORAS, REPARACIONES Y MODIFICACIONES

CAPITULO XIV

**MEJORAS Suntuarias y Necesarias en los Bienes
Comunes**

ARTICULO 59.- MEJORAS Suntuarias en los Bienes Comunes.

ARTICULO 60.- MEJORAS Necesarias en los Bienes Comunes.

ARTICULO 61.- MODIFICACIÓN EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES.

CAPITULO XV

MODIFICACIONES Y REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 62.- REPARACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS.

ARTICULO 63.- APLICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL, DE COMERCIO Y NACIONAL DE POLICÍA.

CAPITULO XVI

DE LA PERSONA JURÍDICA CONSTITUIDA

ARTICULO 64.- NATURALEZA JURÍDICA, NOMBRE Y DOMICILIO.

ARTÍCULO 65.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN.

CAPITULO XVII

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 66.- CONFORMACIÓN.

ARTÍCULO 67.- NATURALEZA Y FUNCIONES.

ARTÍCULO 68.- REUNIONES.

ARTÍCULO 69.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO.

ARTÍCULO 70.- EXHIBICIÓN DE LIBROS.

ARTÍCULO 71.- REPRESENTACIÓN.

ARTÍCULO 72.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA.

ESTE PAPEL NO TIENE USO PARA EL USUARIO

SECRETARÍA DE ASISTENCIA
SECRETARÍA DE ASISTENCIA

ARTÍCULO 73.- REUNIONES NO PRESENCIALES.

ARTÍCULO 74.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES.

ARTÍCULO 75.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.

ARTÍCULO 76.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA.

ARTÍCULO 77.- PRESIDENTE Y SECRETARIO.

ARTÍCULO 78.- VOTO.

ARTÍCULO 79.- ACTAS.

ARTÍCULO 80.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES.

CAPITULO XVIII

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 81.- CONFORMACIÓN.

ARTÍCULO 82.- REUNIONES.

ARTÍCULO 83.- CITACIONES.

ARTÍCULO 84.- QUÓRUM Y MAYORÍAS.

ARTÍCULO 85.- PRESIDENTE Y SECRETARIO.

ARTÍCULO 86.- ACTAS.

ARTÍCULO 87.- ATRIBUCIONES DEL CONSEJO.

CAPITULO XIX

DEL ADMINISTRADOR Y EL ADMINISTRADOR PROVISIONAL

ARTÍCULO 88.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR.

ARTÍCULO 89.- ADMINISTRADOR PROVISIONAL.

ARTÍCULO 90.- RESPONSABILIDAD.

ARTÍCULO 91.- CONTRATO Y REPRESENTACIÓN LEGAL PARA ESTOS EFECTOS.

ARTÍCULO 92.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR.

CAPITULO XX

DEL REVISOR FISCAL

ARTÍCULO 93.- DESIGNACIÓN.

ARTÍCULO 94.- FUNCIONES.

CAPITULO XXI

EJERCICIO PRESUPUESTAL

ARTÍCULO 95.- PERIODO PRESUPUESTAL CUENTAS Y BALANCE.

ARTÍCULO 96.- PRESUPUESTO SUBSIDIARIO.

ARTÍCULO 97.- RESERVA PRESUPUESTAL.

CAPITULO XXII

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 98.- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

ARTÍCULO 99.- PROCEDIMIENTO.

ARTÍCULO 100.- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD.

ARTÍCULO 101.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA.



**CAPITULO XXIII
DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD
HORIZONTAL**

- ARTÍCULO 102.- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA.
- ARTICULO 103.- SEGUROS.
- ARTÍCULO 104.- RESERVA.

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

CAPITULO XXIV

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

- ARTÍCULO 105.- METODOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.

CAPITULO XXV

**DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO
PECUNIARIAS**

- ARTÍCULO 106.- INFRACCIONES NO PECUNIARIAS.
- ARTÍCULO 107.- INICIACIÓN DEL TRÁMITE.
- ARTÍCULO 108.- NOMBRAMIENTO DEL EVALUADOR.
- ARTÍCULO 109.- TRASLADO.
- ARTICULO 110.- TERMINO PROBATORIO.
- ARTÍCULO 111.- ACTO SANCIONATORIO.
- ARTÍCULO 112.- NOTIFICACIÓN.
- ARTÍCULO 113.- RECURSOS.
- ARTÍCULO 114.- TERMINO PARA INTERPOSICIÓN DE RECURSOS.
- ARTÍCULO 115.- CONSEJO PARA EFECTOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.
- ARTÍCULO 116.- NOTIFICACIÓN DE RECURSOS.
- ARTÍCULO 117.-CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.
- ARTÍCULO 118- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS.
- ARTÍCULO 119.- IMPUGNACIÓN JUDICIAL DE SANCIONES.

CAPÍTULO XXVI

DISPOSICIONES VARIAS

- ARTÍCULO 120.- SERVICIO DE VIGILANCIA.
- ARTÍCULO 121.- MEMORIA DESCRIPTIVA.
- ARTÍCULO 122.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD.
- ARTÍCULO 123.- ESPECIFICACIONES DE LAS CONSTRUCCIÓN

MANUAL DE OBRAS

TÍTULO I
POSTULADOS GENERALES, PRINCIPIOS ORIENTADORES Y OBJETO
CAPÍTULO I

PRINCIPIOS ORIENTADORES

Constituyen Principios Orientadores del Reglamento de Propiedad Horizontal los siguientes:-----

1.- Función social y ecológica de la propiedad. Con arreglo a lo dispuesto por el artículo 58º Constitución Política, la propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** reconoce y respeta el derecho sobre la propiedad privada y la función social y ecológica que le asigna la Constitución Política. En ejercicio del derecho de propiedad, sus titulares y los tenedores se ceñirán a lo dispuesto por la normatividad vigente.

2.- Convivencia pacífica y solidaridad social. Con arreglo a lo dispuesto por el artículo 2º Constitución Política constituye fin esencial del Estado mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. -----

Con base en lo anterior, el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** se inspira en el principio de la convivencia pacífica y la solidaridad social, garantizando a través de mecanismos democráticos precisos, la fijación de derechos y obligaciones para los titulares de los derechos de propiedad sobre las unidades privadas, que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** la convivencia y cooperación de propietarios y tenedores y el fomento de la solidaridad.-----

3.- Respeto a la dignidad humana. Conforme a lo prescrito por el artículo 1º de la Constitución Política, constituyen fundamentos del Estado Colombiano entre otros, el respeto a la dignidad humana, el trabajo y la prevalencia del interés general.-----

El Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** promueve, a través de sus normas, estos principios fundamentales y en general, todos aquellos que garanticen el respeto por la persona como un derecho fundamental.-----

4.- Respeto hacia la uniformidad conceptual arquitectónica, como principio para el desarrollo del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** de esta forma se garantiza un hábitat visualmente armónico al interior del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, conservando la homogeneidad arquitectónica, además de procurar la igualdad tanto en derechos como en obligaciones de los propietarios de las unidades privadas. -----



El Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL** reconoce a los titulares del derecho de propiedad sobre las unidades privadas, el derecho para desarrollar sus inmuebles dentro de los principios de la iniciativa privada y el bien común, siempre y cuando se respeten las decisiones establecidas por la norma urbanística y el presente reglamento. -----

5.- Derecho al debido proceso. El artículo 29º

Constitución Política establece el principio del debido proceso para toda clase de actuaciones judiciales y administrativas. -----

El Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, dentro de los procedimientos que se establezcan para imponer sanciones a los copropietarios, debe respetar el principio del debido proceso. ---

Definiciones fundamentales para el presente reglamento: -----

Conjunto: Desarrollo inmobiliario conformado por varios edificios levantados sobre uno o varios lotes de terreno, que comparte, áreas y servicios de uso y utilidad general, con vías internas, estacionamientos, zonas verdes, muros de cerramiento, porterías, entre otros. Puede conformarse también por varias unidades de vivienda, comercio o industria, estructuralmente independientes. --

Edificio o conjunto residencial: Inmuebles cuyos bienes de dominio particular se encuentran destinados a la vivienda de personas, de acuerdo con la normatividad urbanística vigente. -----

Propietario inicial: Titular del derecho de dominio sobre un Inmueble determinado, que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal. -----

Bienes Privados: Son aquellos bienes que se encuentran en los planos, circunscritos dentro de los linderos de las unidades de propiedad privada que conforman la Propiedad Horizontal. -----

Bienes Comunes: Son aquellos bienes que son comunes a todo el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, y que por su naturaleza o destinación permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso, goce o explotación de los bienes de dominio particular. Estos bienes son de propiedad común y pro indiviso de los copropietarios de unidades privadas y su dominio es inalienable e indivisible. Entre estos bienes comunes, se determinan los parqueaderos de visitantes, accesos y circulaciones, y todas las zonas comunales y áreas de recreación y deporte. --

Bienes Comunes Esenciales: Son aquellos bienes comunes indispensables para la existencia, estabilidad, conservación y seguridad del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** --siendo imprescindibles para el uso y disfrute de los

ESTE YAPIL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

MINISTERIO DE VIVIENDA
SECRETARÍA DE VIVIENDA

bienes comunes no esenciales. Se reputan bienes comunes esenciales, el terreno sobre o bajo el cual existan construcciones o instalaciones de servicios públicos básicos, los cimientos, la estructura, las circulaciones indispensables para aprovechamiento de bienes privados, las instalaciones generales de servicios públicos, las fachadas y los techos o losas que sirven de cubiertas a cualquier nivel. -----

Bienes Muebles Comunes: Son los bienes que corresponden al mobiliario, máquinas y accesorios que se encuentran ubicados en las áreas de propiedad común y que sirven para el funcionamiento y ornato del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

Los bienes muebles comunes que se deterioren o que no presten un servicio adecuado podrán reemplazarse o enajenarse con la autorización del Consejo de Administración. -----

Bienes Comunes de Uso Exclusivo: Son aquellos bienes de propiedad común, no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, como lo son las, terrazas y jardines, entre otros, los cuales serán asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos. -----

CAPITULO II

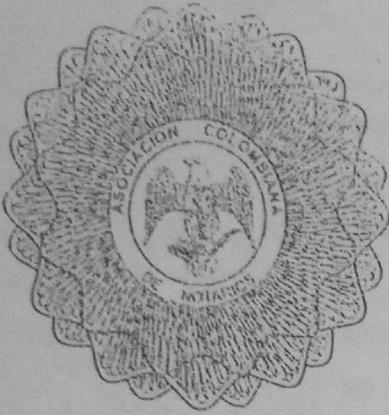
OBJETO, RÉGIMEN Y REFORMAS

ARTICULO 1.- OBJETO. El objeto de este reglamento es regular los derechos y obligaciones específicas de los titulares del derecho de dominio sobre las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, como también los aspectos relativos a sus derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de mantener la seguridad y la convivencia pacífica dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, además de garantizar la función social de la propiedad. -----

Sus disposiciones obligan tanto a los propietarios actuales y futuros de las unidades privadas, así como a los tenedores a cualquier título de las mismas que adquiera el derecho conforme a la ley. -----

En el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, se identifica el inmueble, el propietario y títulos de propiedad, la determinación de las áreas y bienes de propiedad privada y común, los derechos y obligaciones de los titulares de dominio y tenedores, las normas generales y específicas para la administración, mantenimiento y conservación, y en general el régimen legal a que está sujeta la propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

Igualmente, contiene los coeficientes de copropiedad asignados a cada una de las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** los



cuales determinan la proporción de los derechos sobre los bienes comunes, el porcentaje de participación en la Asamblea General de Copropietarios y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. -----

El presente Reglamento, se encarga de regular las relaciones entre los copropietarios del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, a los cuales se les definen sus derechos y obligaciones. -----

Así mismo, se establecen mecanismos alternativos para la solución de conflictos orientados a dirimir controversias que se llegaren a presentar entre los propietarios y entre estos y la administración, así como las sanciones aplicables por violación de las normas del Reglamento, de la Ley 675 de 2001, o de las resoluciones emanadas de la Asamblea General de Copropietarios, que se declaran incorporadas al presente reglamento. -----

ARTICULO 2.- CASOS NO PREVISTOS, ACLARACIONES Y CORRECCIONES. Los casos concretos no previstos por este reglamento se resolverán de acuerdo con la Ley 675 de 2001 y subsidiariamente con las demás normas legales o con este reglamento donde se regulen situaciones iguales o semejantes. La Asamblea General de copropietarios de conformidad con el quórum ordinario establecido en el presente Reglamento está facultada para interpretar las disposiciones de este reglamento, llenar cualquier vacío aclarar y corregir todo error que se observe en el mismo. -----

ARTICULO 3.- PLANOS. Los planos arquitectónicos y de propiedad horizontal aprobados con la Resolución LC. 05-1-0567 de 7 de marzo de 2008, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá, para el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, hacen parte de este reglamento para todo lo referente a la determinación de las unidades privadas y áreas comunes en que se divide. ----

ARTÍCULO 4.- REFORMAS. Toda reforma, adición, aclaración o corrección a éste reglamento debe elevarse a Escritura Pública en una de las notarías de la ciudad e inscribirse en la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos - Zona Centro-, previo trámite ante los órganos competentes de la Copropiedad. -----

PARAGRAFO PRIMERO. DERECHOS DEL PROPIETARIO INICIAL O DE SU SUCESOR DE DERECHOS A CUALQUIER TÍTULO.- De conformidad con el presente Reglamento del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, el Propietario Inicial del predio, determinado en el artículo 5 de este reglamento, queda

~~facultado irrevocablemente para realizar todas las modificaciones y adiciones~~

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

PAZ ARIAS
VICEDIRECTORA DELEGADA

que considere necesarias al CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA y al presente Reglamento, hasta tanto no se haya efectuado la transferencia del dominio de la totalidad de las unidades privadas que componen el CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA. Adicionalmente, el propietario inicial o su sucesor de derechos a cualquier título conservarán irrevocablemente las siguientes facultades, sin que requiera autorización de la Asamblea General de Copropietarios, ni de ningún otro órgano de la propiedad horizontal: -----

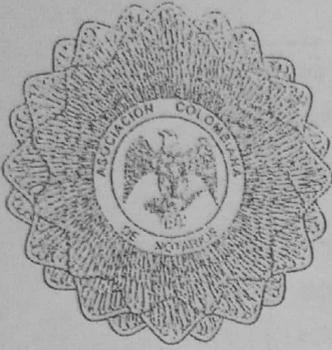
1. Solicitar Licencias de Construcción y de Propiedad Horizontal sobre cada una de las Etapas, así como efectuar las respectivas modificaciones a éstas sin contar con la aprobación de los copropietarios. -----
 2. Modificar los proyectos dentro de cada una de las diferentes etapas, sin contar con la aprobación de los copropietarios de las etapas ya desarrolladas. --
 3. Modificar, rediseñar o adecuar las zonas comunes de la ETAPA 1 de conformidad con la topografía del terreno y las necesidades del Conjunto Residencial. -----
 4. Suscribir todas las escrituras públicas necesarias para la protocolización de las modificaciones al presente reglamento y para la adición de las nuevas Etapas del Conjunto Residencial Atika al presente reglamento. -----
 5. Las demás expresamente consagradas en el presente Reglamento. -----
- De la misma manera, quienes le sucedan al propietario inicial esto es, FIDEICOMISO CIUDAD SANITARIA SANITAS cuyo vocero y administrador fiduciario FIDUCENTRAL S.A. en la titularidad del derecho de dominio sobre el predio y las etapas que hacen parte del CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA, asumirán las facultades, derechos y obligaciones consagradas para el Propietario Inicial en el presente reglamento. -----

CAPITULO III

DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA.

ARTÍCULO 5.- TITULOS Y PROPIETARIO INICIAL. El inmueble o lote de terreno sobre el cual se construye el Conjunto Residencial Atika-Propiedad Horizontal, fue adquirido por su actual propietario, la sociedad FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL S.A. como vocera del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CIUDAD SANITARIA**, así: -----

5.1). A través de la Escritura Publica número tres mil doscientos noventa y dos (3292) del cinco (5) de Junio de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá, FIDUCIARIA CENTRAL S.A. FIDUCENTRAL S.A. adquirió a título de Fiducia Mercantil Inmobiliaria Irrevocable para la conformación del patrimonio autónomo denominado **FIDEICOMISO CIUDAD SANITARIA SANITAS**, el derecho de dominio y posesión sobre el Lote de Terreno sobre el cual se construye el



Conjunto Residencial Atika, transferencia, registrada en folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1460884 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, el derecho de dominio y posesión sobre el Lote de Terreno sobre el cual se construye el Conjunto Residencial Atika. El cual estaba identificado como Lote de terreno distinguido en el diseño urbanístico de Ciudad Salitre como Supermanzana dos tres (SMII-3), con una cabida aproximada de ocho mil cien punto

setecientos sesenta metros cuadrados (8.100.660 M²). -----

5.2). El fideicomitente y actual beneficiario del Fideicomiso contenido en la Escritura Publica número tres mil doscientos noventa y dos (3292) del cinco (5) de Junio de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá, es: La COMPAÑÍA DE MEDICINA PREPAGADA COLSANITAS S.A., sociedad legalmente constituida mediante escritura publica numero tres mil ochocientos quince (3.815) del 10 de noviembre de 1980, bajo el numero 100329 del Libro IX y reformada por otros instrumentos, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá. -----

5.3.) El inmueble objeto del Fideicomiso, fue adquirido por el Fideicomitente, por compraventa efectuada a la Fiduciaria Central S.A., FIDEICOMISO.-CIUDAD SALITRE, tal como consta en la Escritura Publica número tres mil doscientos noventa y uno (3.291) de 5 de junio de 1997. -----

5.4). La construcción se ejecuta a expensas del Fideicomitente, de acuerdo con el contrato de Fiducia, anteriormente descrito. -----

ARTÍCULO 6.-DENOMINACIÓN. Se denomina **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** al inmueble que con su subsuelo, suelo, áreas comunes y anexidades es objeto de división en bienes privados o de dominio particular, bienes comunes, bienes comunes esenciales y bienes comunes de uso exclusivo, cuyas normas se consagran en el presente reglamento. -----

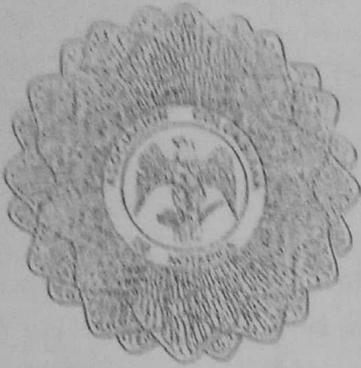
PARÁGRAFO.- Finalmente, siempre que en el reglamento se utilicen términos como "Áreas Comunes", "Bien Común", "Bien Común Esencial", "Zona Común", "Espacio Común" u otra similar, se entenderá que se refiere a aquellos bienes que en el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, tienen esta categoría y por lo tanto, pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privados, sin perjuicio de las reservas o derechos especiales que sobre ellos se les hayan adjudicado a algunos propietarios; o de las facultades conferidas en este reglamento a los órganos de la administración para reglamentar su uso o

destinación. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

FAMILIAR ARIAS
SECRETARÍA DELEGADA

ARTÍCULO 7.- DETERMINACIÓN DEL INMUEBLE.- El inmueble se encuentra ubicado en la Calle veintidós (22) B No. Sesenta y seis (66)-Treinta y nueve (39), en la urbanización Ciudad Salitre de la Ciudad de Bogotá, Departamento de Cundinamarca. Se encuentra conformado por el Lote de mayor extensión denominado supermanzana dos tres (SMII-3), sobre el cual se levantará la totalidad de la Edificación que cuenta con un área total de ocho mil cien metros cuadrados con sesenta y seis decímetros cuadrados (8.100.66 M²) y cuyos linderos generales según el sistema de coordenadas geográficas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y la Escritura Publica numero tres mil doscientos noventa y dos (3292) del cinco (5) de Junio de mil novecientos noventa y siete (1997) otorgada en la Notaría Primera (1ª) del Círculo de Bogotá: Partiendo del mojón M1-3 en coordenadas norte ciento cinco mil seiscientos treinta y cuatro punto novecientos trece (105634.913) y Este noventa y seis mil setecientos veinticinco punto ochocientos dieciséis (96725.816) en línea curva y longitud de ciento cuatro punto cero dos metros (104.02 mts) lindando por el ORIENTE con el paramento de la Avenida del Ferrocarril de Norte Carrera sesenta y seis (Cra. 66) hasta encontrar el mojón M2-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil quinientos setenta y siete punto cuatrocientos cuarenta y cuatro (105577.444) y Este noventa y seis mil seiscientos cuarenta punto cuatrocientos ochenta y cuatro punto veintiséis metros (44.26 mts) lindando por el ORIENTE con el paramento de la Avenida Ferrocarril del Norte Carrera sesenta y seis (cr.66) hasta encontrar el mojón M3-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil quinientos cuarenta y cinco punto cuatrocientos cuarenta y uno (105545.441) y Este noventa y seis mil seiscientos nueve punto novecientos quince (96609.915) en línea recta y longitud de cuarenta y ocho punto treinta y seis metros (48.36 mts) lindando por el SUR con el paramento de la Calle veintidós A (Cll. 22ª) hasta encontrar el mojón M4-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil quinientos ochenta punto ciento diecisiete (105580.117) y Este noventa y seis mil quinientos setenta y seis punto doscientos trece (96576.213) en línea recta y longitud de treinta punto quince metros (30.15 mts) lindando por el OCCIDENTE con el paramento de la Avenida sesenta y ocho (Av.68) hasta encontrar el mojón M4-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil seiscientos tres punto ciento cuarenta y seis (105603.146) y Este noventa y seis mil quinientos noventa y cinco punto seiscientos sesenta y cinco (96595.665) en línea recta y longitud de cuatro punto cuarenta y tres metros (4.43 mts) lindando por el OCCIDENTE con el paramento de la Avenida Sesenta y ocho (Av. 68) hasta encontrar el mojón M5-3; De este mojón de coordenadas Norte cinco mil



mil seiscientos seis punto quinientos treinta y dos (105606.532) y Este noventa y seis mil quinientos noventa y ocho punto quinientos veinticinco (96598.525) en línea recta y longitud de once punto cincuenta metros (11.50 mts) lindando por el OCCIDENTE con el paramento de la Avenida sesenta y ocho (Av. 68 Mts) hasta encontrar el mojón M6-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil

seiscientos catorce punto ochocientos setenta y tres (105614.873) y Este noventa y seis mil seiscientos seis punto cuatrocientos cuarenta y dos (96606.442) en línea recta y longitud de veintisiete punto diecisiete metros (27.17 mts) lindando por el OCCIDENTE con el paramento de la Avenida sesenta y ocho (Av. 68) hasta encontrar el mojón M6-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil seiscientos treinta y cuatro punto quinientos setenta y nueve (105634.579) y Este noventa y seis mil seiscientos veinticinco punto ciento cuarenta y cinco (96625.145) en línea recta y longitud de veinticuatro punto treinta y nueve metros (24.39 mts) lindando por el OCCIDENTE con el paramento de la Avenida sesenta y ocho (Av. 68) hasta encontrar el mojón M7-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil seiscientos cincuenta y dos punto ochocientos sesenta y dos (105652.862) y Este noventa y seis mil seiscientos cuarenta y uno punto doscientos noventa y uno (96641.291) en línea recta y longitud de veintidós punto cero nueve metros (22.09 mts) lindando por el OCCIDENTE con el parámetros de la Avenida sesenta y ocho (Av. 68) hasta encontrar el mojón M8-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil seiscientos sesenta y nueve punto quinientos cincuenta y siete (105669.557) y Este noventa y seis mil seiscientos cincuenta y cinco punto setecientos cincuenta y ocho (96655.758) en línea recta y longitud de veintiséis punto veintinueve metros (26.29 mts) lindando por el OCCIDENTE con el parámetro de la Avenida sesenta y ocho (AV.68) hasta encontrar el mojón M9-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil seiscientos noventa punto cero sesenta y siete (105690.067) y Este noventa y seis mil seiscientos setenta y dos punto doscientos doce (96672.212) en línea recta y longitud de treinta y uno punto veintiséis metros (31.26 mts) lindando por el NORTE con el paramento de la Avenida Calle veintidós (Cil 22 B) hasta encontrar el mojón M30-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil seiscientos sesenta y siete punto seiscientos cincuenta y tres (105667.653) y Este noventa y seis mil seiscientos noventa y tres punto

noventa y seis (96693.966) en línea recta y longitud de noventa y tres punto

ESTE MAPA NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO

FAN Y... ARIAS
SECRETARÍA DE REGADIA

punto cuarenta metros (14.40 mts) lindando por el NORTE con el parámetros de la Calle veintidós B (CII. 22 B) hasta encontrar el mojón M²9-3; De este mojón de coordenadas Norte ciento cinco mil seiscientos cincuenta y siete punto trescientos veintisiete (105657.327) y Este noventa y seis mil setecientos cuatro punto cero treinta y dos (96704.032) en línea recta y longitud de treinta y uno punto veintiséis metros (31.26 mts) lindando por el NORTE con el parámetro de la Calle veintidós B (CII.22 B) hasta encontrar el mojón M1-3 punto de partida y encierra. -----

7.1. La Edificación que se levantará en este lote y se encuentra dividida en dos Etapas constructivas enumeradas como Etapa 1 y Etapa 2, cada una de las cuales se realizarán de manera progresiva en el Lote anteriormente descrito, por lo cual este reglamento se refiere en principio específicamente a la Primera Etapa del Conjunto Residencial Atika. Para realizar las adiciones al presente reglamento de propiedad horizontal generadas como consecuencia de la construcción de la Etapa 2, los copropietarios que adquieran unidades privadas en el interior de la Primera Etapa y sucesivamente los adquirentes de unidades privadas de la Etapa subsiguiente, desde ahora facultan en forma irrevocable al propietario inicial, esto es Fiduciaria Central S.A., FIDUCENTRAL S.A., y/o a el Fideicomitente presente o futuro del contrato de fiducia mercantil que soporta el inmueble, o en general a los propietarios de la parte restante del inmueble, una vez construida la Etapa 2, para suscribir cualquier documento encaminado a obtener la integración de las dos Etapas del Conjunto Residencial Atika, tales como solicitud de licencias de construcción en cualquiera de sus modalidades, ante la respectiva curaduría urbana, y la escritura pública de adición y/o modificación del Reglamento de Propiedad Horizontal correspondiente. -----

7.2. La construcción correspondiente a la primera Etapa, consta de cuatro edificios, denominados como Torre uno (1) la cual cuenta con dieciocho (18) apartamentos, Torre dos (2) la cual cuenta con treinta y seis (36) apartamentos, Torre tres (3) la cual cuenta con dieciocho (18) apartamentos y Torre cuatro (4) la cual cuenta con dieciocho (18) apartamentos, para un total de noventa (90) unidades privadas. La construcción de la primera Etapa cuenta con una Planta primer piso, que contiene nueve (9) Locales Comerciales, diez pisos (el piso 10 Penthouse de dos niveles), una planta de semisótanos, la cual cuenta con cuarenta y nueve (49) parqueaderos privados y cuarenta y tres (43) Depósitos y una planta de sótano, la cual cuenta con sesenta y cuatro (64) parqueaderos privados y cuarenta y siete (47) Depósitos, de acuerdo con el Proyecto de División aprobado con la Resolución LC. 05-10567 de 7 de marzo de 2008, expedida por la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá. -----



Al predio sobre el cual se ubica el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, le corresponde el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 50C-1460884 de la Oficina de Registro Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

PARAGRAFO PRIMERO: La construcción de la Segunda Etapa del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, se levantará sobre el área restante del Predio de mayor extensión, en la que actualmente funciona

provisionalmente la Fundación Universitaria Sanitas, la cual cuenta con accesos independientes al **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, según Resolución LC. 05-1-0567 expedida el doce (12) de diciembre de 2005, ejecutoriada el dieciséis (16) de enero del 2006. Por lo anterior los copropietarios declaran conocer la existencia de las construcciones provisionales de la Fundación y por lo tanto, entienden que ésta será objeto de demolición una vez se inicie la construcción de la Etapa 2, es decir que, temporalmente coexistirá el uso de la construcción existente hasta tanto se generen las nuevas construcciones. En cada Escritura Pública de transferencia de dominio de las unidades inmobiliarias se establecerán las condiciones aquí señaladas.

PARAGRAFO SEGUNDO: La copropiedad no impedirá de ninguna manera el normal funcionamiento de las instalaciones de la Fundación Universitaria Sanitas mientras éste opere en el suelo restante del de mayor extensión existente.

ARTÍCULO 8.- DESARROLLO DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA. EL **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, se desarrolla por etapas razón por la cual el propietario inicial del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** desde ahora queda autorizado para que de conformidad con la Ley y con las variables del mercado pueda adecuar, modificar, rediseñar, desarrollar y subdividir el lote restante que conforma el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, sin que para ello requiera de ningún tipo de aprobación de los copropietarios de las unidades privadas o etapas ya desarrolladas o por desarrollar, siempre y cuando no afecten las áreas definitivas que de conformidad con este reglamento y sus modificaciones constituyan bienes de propiedad común del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**.

TITULO II

CLASES DE BIENES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA

CAPITULO IV

BIENES PRIVADOS Y COMUNES

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO

ANEXOS ARIAS
SECRETARÍA DELEGADA

ARTÍCULO 9.- BIENES PRIVADOS Y BIENES COMUNES DEL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA. Se divide en bienes privados, bienes comunes esenciales, bienes de propiedad común y bienes comunes de uso exclusivo, tal y como, se encuentra establecido en el proyecto de división, los planos arquitectónicos aprobados con la Resolución LC. 05-10567 expedida por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá expedida el doce (12) de diciembre de 2005, ejecutoriada el dieciséis (16) de enero del 2006 y planos de propiedad horizontal aprobados con la Resolución LC. 05-10567 de 7 de marzo de 2008, expedida por la Curaduría Urbana Número Cuatro (4) de Bogotá. -----

CAPITULO V

BIENES DE PROPIEDAD PRIVADA

ARTÍCULO 10.- BIENES DE DOMINIO PRIVADO O PARTICULAR. Son bienes de dominio privado, particular o exclusivo los espacios o volúmenes comprendidos dentro de la extensión superficiaria cubierta de cada uno de ellos, excluyendo los bienes comunes localizados dentro de sus linderos. Dicha extensión superficiaria se encuentra comprendida dentro de los linderos altimétricos (linderos, nadir, cenit, altura libre) conforme a lo indicado en los planos de la propiedad horizontal protocolizados con el presente Reglamento. -- La propiedad sobre los bienes privados implica un derecho de copropiedad sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** en proporción con los coeficientes de copropiedad. En todo acto de disposición, gravamen o embargo de un bien privado se entenderán incluidos estos bienes y no podrán efectuarse estos actos con relación a ellos, separadamente del bien de dominio particular al que acceden. -----

ARTÍCULO 11.- DETERMINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.- El **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** consta de dos (2) Etapas enumeradas como Etapa 1 y Etapa 2. La primera Etapa, es a la que se refiere este reglamento de Propiedad Horizontal, que a su vez se desarrolla en cuatro edificios denominados como Torre 1, Torre 2, Torre 3 y Torre 4, cada una de las cuales cuenta con diez (10) pisos (el piso 10 de cada torre estará construido en dos niveles y se denomina penthouse) para un total de noventa (90) apartamentos, una Planta de primer piso, en la que ubican nueve (9) locales comerciales, una Planta de Semisótano, con un total de cuarenta y nueve (49) Parqueaderos privados y cuarenta y tres (43) Depositos y una Planta de Sótano, con un total de sesenta y cuatro (64) Parqueaderos privados y cuarenta y siete (47) depositos, que tendrán el carácter de unidades privadas y se determinan por su ubicación, área, dependencias y linderos en la forma señalada en el presente artículo. Estas unidades se separan de los bienes colindantes (privados o de uso o servicio común) por medio de bienes de uso o



servicio común (fachadas y/o muros y/o columnas y/o ductos de ventilación). Los bienes de dominio privado de la ETAPA 1, se encuentran determinados de la manera indicada a continuación, de acuerdo con el proyecto de división aprobado por la Resolución LC. 05-10567 de 7 de marzo de 2008 de la Curaduría Urbana No. Cuatro.

común de la Torre 3, del punto 3 en línea quebrada hacia el norte en distancias sucesivas de dos punto noventa metros (2.90 mts), hacia el oriente en punto ochenta centímetros (.80 cm), hacia el norte punto cuarenta y cinco centímetros (.45 cm), hacia occidente punto ochenta centímetros (.80 cm), al punto 4, lindando con el apartamento 802 de la Torre 3. **POR EL NORTE:**

Partiendo del punto 4 en línea quebrada hacia el oriente en distancias sucesivas de dos punto cuarenta metros (2.40 mts), hacia el oriente siete punto cuarenta y dos metros (7.42 mts), cerrando al punto 5, lindando con zona común del CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA. -----

NADIR: Con placa de uso o servicio común que separa de la planta del séptimo piso. -----

CENIT: Con placa de uso o servicio común que lo separa del noveno piso. -----

PARQUEADERO No. 120.

Está ubicado en la planta sótano del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, correspondiente al apartamento 801 de la Torre 4, cuenta con un área privada de veintitrés punto treinta y cinco metros cuadrados (23.35 M²), en los siguientes linderos especiales de conformidad con el plano PH-02. Sus linderos con muros estructurales y demás elementos al medio son: **POR EL ORIENTE:** Partiendo del punto 4 en línea recta hacia el sur el distancia de nueve punto cincuenta y ocho metros (9.58 mts) al punto 1 lindando con el Parqueadero No. 121. **POR EL SUR:** Partiendo del punto 1 en línea recta hacia occidente en distancia de dos puntocuarenta y seis metros (2.46 mts) al punto 2, lindando con área común del CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA. **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del punto 2 en línea quebrada hacia el norte en distancias sucesivas de dos punto setenta y cuatro metros (2.74 mts), cero punto veintiseis centímetros (0.26 cm), cero punto cuarenta centímetros (0.40 cm), cero punto veintiseis centímetros (0.26 cm), cuatro punto ochenta



y siete metros (4.87 mts), cero punto veintiseis centímetros (0.26 cm), cero punto cuarenta centímetros (0.40 cm), cero punto veintiseis centímetros (0.26 cm), uno punto dieciseis metros (1.16 mts) al punto 3, lindando con los Depósitos No. 56, 57 y 58. **POR EL NORTE:** Partiendo del punto 3 en línea recta hacia el oriente en distancia de dos punto cuarenta y seis metros (2.46 mts) cerrando con el punto 2, lindando con el Parqueadero No. 129.

NADIR: Con placa de Uso o servicio común que lo separa de la Planta Semisótano. -----

CENIT: Con placa de uso o servicio común que lo separa de la Planta del Primer Piso. -----

PARQUEADERO -----

DEPÓSITO No. 68.

Está ubicado en la planta sotano del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, correspondiente al apartamento 801 de la Torre 4, cuenta con un área construida de dos punto noventa y ocho metros cuadrados (2.98 M^2), en los siguientes linderos especiales de conformidad con el plano PH-02. Sus linderos con muros estructurales y demás elementos al medio son: **POR EL ORIENTE:** Partiendo del punto 1 en línea recta hacia el sur en distancia de uno punto treinta y cuatro metros (1.34 mts) al punto 2, lindando con área común del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. **POR EL SUR:** Partiendo del punto 2 en línea quebrada hacia el occidente en distancias sucesivas de uno punto sesenta y cinco metros (1.65 mts), cero punto diez centímetros (0.10 cm), cero punto cincuenta y cuatro centímetros (0.54 cm) al punto 3, lindando con el Parqueadero No. 119. **POR EL OCCIDENTE:** Partiendo del punto 3 en línea recta hacia el norte en distancia de uno punto cuarenta y cuatro metros (1.44 mts) al punto 4, lindando con el Depósito No. 69. **POR EL NORTE:** Partiendo del punto 4 en línea recta hacia el oriente en distancia de dos punto diecinueve metros (2.19 mts) cerrando con el punto 1, lindando con área común del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

NADIR: Con placa de Uso o servicio común que lo separa del terreno sobre el cual se levanta la edificación. -----

CENIT: Con placa de uso o servicio común que lo separa de la Planta del Sotano. -----

ARTICULO 12.- CUERPO CIERTO.- A pesar de las áreas y linderos de cada una de las unidades privadas expresadas en este reglamento, las unidades privadas se consideran como cuerpo cierto e individualizado, comprendida dentro de sus respectivos linderos, de conformidad con los planos del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** y en tal carácter se efectuarán sus enajenaciones. -----

ARTÍCULO 13.- MODIFICACIONES EN LAS UNIDADES PRIVADAS. Para adelantar obras de modificación, adecuación o ampliación, en las unidades privadas se requiere: -----

1. -----Que la obra proyectada no comprometa la seguridad o solidez o salubridad o servicios del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, ni altere la fachada o afecte el diseño arquitectónico del mismo, de conformidad con el principio de uniformidad conceptual arquitectónica;
2. -Obtener la aprobación de la Asamblea de Copropietarios con el quórum establecido para el efecto.
3. -Obtener la(s) respectiva(s) Licencia(s) Urbanísticas, expedida(s) por la autoridad competente, con el cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes al momento de la radicación.

Parágrafo Primero.- Las reparaciones locativas no requerirán seguir el trámite previsto en el presente artículo, sin embargo el tenedor de la unidad privada que pretenda adelantar este tipo de obras deberá informar por escrito al administrador de la fecha de iniciación de las mismas con la indicación precisa de las reparaciones que pretende efectuar. -----

Parágrafo Segundo.- Sin perjuicio de la obligación establecida en el parágrafo primero del presente artículo, cada tenedor deberá ejecutar por su cuenta oportuna y adecuadamente las reparaciones de su unidad privada, incluyendo las de las puertas y ventanas de la misma de suerte que se mantenga su conservación y permanente utilidad y responderá de todo perjuicio por su negligencia u omisión al respecto, estas reparaciones debe ejecutarlas el tenedor inmediatamente producido el daño o en el término prudencial que le señale por escrito el administrador, si no fueren urgentes. En caso de

~~ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO~~

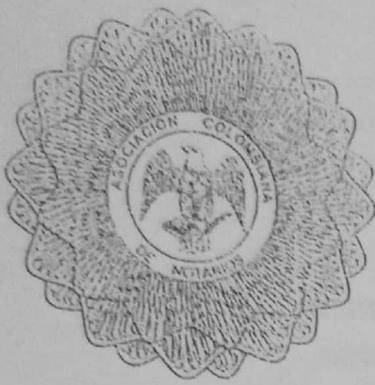
incumplimiento, el tenedor responsable pagará a la comunidad, a título, de multa, sin perjuicio de la obligación principal y de la indemnización de perjuicios y sin necesidad de requerimiento alguno, la suma de 3 salarios mínimos legales diarios o la multa mayor que fije el Consejo de administración, por cada día de retardo, a partir del día que señale el Administrador y en los casos urgentes, éste libremente deberá hacer las reparaciones por cuenta del propietario respectivo, quien deberá pagar su valor a la presentación de la cuenta, pero si la factura se cancela con fondos comunes, el propietario deudor pagará a la comunidad, a título de multa, por el incumplimiento, un 25% adicional al valor de la cuenta mencionada e intereses durante la mora a la tasa máxima legal permitida. -----

ARTÍCULO 14.- IMPUESTO PREDIAL. El impuesto predial sobre cada bien privado, incorpora el coeficiente de copropiedad respectivo sobre los bienes comunes de la propiedad horizontal. -----

ARTICULO 15.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES PRIVADOS. En relación con los bienes de dominio particular sus propietarios tienen las siguientes obligaciones: -----

- 1.--- Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación, en la forma prevista en este reglamento, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez de la etapa producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública.
2. El propietario o sus causahabientes, a cualquier título, solo podrán hacer servir la unidad privada a los fines u objetos convenidos en este reglamento, salvo autorización de la Asamblea General y con base en el procedimiento definido en este mismo reglamento.
- 3.---- Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios a la propiedad horizontal o a los bienes que lo integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder.
- 4.---- Los propietarios, no pueden elevar nuevos pisos o realizar nuevas construcciones. Así como adelantar obras que perjudiquen la solidez de la construcción, tales como excavaciones, sótanos y demás, sin la autorización de la Asamblea de Copropietarios, previo cumplimiento de las normas urbanísticas vigentes.
- 5.---- Las demás previstas en la ley y en este reglamento.

ARTÍCULO 16.- TRANSMISIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES. Todas las obligaciones que correspondan a los propietarios en materia de uso y destino



de los bienes de propiedad privada, así como sus derechos y obligaciones sobre los bienes de dominio común, regirán igualmente para los tenedores, poseedores o nuevos adquirentes, cualquiera sea el título del cual deriven su condición, quienes deberán obtener del respectivo propietario o del Administrador General en subsidio, las informaciones y aclaraciones suficientes sobre el contenido de este reglamento y las disposiciones que lo adicionen y reformen.

El efecto de la transmisibilidad a que hace referencia este artículo se hace extensivo de manera expresa a las obligaciones que por concepto de expensas comunes necesarias, extraordinarias, multas y/o sanciones, intereses y demás adeude una unidad privada que resultare adjudicada en un remate judicial. El adjudicatario del remate como titular del derecho de propiedad no podrá alegar el desconocimiento de dichas obligaciones ni valerse de su condición para eludir su pago. En caso de resultar necesaria la iniciación de un proceso judicial en su contra dicho adjudicatario no podrá excepcionar esta condición.

CAPITULO VI

DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS

ARTICULO 17.- DESTINACIÓN.- El Lote en el que se encuentra ubicado el **CONJUNTO RESIDENCIAL**, está destinado a desarrollar proyecto de construcción de vivienda y locales comerciales de escala vecinal, el cual contará con un Reglamento de Propiedad Horizontal, donde se determinan los bienes privados y comunes, de conformidad con el proyecto que se desarrollará en etapas.

ARTÍCULO 18.- DESTINACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.- Las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, sólo podrán destinarse a unidades de vivienda multifamiliar y al uso de comercio vecinal tipo A, conforme a los planos aprobados para otorgar la Licencia de Construcción número LC 05-1-0567 expedida el doce (12) de diciembre de 2005, ejecutoriada el dieciséis (16) de enero del 2006. Las unidades privadas de parqueo sólo podrán ser destinadas para tal fin.

Se entiende que ésta destinación también obliga a todos los futuros adquirentes y tenedores que deriven su derecho de cualquier propietario que originalmente adquirió su unidad privada.

ARTÍCULO 19.- SANCIONES POR CAMBIO DE DESTINO. El propietario o usuario que sin sujeción a lo dispuesto por el procedimiento previsto en este reglamento, cambiare el destino de su unidad privada en forma inconsculta y sin

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANEXOS ARIAS
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

la respectiva autorización, incurrirá en las sanciones previstas en este reglamento y en la ley. -----

CAPITULO VII

BIENES DE PROPIEDAD COMÚN

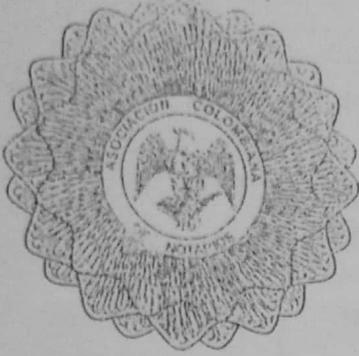
ARTÍCULO 20.- NOCIÓN. Son aquellos elementos y zonas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, y que pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de los bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos. - El derecho sobre estos bienes será ejercido por los titulares del derecho de dominio sobre las unidades privadas, del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, incluidas la ETAPA 1 y ETAPA 2, en la forma prevista en este reglamento. Los derechos y obligaciones sobre estos bienes radican en el patrimonio de la persona jurídica. -----

Se denominan bienes comunes o de propiedad común en la propiedad horizontal, los necesarios para la existencia, mantenimiento, seguridad y conservación de la misma y en general, los que permiten a todos los propietarios y tenedores el uso y goce de su unidad privada en los términos de la Ley y del presente reglamento. -----

ARTÍCULO 21.- DESTINACION, USO Y GOCE DE LOS BIENES COMUNES. La destinación uso y goce de los bienes comunes se establece por su naturaleza, por lo dispuesto en el presente reglamento y por las decisiones adoptadas por los órganos de la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** de conformidad con sus respectivas atribuciones. La desafectación del uso o servicio común de los bienes reputados como bienes comunes no esenciales en este reglamento se registrá por lo dispuesto en el presente reglamento. -----

PARAGRAFO: La destinación, uso y goce de los bienes esenciales y la ubicación de los mismos es inmodificable. El uso y goce de los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, esta en cabeza de los propietarios de unidades privadas que conformen el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

ARTICULO 22.- DESAFECTACION DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES.- La Asamblea General de Copropietarios con el voto favorable de un número plural de propietarios de bienes de dominio privado que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes en que se encuentra dividido la propiedad horizontal, podrá desafectar la calidad de



común de bienes comunes no esenciales, siempre y cuando se obtenga la aprobación de las autoridades competentes.

Estos bienes una vez desafectados pasarán a ser del dominio particular de la propiedad horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** en su calidad de persona jurídica y su desafectación constituirá reforma al Reglamento de la Propiedad Horizontal, que una vez elevada a Escritura Pública deberá inscribirse en la

oficina de instrumentos públicos con el objeto que se genere el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. -----

Para efectos de la eventual enajenación del bien privado generado como consecuencia de la desafectación se requerirá la aprobación de un número plural de copropietarios que representen no menos del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----

En el acta de la Asamblea que decida desafectar un bien común no esencial se deberán establecer los ajustes en los coeficientes de copropiedad, como efecto de la incorporación del respectivo nuevo bien privado al **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** para lo cual se aplicarán los criterios establecidos en el capítulo VII del título primero de la Ley 675 de 2001. -----

Sin perjuicio de la disposición según la cual los bienes comunes son inenajenables en forma separada de los bienes de propiedad privada o particular, en este reglamento se autoriza la explotación económica de bienes comunes, siempre y cuando dicha explotación no se encuentre prohibida ni por las normas urbanísticas vigentes, ni se extienda a la realización de negocios jurídicos que den lugar a la transferencia del derecho de dominio de los mismos. -----

Parágrafo Primero.- No se aplicarán las normas aquí previstas a la desafectación de los bienes comunes muebles y a los inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, los cuales por su naturaleza son enajenables. La enajenación de estos bienes será dispuesta por el Consejo de Administración dentro del ámbito de sus atribuciones. En todo caso, estos bienes deberán permanecer inventariados por parte del Administrador General. -----

Parágrafo Segundo.- En todo caso, la desafectación de parqueaderos de visitantes estará condicionada a la reposición de igual o mayor número de estacionamientos con la misma destinación, previo cumplimiento de las normas urbanísticas aplicables. -----

ARTÍCULO 23.- CLASIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD COMÚN. Las cosas

~~destinadas al uso o servicio común se dividen para los efectos de este~~

~~ESTE PAPEL NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO~~

MINISTERIO DE VIVIENDA Y SERVICIOS URBANÍSTICOS
SECRETARÍA DE SERVICIOS URBANÍSTICOS

Reglamento en: **1. Bienes esenciales de la Persona Juridica:** Son aquellos que hacen posible la existencia, seguridad, conservación, uso y goce adecuado del inmueble y que por su naturaleza tienen tal carácter. Estos bienes son del dominio indivisible e inalienable de la persona jurídica, y a continuación se relacionan: -----

AREA TOTAL DEL LOTE: 8.100.66 M²

ETAPA 1

SOTANO 1562,20 M²

Parqueaderos Visitantes, Ascensores,
Escaleras, Circulaciones, Espacio para Bicicletas,
Equipo Hidroneumatico, Estar Empleados, Vigilancia,
Conductores, Aseo, Tanque de Agua, Muros, Columnas.

SEMISÓTANO 1812,75 M².

Parqueaderos Visitantes, Ascensores, Halles,
Escaleras, Depósito Comunal, Basuras, Circulaciones,
Espacio para Bicicletas, Contadores Electricos, Agua y Gas,
Area de mantenimiento, Baño, Aseo, control, Muros y Columnas
Subestación Eléctrica.

PRIMER PISO. 991,24 M².

Salón de Eventos 1, 2 y 3, cocinetas, Baños, Lobby,
Control, Zona Humeda hombres, Vestier, Estar Humedo,
Estar semihumedo, Sauna, turco, Duchas, sala de juntas,
Administración, Secretaria, Estar, Halles, Escaleras, Ascensores,
Aseo, Shut de Basuras, Cuarto de Basuras, Ductos, Muros, columnas,
Depósito, Estar.

ÁREAS LIBRES- PRIMER PISO. 3484,35 M²

Dos (2) Zonas BBQ, Zona Infantil, área de Pintura y murales,
Plazoleta de los Sueños, Espejo de Agua, Piscina,
Cancha de Tenis y Plazoleta "El Riconcito".

TORRE 1. 101,20 M²

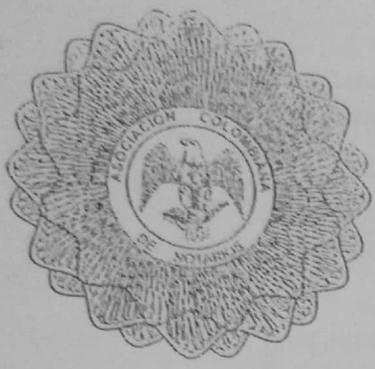
Muros, Columnas, Halles, Escaleras, Ascensores,
Ductos, Shut de Basuras.

TORRE 2. 186,80 M²

Muros, Columnas, Halles, Escaleras, Ascensores,
Ductos, Shut de Basuras.

TORRE 3. 140,80 M²

Muros, Columnas, Halles, Escaleras, Ascensores,
Ductos, Shut de Basuras, Vacios.



TORRE 4. **140,80 M²**

Muros, Columnas, Halles, Escaleras, Ascensores, Ductos, Shut de Basuras, Vacios.

2. Dentro de la categoría de áreas de uso o servicio comun, se encuentran las denominadas áreas de propiedad de uso o servicio exclusivo, las cuales revistiendo las características de las áreas de propiedad de uso o servicio común, se diferencian de éstas por

cuanto a su utilización, puesto que se reserva exclusivamente para su uso a los propietarios de áreas de propiedad privada. El mantenimiento y funcionamiento de estas áreas son de cargo del o de los propietarios que utilicen en forma exclusiva dichos bienes. -----

3. Elementos que constituyen la dotacion básica para el funcionamiento general de las unidades privadas: son aquellos muebles por naturaleza pero que se reputan como parte esencial de los inmuebles por estar afectados al servicio común y al funcionamiento general de los mismos. -----

ARTÍCULO 24.- BIENES ESENCIALES. Son bienes comunes esenciales del inmueble, los necesarios para la existencia, seguridad y conservación del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** y en general, los que permiten a los titulares del derecho de dominio el uso y goce de su unidad privada en los términos de la Ley y de este reglamento. Son bienes esenciales de propiedad común los siguientes: -----

1. -El lote de terreno sobre el cual se levanta el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, tal como se alinderó en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal.
2. -El subsuelo del mencionado terreno con todos los cimientos de las obras o construcciones existentes en el área de los bienes comunes o de utilización común.
3. -Los entrepisos o placas de concreto, los muros de fachadas, tanto internos como externos, y todos los muros que aparecen achurados dentro de los planos de Propiedad Horizontal, por ser elementos estructurales del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**.
4. -Los muros interiores de las unidades de propiedad privada, cuando por tales muros pasen instalaciones de agua, luz, citófono, teléfono y desagües que afectan otros sectores del inmueble.
5. -Los equipos del sistema eléctrico en cuanto estén localizados en bienes de uso común.
6. -Todo el sistema de recepción, conducción y disposición de aguas lluvias como canales, tuberías, canaletas, etc.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANEXOS ARIAS SECRETARÍA LEGADA

- 7.-----Las instalaciones para la seguridad, vigilancia, mantenimiento y servicios de la edificación.
- 8.- Todo el sistema general de redes de acueducto, gas, tuberías, desagües, alcantarillado o sumideros, hasta la entrada de cada unidad de propiedad particular. Todo el sistema de aguas negras y aguas lluvias.
- 9.---Las instalaciones donde se ubiquen los ascensores, cuartos de maquinas, cuartos de aseo, porterías, corredores y escaleras.
- 10.-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.
- 11.Los buitrones de instalaciones electricas, hidraulicas y los de ventilación.
- 12.-Los Halles y escaleras, los tacos de escaleras y los corredores de circulación de cada uno de los pisos.
- 13.El techo que sirve de cubierta a la Edificación.
- 14.En general todas aquellas cosas y servicios sobre los cuales ninguno de los copropietarios pueda alegar un derecho de propiedad exclusiva, por razon de su misma naturaleza y/o haberseles transferido expresamente como pertenencia de propiedad individual.

Parágrafo.- Tendrán la calidad de bienes comunes no esenciales todos aquellos que no se encuentren dentro de la categoría anteriormente descrita.

ARTICULO 25.- PROPIEDAD DE LA INFRAESTRUCTURA ELÉCTRICA Y LAS OBRAS CIVILES ASOCIADAS: La infraestructura eléctrica conformada por Las redes internas públicas que van desde el punto de derivación autorizado por CODENSA S.A. ESP, incluida la Subestación eléctrica (transformador(es), celdas y equipos asociados), hasta el punto de derivación de acometidas de baja tensión ubicado en la caja con bornera para acometida aérea; en los barrajes preformados de las cámaras de inspección para acometida subterránea o en los armarios de medidores(excluido el armario)y las obras civiles asociadas a esta obra eléctrica, son de propiedad de CODENSA S.A. ESP, quien los instaló y/o adquirió de acuerdo con la reglamentación vigente Resolución CREG 070 de 1998. Por lo anterior la copropiedad renuncia a cualquier solicitud adicional de reembolso, por concepto de los activos eléctricos correspondientes y CODENSA S.A. ESP, es la responsable de los gastos que ocasionen la operación, mantenimiento, explotación y reposición de estos elementos. -----

ARTÍCULO 26.- SERVIDUMBRE A FAVOR DE CODENSA.-Teniendo en cuenta que parte de la infraestructura eléctrica y obras civiles asociadas, mencionadas en el articulo anterior, no están en vía pública, la copropiedad del Conjunto Residencial entrega los dominios y servidumbres constituidas a favor



de CODENSA S.A. ESP, según lo establece la Resolución CREG 070 de 1998 en su numeral 9.4 Venta de Activos. Por lo anterior, CODENSA S.A. ESP tendrá libre acceso a las áreas comunes del conjunto en dónde esté ubicada la infraestructura eléctrica, para efectuar la revisión, operación, mantenimiento, reparación, reposición y modificación de los elementos y/o equipos instalados. -----

Para el bienestar y seguridad de las personas, las áreas donde quede instalada la infraestructura eléctrica interna pública enunciada, quedarán de uso exclusivo de CODENSA S.A. ESP, únicamente con el propósito de instalar los equipos necesarios para la prestación del servicio de energía con carácter de uso general. Se aclara que si bien CODENSA S.A. ESP, es propietaria de la infraestructura eléctrica y contenido técnico de esta, no lo es del terreno sobre el cual se ubica la misma; éste sigue siendo parte de los bienes comunes del Conjunto Residencial. La servidumbre a favor de CODENSA S.A. ESP sobre estas áreas es por un periodo de 100 años y en forma gratuita.

ARTÍCULO 27.- BIENES DE DOTACIÓN BÁSICA. Se clasifican como bienes que constituyen la dotación básica para el funcionamiento general del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** todos aquellos que aunque muebles por su naturaleza se reputan indispensables para el funcionamiento. -----

ARTÍCULO 28.- ENAJENACIÓN. Los bienes comunes que conforman la dotación básica y en general los bienes muebles e inmuebles por destinación o por adherencia, no esenciales, son enajenables por naturaleza. La enajenación de estos bienes será dispuesta por el Consejo de Administración dentro del ámbito de sus atribuciones y de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento. -----

ARTÍCULO 29.- DETERMINACIÓN DE LOS BIENES DE DOTACIÓN BÁSICA. Los bienes que constituyen la dotación básica o necesaria para el funcionamiento general del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** son los siguientes: -----

a.- Instalaciones para el abastecimiento de agua, y equipo hidroneumático de bombeo, instalaciones de energía y plantas de generación eléctrica, gas; instalaciones de iluminación, instalaciones telefónicas (conmutadores, planta y aparatos telefónicos), red comunal de televisión, redes de TV. en circuito cerrado para seguridad, alarmas generales, instalaciones sanitarias y todos los demás que se adquieran para finalidades semejantes o complementarias.

ESTE PARECE NO TENER CONTENIDO PARA EL USUARIO?

ADMINISTRADORAS
SECRETARÍA DELEGADA

b.- Los bienes muebles, equipos necesarios para el funcionamiento y dotación de las oficinas de la administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** así como los equipos de vigilancia, radiocomunicación, aseo, mantenimiento, y etc.

ARTÍCULO 30.- CUSTODIA DE LOS BIENES COMUNES DE DOTACIÓN BÁSICA. La custodia de estos bienes estará a cargo del Administrador General, quien a su vez, una vez recibidos los mantendrá bajo riguroso inventario. -----

ARTÍCULO 31.- BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. Se clasifican dentro de éste grupo los bienes o zonas comunes cuyo uso, por razones de diseño y de acuerdo a su ubicación y funcionamiento se le asignan a determinados propietarios o tenedores por acceder directamente o beneficiar específicamente a su unidad privada, quedando a cargo del respectivo propietario o tenedor su mantenimiento o aseo. -----

Los titulares de los derechos de dominio sobre las unidades privadas a las cuales se les ha asignado el uso exclusivo de estos bienes, o sus tenedores, quedarán obligados a cumplir con las siguientes obligaciones: -----

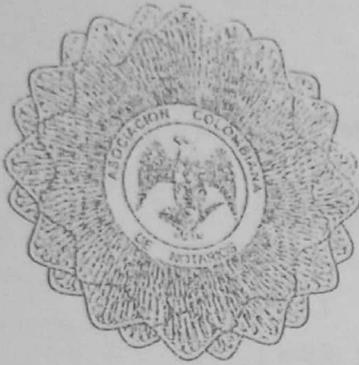
1. No efectuar alteraciones ni realizar construcciones sobre o bajo del bien. ----
2. No cambiar su destinación. -----
3. Hacerse cargo de las reparaciones a que haya lugar, como consecuencia de aquellos deterioros que se produzcan por culpa del tenedor o de las reparaciones locativas que se requieran por el desgaste ocasionado aun bajo uso legítimo, por paso del tiempo. -----

4. Pagar las compensaciones económicas por el uso exclusivo, según lo aprobado en la asamblea general. -----

Las mejoras necesarias, no comprendidas dentro de las previsiones del numeral 3 del presente artículo, se tendrán como expensas comunes del edificio o conjunto, cuando no se trate de eventos en los que deba responder el constructor. -----

En ningún caso el propietario inicial podrá vender el derecho de uso exclusivo sobre bienes comunes. -----

ARTÍCULO 32.- DETERMINACIÓN DE BIENES COMUNES DE USO EXCLUSIVO. A las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, primera Etapa les serán asignadas como bienes comunes de uso exclusivo las siguientes: A los apartamentos 1001 y 1002 de la Torre 1 tienen el uso exclusivo de terrazas comunes adyacentes en el segundo nivel del décimo (10) piso, con un área de ciento dieciocho punto diecinueve metros cuadrados (118.19 M²) para cada uno. Los apartamentos 1002 y 1003 de la Torre 2 tienen el uso exclusivo de terrazas comunes adyacentes en el segundo nivel del décimo (10) piso, con un área de veintitrés punto cero ocho



metros cuadrados (23.08 M²) para cada uno. Los apartamentos 1001 y 1002 de la Torre 3 tienen el uso exclusivo de terrazas comunes adyacentes en el segundo nivel del décimo (10) piso, con un área de uno punto sesenta y cinco metros cuadrados (1.65 M²) y cuarenta y tres punto noventa y ocho metros cuadrados (43.98 M²) para cada uno. Los apartamentos 1001 y 1002 de la Torre 4 tienen el uso exclusivo de

terrazas comunes adyacentes en el segundo nivel del décimo (10) piso, con un área de uno punto sesenta y cinco metros cuadrados (1.65 M²) y cincuenta y seis punto noventa y cinco (56.95 M²) para cada uno.

ARTÍCULO 33.- COMPETENCIA GENERAL PARA LA MODIFICACIÓN DE LA DESTINACION DE LOS BIENES COMUNES DE DOTACIÓN O DE USO EXCLUSIVO. La destinación específica que este reglamento y los planos de división señala para los bienes comunes de dotación y la de los bienes comunes de uso exclusivo puede ser modificada por la Asamblea General de Copropietarios dentro del ámbito de su competencia, siempre y cuando tal cambio no implique desafectación y/o enajenación, caso en el cual se aplicará lo dispuesto en el presente reglamento. -----

ARTÍCULO 34.- SOSTENIMIENTO DE LOS BIENES COMUNES. El mantenimiento, reparación, conservación y reposición de los bienes comunes estará a cargo de los propietarios o tenedores de las unidades privadas. Dichos propietarios o tenedores están obligados de manera expresa a contribuir con las expensas correspondientes de acuerdo con el coeficiente de copropiedad asignado a cada unidad en el presente reglamento. -----

ARTÍCULO 35.- USO NATURAL DE LOS BIENES COMUNES. El Consejo de Administración expedirá los reglamentos internos que se requieran para definir la forma de uso de los bienes comunes. Los propietarios, dependientes, tenedores a cualquier título, responderán hasta por culpa leve en el ejercicio de este derecho. -----

ARTÍCULO 36.- MEJORAS Suntuarias y Explotación. La construcción de mejoras suntuarias sobre los bienes comunes requiere autorización expresa por parte de la Asamblea General de Copropietarios, sin perjuicio de las reservas y derechos especiales que se hayan concedido en este reglamento y de las facultades permanentes del Consejo de Administración para el manejo y adjudicación de permisos sobre estas áreas. -----

ARTÍCULO 37.- REPARACIONES NECESARIAS A LOS BIENES COMUNES. En caso de reparaciones necesarias de los bienes comunes por inminente peligro de ruina del inmueble o grave amenaza para la seguridad de las

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

967 C.C.

FAMLYERO ARIAS
SECRETARÍA DELEGADA

personas, el Administrador General o Representante Legal deberá proceder a su inmediata realización y, en caso de que éste no lo haga, cualquier propietario o tenedor podrá hacerlo, quedando a salvo su derecho a obtener el reintegro de los gastos. -----

ARTICULO 38.- RESPONSABILIDAD DEL CAUSANTE DE LAS REPARACIONES A LOS BIENES COMUNES. Las reparaciones que deba hacer la Administración en los bienes comunes como consecuencia de trabajos o reparaciones ejecutadas imprevisiva o negligentemente en una unidad privada estarán a cargo del propietario o tenedor que los realizó. Por tanto, los demás propietarios no estarán obligados a contribuir con dichos gastos. -----

ARTÍCULO 39.- INTERPRETACIÓN EN CASO DE DUDA. En caso de duda acerca de si una parte es de dominio común o de propiedad particular, los propietarios deberán sujetarse a lo previsto en este reglamento, en los planos de propiedad horizontal con él protocolizados, en lo indicado en el presente reglamento y en lo que se guardare silencio, a lo dispuesto por el capítulo VI de la Ley 675 de 2.001, atendiéndose siempre al principio de que son bienes de uso común aquellos que siendo indispensables para el uso, goce y servicio común de los propietarios de las unidades privadas, no pueden ser de propiedad exclusiva de ninguno de ellos. -----

CAPITULO VIII

DEL RÉGIMEN DE EXPENSAS COMUNES

ARTÍCULO 40.- EXPENSAS COMUNES.- Los gastos comunes se determinarán proporcionalmente de conformidad con el coeficiente que tenga cada una de las unidades privadas sobre el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, los cuales contribuirán a la administración, conservación, reparación de los bienes comunes, pago de la prima del seguro de incendio, de las mejoras, vigilancia, prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y en general cualquier gasto o expensa autorizado o decretado por la Asamblea General de Copropietarios en proporción a los coeficientes de copropiedad. -----

ARTÍCULO 41.- PAGO DE LAS EXPENSAS COMUNES. Cada propietario o tenedor contribuirá a las expensas necesarias para la administración, conservación, reparación de los bienes comunes, de las mejoras, prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, y en general cualquier gasto o expensa autorizado o decretado por la Asamblea General de Copropietarios, en proporción a los coeficientes de copropiedad, según corresponda, establecidos en el presente reglamento. -----



El propietario y/o tenedor deberá pagar dentro de los cinco (5) primeros días calendario de cada mes, al Administrador, las cuotas de administración.

Las expensas extraordinarias se causan el día en que sean decretadas y serán pagadas dentro del plazo máximo indicado en la resolución pertinente. El retardo en el pago de las expensas causará los intereses de mora a que hace referencia el siguiente artículo.

Parágrafo: Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado. Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio. -----

ARTÍCULO 42.- INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DE LAS EXPENSAS. El retardo en el cumplimiento del pago de expensas, causará intereses de mora, equivalentes a una y media veces el interés bancario corriente, certificado por la Superintendencia Financiera de Colombia, sin perjuicio de que la Asamblea General de Copropietarios, con el Quórum señalado en este mismo reglamento, establezca un interés inferior. Mientras subsista este incumplimiento, el Administrador General o Representante Legal podrá publicar el listado de morosos. -----

Parágrafo.- 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 copropietarios y en todo caso observando las consideraciones que para el efecto ha formulado la Corte Constitucional en lo referente a la protección del derecho fundamental de la intimidad y el buen nombre. -----

ARTÍCULO 43.- COBRO EJECUTIVO. El simple retardo en el pago de las obligaciones indicadas en el presente reglamento dará lugar a que el administrador inicie en contra de los obligados solidariamente al pago indicados en el presente capítulo proceso judicial ejecutivo, para lo cual tan solo será necesario aportar con la demanda el poder debidamente otorgado, el título ejecutivo contentivo de la obligación que será solamente el certificado expedido por el administrador sin ningún requisito ni procedimiento adicional y copia del certificado de intereses expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia o por el organismo que haga sus veces. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL SUARIO

FRANCO ARIAS
SECRETARÍA DELEGADA

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 el presente reglamento.

CAPITULO IX

COEFICIENTES DE COPROPIEDAD

ARTÍCULO 44.- CÁLCULO DE LOS COEFICIENTES.- El Reglamento de Propiedad Horizontal deberá señalar los coeficientes de copropiedad de los bienes de dominio particular que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, de conformidad a lo establecido en la Ley 675 de 2001, y determinarán la proporción de los derechos de cada uno de los propietarios de bienes privados sobre los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL** el porcentaje de participación en la Asamblea General de Copropietarios, y el índice de participación con que cada uno de los propietarios de los bienes privados ha de contribuir a las expensas comunes, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. -----

PARAGRAFO: Los coeficientes de Copropiedad se calculan de manera provisional, para la primera Etapa, y se tendrán que recalculan una vez se adicione al Reglamento la segunda Etapa del Conjunto Residencial Atika. En tanto no se construya la siguiente Etapa, el resto del Lote pertenece a la Fiduciaria o al propietario inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria. -----

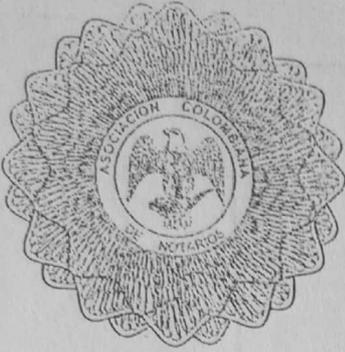
Los coeficientes de copropiedad se calculan con base en el área privada construida de cada bien de dominio particular con respecto al área privada total del Conjunto. Con base a lo anterior se establecen los siguientes coeficientes de copropiedad: -----

PRIMER PISO.

UNIDAD PRIVADA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Local Comercial No 1	40,14	0,26
Local Comercial No 2	40,01	0,26
Local Comercial No 3	46,06	0,30
Local Comercial No 4	38,97	0,25
Local Comercial No 5	39,03	0,26
Local comercial No 6	19,10	0,12
Local Comercial No 7	27,96	0,18
Local Comercial No 8	29,96	0,20
Minimarket No 9	97,45	0,64

TORRE 1.

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Apartamento 201	239,37	1,57



Apartamento 202	238,20	1,56
Apartamento 301	239,37	1,57
Apartamento 302	238,20	1,56
Apartamento 401	238,60	1,56
Apartamento 402	239,55	1,57
Apartamento 501	234,14	1,53
Apartamento 502	233,42	1,52
Apartamento 601	234,14	1,53
Apartamento 602	233,42	1,52
Apartamento 701	234,14	1,53
Apartamento 702	233,42	1,52
Apartamento 801	234,14	1,53
Apartamento 802	233,42	1,52
Apartamento 901	239,37	1,57
Apartamento 902	238,20	1,56
Apartamento 1001	343,98	2,25
Apartamento 1002	348,72	2,28

TORRE 2

UNIDAD PRIVADA	ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEFICIENTE DE CORROPIEDAD
Apartamento 201	85,64	0,56
Apartamento 202	69,31	0,45
Apartamento 203	69,75	0,46
Apartamento 204	86,17	0,56
Apartamento 301	85,64	0,56
Apartamento 302	69,31	0,45
Apartamento 303	69,75	0,46
Apartamento 304	86,17	0,56
Apartamento 401	84,99	0,56
Apartamento 402	69,05	0,45
Apartamento 403	69,48	0,46

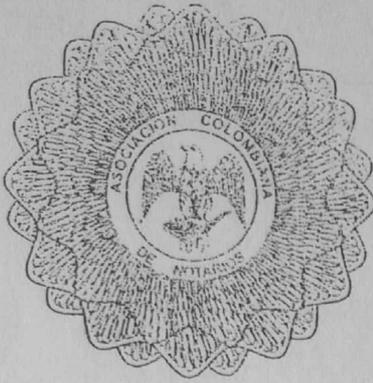
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANNY COLOMBIA ARIAS
SECRETARIA DELEGADA

Apartamento 404	85,51	0,56
Apartamento 501	84,74	0,56
Apartamento 502	69,05	0,45
Apartamento 503	69,49	0,46
Apartamento 504	85,26	0,56
Apartamento 601	84,74	0,56
Apartamento 602	69,05	0,45
Apartamento 603	69,49	0,46
Apartamento 604	85,26	0,56
Apartamento 701	84,74	0,56
Apartamento 702	69,05	0,45
Apartamento 703	69,49	0,46
Apartamento 704	85,26	0,56
Apartamento 801	84,74	0,56
Apartamento 802	69,05	0,45
Apartamento 803	69,49	0,46
Apartamento 804	85,26	0,56
Apartamento 901	85,64	0,56
Apartamento 902	69,31	0,45
Apartamento 903	69,75	0,46
Apartamento 904	86,17	0,56
Apartamento 1001	85,23	0,56
Apartamento 1002	114,42	0,75
Apartamento 1003	114,86	0,76
Apartamento 1004	85,76	0,56

TORRE 3

UNIDAD PRIVADA	AREA CONSTRUIDA	PRIVADA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Apartamento 201	137,35		0,90
Apartamento 202	135,94		0,89
Apartamento 301	137,35		0,90
Apartamento 302	135,94		0,89
Apartamento 401	133,60		0,87
Apartamento	132,03		0,86



402		
Apartamento		
501	133,60	0,87
Apartamento		
502	132,03	0,86
Apartamento		
601	133,60	0,87
Apartamento		
602	132,03	0,86
Apartamento		
701	133,60	0,87
Apartamento		
702	132,03	0,86
Apartamento		
801	133,60	0,87
Apartamento		
802	132,03	0,86
Apartamento		
901	137,35	0,90
Apartamento		
902	135,94	0,89
Apartamento		
1001	214,66	1,40
Apartamento		
1002	213,20	1,39

TORRE 4.

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Apartamento 201	138,31	0,90
Apartamento 202	136,89	0,89
Apartamento 301	138,31	0,90

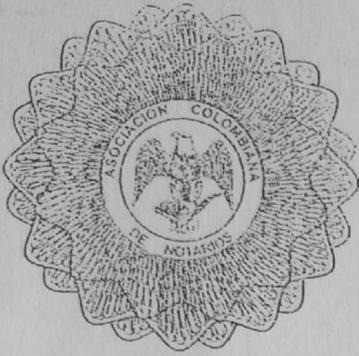
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANA Y TATIANA ARIAS
 SECRETARIAS DELEGADAS

Apartamento 302	136,89	0,89
Apartamento 401	134,19	0,88
Apartamento 402	133,33	0,87
Apartamento 501	134,19	0,88
Apartamento 502	132,62	0,87
Apartamento 601	134,19	0,88
Apartamento 602	132,62	0,87
Apartamento 701	134,19	0,88
Apartamento 702	132,62	0,87
Apartamento 801	134,19	0,88
Apartamento 802	132,62	0,87
Apartamento 901	138,31	0,90
Apartamento 902	136,89	0,89
Apartamento 1001	201,09	1,31
Apartamento 1002	199,62	1,30

PLANTA SEMISOTANO.

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Parqueadero 1	14,63	0,10
Parqueadero 2	12,87	0,08
Parqueadero 3	11,44	0,07
Parqueadero 4	11,44	0,07
Parqueadero 5	11,44	0,07
Parqueadero 6	11,89	0,08
Parqueadero 8	18,91	0,12
Parqueadero 10	12,62	0,08
Parqueadero 15	38,13	0,25
Parqueadero 16	34,51	0,23
Parqueadero 17	35,51	0,23
Parqueadero 21	11,81	0,08
Parqueadero 22	32,23	0,21
Parqueadero 23	23,33	0,15
Parqueadero 24	21,51	0,14
Parqueadero 25	21,51	0,14
Parqueadero 26	21,52	0,14
Parqueadero 27	24,22	0,16
Parqueadero 28	24,22	0,16
Parqueadero 29	21,52	0,14

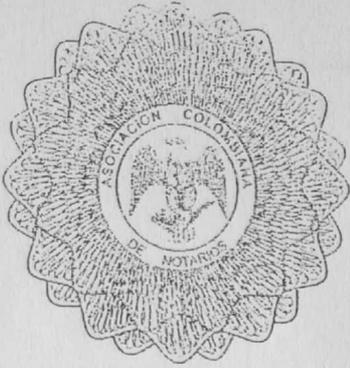


Parqueadero 30	11,70	0,08
Parqueadero 31	10,99	0,07
Parqueadero 32	11,34	0,07
Parqueadero 33	11,22	0,07
Parqueadero 34	11,22	0,07
Parqueadero 35	10,54	0,07
Parqueadero 36	10,62	0,07
Parqueadero 37	23,91	0,16
Parqueadero 38	23,09	0,15
Parqueadero 39	23,35	0,15
Parqueadero 40	11,15	0,07
Parqueadero 41	11,86	0,08
Parqueadero 42	11,86	0,08
Parqueadero 43	11,86	0,08
Parqueadero 47	11,42	0,07
Parqueadero 48	11,84	0,08
Parqueadero 49	23,35	0,15
Parqueadero 50	21,94	0,14
Parqueadero 51	22,19	0,14
Parqueadero 52	21,36	0,14
Parqueadero 53	23,06	0,15
Parqueadero 54	22,99	0,15
Parqueadero 55	21,31	0,14
Parqueadero 56	22,19	0,14
Parqueadero 57	21,94	0,14
Parqueadero 58	23,31	0,15
Parqueadero 59	22,77	0,15
Parqueadero 60	22,77	0,15
Parqueadero 62	24,67	0,16
Deposito 1	4,79	0,03

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANNY L. ARIAS
SECRETARIA DELEGADA

Deposito 2	10,77	0,07
Deposito 3	7,91	0,05
Deposito 4	4,79	0,03
Deposito 5	3,78	0,02
Deposito 6	3,78	0,02
Deposito 7	3,78	0,02
Deposito 8	3,04	0,02
Deposito 9	5,85	0,04
Deposito 10	5,95	0,04
Deposito 11	5,89	0,04
Deposito 12	5,11	0,03
Deposito 13	5,07	0,03
Deposito 14	2,62	0,02
Deposito 15	6,43	0,04
Deposito 16	3,90	0,03
Deposito 17	2,98	0,02
Deposito 18	3,15	0,02
Deposito 19	2,97	0,02
Deposito 20	7,91	0,05
Deposito 21	2,56	0,02
Deposito 22	2,72	0,02
Deposito 23	3,07	0,02
Deposito 24	3,15	0,02
Deposito 25	7,86	0,05
Deposito 26	3,08	0,02
Deposito 27	3,08	0,02
Deposito 28	5,34	0,03
Deposito 29	3,07	0,02
Deposito 30	2,72	0,02
Deposito 31	2,56	0,02
Deposito 32	2,97	0,02
Deposito 33	3,15	0,02
Deposito 34	2,98	0,02
Deposito 35	6,57	0,04
Deposito 36	6,57	0,04
Deposito 37	4,78	0,03
Deposito 38	4,78	0,03
Deposito 39	3,78	0,02
Deposito 40	5,20	0,03



Deposito 41	3,14	0,02
Deposito 42	2,79	0,02
Deposito 66	3,15	0,02

PLANTA SOTANO.

UNIDAD PRIVADA	AREA PRIVADA CONSTRUIDA	COEFICIENTE DE COPROPIEDAD
Parqueadero 63	11,89	0,08
Parqueadero 64	11,44	0,07
Parqueadero 65	11,44	0,07
Parqueadero 66	11,44	0,07
Parqueadero 70	25,25	0,16
Parqueadero 69	27,69	0,18
Parqueadero 78	42,09	0,27
Parqueadero 79	12,76	0,08
Parqueadero 80	11,74	0,08
Parqueadero 81	11,74	0,08
Parqueadero 82	11,81	0,08
Parqueadero 83	32,23	0,21
Parqueadero 84	23,33	0,15
Parqueadero 85	21,51	0,14
Parqueadero 86	21,51	0,14
Parqueadero 87	21,52	0,14
Parqueadero 88	24,22	0,16
Parqueadero 89	24,22	0,16
Parqueadero 90	21,52	0,14
Parqueadero 91	11,70	0,08
Parqueadero 92	10,99	0,07
Parqueadero 93	11,34	0,07
Parqueadero 94	11,22	0,07
Parqueadero 95	11,22	0,07
Parqueadero 96	10,54	0,07

ARIAS

 SECRETARIA DELEGADA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Parqueadero 97	10,71	0,07
Parqueadero 98	11,75	0,08
Parqueadero 99	10,38	0,07
Parqueadero 100	10,26	0,07
Parqueadero 101	10,12	0,07
Parqueadero 102	10,49	0,07
Parqueadero 103	11,75	0,08
Parqueadero 104	10,62	0,07
Parqueadero 105	10,62	0,07
Parqueadero 106	23,91	0,16
Parqueadero 107	23,09	0,15
Parqueadero 108	23,35	0,15
Parqueadero 109	11,15	0,07
Parqueadero 110	11,86	0,08
Parqueadero 111	11,86	0,08
Parqueadero 112	11,86	0,08
Parqueadero 113	11,97	0,08
Parqueadero 114	11,15	0,07
Parqueadero 115	11,55	0,08
Parqueadero 116	11,42	0,07
Parqueadero 117	12,09	0,08
Parqueadero 118	22,77	0,15
Parqueadero 119	22,77	0,15
Parqueadero 120	23,35	0,15
Parqueadero 121	21,94	0,14
Parqueadero 122	22,19	0,14
Parqueadero 123	21,36	0,14
Parqueadero 124	23,06	0,15
Parqueadero 125	23,06	0,15
Parqueadero 126	21,36	0,14
Parqueadero 127	22,19	0,14
Parqueadero 128	21,94	0,14
Parqueadero 129	23,31	0,15
Parqueadero 130	23,40	0,15
Parqueadero 131	23,67	0,15
Parqueadero 132	17,85	0,12
Parqueadero 133	17,50	0,11
Parqueadero 134	24,89	0,16
Parqueadero 135	27,11	0,18



Deposito 44	4,79	0,03
Deposito 45	4,98	0,03
Deposito 46	10,77	0,07
Deposito 47	7,86	0,05
Deposito 48	4,79	0,03
Deposito 49	7,91	0,05
Deposito 50	7,91	0,05
Deposito 51	5,34	0,03
Deposito 52	3,04	0,02
Deposito 53	4,01	0,03
Deposito 54	4,12	0,03
Deposito 55	2,79	0,02
Deposito 56	3,78	0,02
Deposito 57	3,78	0,02
Deposito 58	3,78	0,02
Deposito 59	5,94	0,04
Deposito 60	5,95	0,04
Deposito 61	5,89	0,04
Deposito 62	5,11	0,03
Deposito 63	5,07	0,03
Deposito 64	2,62	0,02
Deposito 65	6,43	0,04
Deposito 67	5,99	0,04
Deposito 68	2,98	0,02
Deposito 69	3,15	0,02
Deposito 70	2,97	0,02
Deposito 71	2,56	0,02
Deposito 72	3,08	0,02
Deposito 73	3,15	0,02
Deposito 74	3,07	0,02

UNNY T. C. J. ARIAS
SECRETARIA DELEGADA

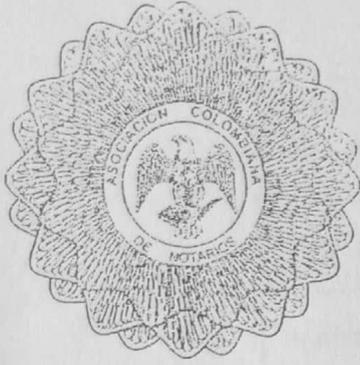
ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

Deposito 75	2,72	0,02
Deposito 76	3,08	0,02
Deposito 77	3,15	0,02
Deposito 78	3,07	0,02
Deposito 79	2,72	0,02
Deposito 80	2,98	0,02
Deposito 81	3,15	0,02
Deposito 82	2,97	0,02
Deposito 83	2,56	0,02
Deposito 84	6,57	0,04
Deposito 85	6,57	0,04
Deposito 86	4,78	0,03
Deposito 87	4,78	0,03
Deposito 88	3,78	0,02
Deposito 89	5,20	0,03
Deposito 90	3,14	0,02
Deposito 91	3,90	0,03
TOTAL		100

ARTÍCULO 45.- COEFICIENTES DE COPROPIEDAD.- Los coeficientes de copropiedad determinan el porcentaje de participación en la Asamblea General de propietarios, la participación de cada uno de los propietarios en los bienes comunes y el porcentaje con el cual cada uno de los propietario de bienes privados contribuye al pago de las expensas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, mediante el pago de cuotas ordinarias y extraordinarias de administración. -----

Parágrafo Primero.- 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 **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, podrá autorizar la modificación de los coeficientes de propiedad horizontal, en los siguientes eventos: -----

- 1.----- Cuando en su cálculo se incurrió en errores aritméticos o no se tuvieron en cuenta los parámetros legales para su fijación.
2. Cuando al inmueble se adicionen nuevos bienes privados, producto de la división material de alguna unidad privada, o la desafectación de un bien común o de la adquisición de otros bienes que se anexasen al mismo.
3. Cuando se extinga la propiedad horizontal en relación con una parte del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**.



4. ----- Cuando se cambie la destinación de un bien de dominio particular, si ésta se tuvo en cuenta para la fijación de los coeficientes de copropiedad.

Parágrafo Segundo.- Lo anterior sin perjuicio de la renuncia sobre los derechos adquiridos que expresamente deberán manifestar los propietarios de dichas unidades. -----

TITULO III

DERECHOS OBLIGACIONES Y PROHIBICIONES DE LOS PROPIETARIOS

CAPITULO X

DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 46.- DERECHO A ELEGIR Y SER ELEGIDO. Cada Propietario, o quien represente sus derechos y los acredite oportunamente, tendrá derecho a participar con voz en la Asamblea General y a elegir y ser elegido para los cargos que corresponda proveer a dicha Asamblea o para los demás cargos o comisiones que se relacionen con la administración o gobierno de la Propiedad Horizontal. En el caso de las personas jurídicas que ostentan la calidad de propietarios, este derecho será ejercido por el representante legal de la misma o en su defecto, por la persona en quien ésta delegue su derecho. -----

ARTICULO 47.- DERECHO A VOTAR. Cada Propietario o quien lo represente, tendrá derecho a votar en las Asambleas Generales, de acuerdo con el coeficiente de copropiedad atribuido en el presente reglamento a las unidades privadas. -----

ARTICULO 48.- DERECHOS SOBRE LAS UNIDADES PRIVADAS. Son derechos de los propietarios: -----

1. Cada propietario tendrá sobre su unidad privada un derecho de dominio exclusivo regulado por las normas generales del Código Civil y leyes complementarias y por las especiales que para el régimen de propiedad horizontal consagra la Ley 675 de 2001. -----
2. De conformidad con lo anterior, cada propietario podrá 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 el presente Reglamento, y en general, cualesquiera de los actos a que faculta el derecho de dominio. -----
3. Servirse de los bienes comunes, siempre que lo haga según la naturaleza y destino ordinario de los mismos y sin perjuicio del uso legítimo de los demás propietarios y usuarios. -----
4. Disfrutar de los servicios de uso común aprobados por la Asamblea General de Copropietarios. -----

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO

MINISTERIO ARIAS
SECRETARÍA DE GADAJA

5. Solicitar de la Administración cualesquiera de los servicios que ésta deba prestar de acuerdo con lo estatuido por la Asamblea, el Consejo de Administración y este Reglamento. -----
6. Intervenir en las deliberaciones de las Asambleas de propietarios con derecho a voz y voto. -----
7. Ejecutar por su cuenta las obras y actos urgentes que exija la conservación y reparación de los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, cuando no lo haga oportunamente el Administrador y exigir el reintegro de lo que le corresponda a los demás propietarios en los gastos comprobados. -----
8. Solicitar al Administrador la convocatoria a Asambleas extraordinarias de conformidad con lo establecido en este Reglamento. -----

CAPITULO XI

OBLIGACIONES Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS

ARTICULO 49.- OBLIGACIÓN DE NO VARIAR EL DESTINO DE LAS UNIDADES PRIVADAS. En virtud de la naturaleza del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, cada propietario se obliga a no variar inconsulta y unilateralmente la destinación de las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, las cuales están destinadas para vivienda multifamiliar y otras para comercio vecinal. -----

ARTICULO 50.- OBLIGACIONES DE IMPUESTOS, TASAS, SERVICIOS Y OBLIGACIONES FISCALES. Los impuestos o contribuciones de carácter nacional, departamental o municipal que graven las unidades privadas, serán asumidos por los propietarios. -----

ARTÍCULO 51.- OBLIGACIÓN Y RESPONSABILIDAD DEL PROPIETARIO POR LA CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN DE SU UNIDAD PRIVADA. Los gastos relativos a la conservación y reparación de las unidades privadas, correrán a cargo exclusivo del respectivo propietario y/o tenedor; y si por no atender o sufragar oportunamente dichos gastos que demande la conservación de la respectiva propiedad se disminuyere o afectare el patrimonio del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** o se ocasionaren persistentes o graves molestias o daños a los bienes privados de los demás propietarios, o se expusiere a peligro la seguridad de los bienes comunes; o a la integridad de los propietarios, usuarios o visitantes del inmueble, el infractor responderá directamente ante los afectados de todo perjuicio que por ello se derive. -----

ARTICULO 52.- OBLIGACIÓN DE CONTRIBUIR AL PAGO DE EXPENSAS COMUNES. En virtud de la naturaleza misma del derecho de propiedad sometido a Propiedad Horizontal y de conformidad con lo dispuesto en el presente Reglamento, cada Propietario por el hecho de poseer una unidad privada dentro del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, deberá concurrir al



pago de las expensas comunes necesarias y las extraordinarias que se requieran para el mantenimiento, conservación, seguridad, vigilancia, seguros, servicios públicos generales de que sea usuario, la mejora y embellecimiento de los bienes comunes. -----

-Extraordinaria.

Parágrafo.- Una vez se encuentren terminadas las unidades de vivienda, cada unidad comenzará a contribuir en el pago de las expensas comunes

generales del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**.-----

ARTÍCULO 53.- OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS RESPECTO DE LOS BIENES DE DOMINIO PARTICULAR O PRIVADO: Son obligaciones de los propietarios y en lo pertinente de los ocupantes, en relación con los bienes de dominio particular, las siguientes: -----

1. Usarlos de acuerdo con su naturaleza y destinación en la forma prevista en el presente Reglamento de Propiedad Horizontal, absteniéndose de ejecutar acto alguno que comprometa la seguridad o solidez del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, producir ruidos, molestias y actos que perturben la tranquilidad de los demás propietarios u ocupantes o afecten la salud pública. -----
2. Ejecutar de inmediato las reparaciones en sus bienes privados, incluidas las redes de servicios públicos ubicadas dentro del bien privado, cuya omisión pueda ocasionar perjuicios al **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** o a los bienes que la integran, resarciendo los daños que ocasione por su descuido o el de las personas por las que deba responder. -----
3. Contribuir oportuna y cumplidamente al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes esenciales, de acuerdo con lo previsto en el presente Reglamento. -----
4. Permitir la entrada a la unidad de dominio privado al administrador o al personal autorizado por éste, encargado de proyectar, inspeccionar o realizar trabajos en beneficio de los bienes comunes o de los demás bienes privados. --
5. Notificar por escrito al administrador dentro de los cinco (5) días siguientes a la adquisición de un bien de dominio particular, su nombre, apellido y domicilio, lo mismo que el número, fecha y lugar de otorgamiento de su respectivo título de propiedad. -----
6. Pagar las primas del seguro contra incendio correspondiente, de acuerdo con lo establecido por la Asamblea de Propietarios. -----
7. Mantener asegurado su inmueble contra incendio por un valor que permita

su reconstrucción.

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANNY ROSARIO ARIAS
 SECRETARÍA DELEGADA

8. Comunicar al administrador todo caso de enfermedad infecciosa y desinfectar su bien de dominio particular conforme a las exigencias de las autoridades de higiene. -----
9. Solicitar autorización escrita del administrador cuando vayan a efectuar cualquier trasteo o mudanza, indicando el día y hora del trasteo. -----
10. Velar por el buen funcionamiento de aparatos e instalaciones de su unidad privada. -----
11. Suscribir contratos con las personas que disfrutarán del uso o goce de su bien de dominio particular y pactar expresamente en ellos que el ocupante a cualquier título conoce y se obliga a respetar y cumplir este Reglamento. -----

CAPITULO XII

PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS Y TENEDORES

ARTÍCULO 54.- PROHIBICIÓN DE VARIAR LA DESTINACIÓN. Se consagra la prohibición expresa de variar la destinación que se establezca para las unidades privadas según lo previsto en el presente reglamento. -----

ARTÍCULO 55.- PROHIBICIONES A LOS PROPIETARIOS.- Los propietarios y todas las personas que ocupen unidades privadas deberán abstenerse de ejecutar cualquier acto que pudiera perturbar la tranquilidad o el sosiego de los demás ocupantes o pusiere en peligro la seguridad, solidez o seguridad del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. En especial deberán tener en cuenta las prohibiciones específicas que se indican enseguida, las cuales envuelven obligaciones de no hacer: -----

a. En relación con las unidades de dominio privado, está prohibido: -----

1. Enajenar o conceder el uso de su unidad privada para usos o fines distintos a los autorizados por el presente Reglamento, o celebrar los mismos contratos con personas de mala conducta. -----
2. Destinar el bien de dominio particular a usos contrarios a la moral y a las buenas costumbres, o a fines prohibidos por la Ley o por las autoridades. -----
3. Ejecutar cualquier obra que atente contra la solidez de la edificación o contra el derecho de los demás. -----
4. Colocar avisos o letreros en las ventanas, fachadas o paredes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, con excepción de los avisos en las ventanas que anuncien la venta o arriendo de la respectiva unidad privada. ----
5. Introducir o mantener, aunque sea bajo pretexto de formar parte de las actividades personales del propietario, sustancias húmedas, corrosivas, inflamables, explosivas o antihigiénicas y demás que presenten peligro para la integridad de la construcción o para la salud o seguridad de sus habitantes. De acuerdo con esta disposición queda terminantemente prohibido el uso de estufas de petróleo o sustancias similares, solo en casos excepcionales el

17. Cambiar el color original de las fachadas de las unidades de vivienda, pintar o modificar los bienes comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, obras que solo puede hacer la administración. -----

18. Emplear o permitir que las personas, que estén bajo su dependencia utilicen los bienes o áreas comunes para reuniones, juegos, negocios o actividades semejantes. -----

29. Introducir objetos o hacer excavaciones en los pisos techos y paredes o depositar elementos de peso excesivo que perjudiquen la solidez del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

20. Todo acto que sea contrario a la Ley o a este Reglamento. -----

b. Con relación a los bienes comunes y a la vida en comunidad quedan prohibidos los siguientes actos: -----

1. Obstaculizar el acceso a las entradas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** y demás áreas de circulación, de manera que se dificulte el cómodo paso o acceso de los demás. -----

2. Usar los mismos bienes como lugares de reunión o destinarlos a cualquier otro objeto que genere incomodidad o bullicio. -----

3. Colocar avisos o letreros en las fachadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

4. Impedir o dificultar la conservación y reparación de los bienes comunes. -----

5. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas ya que estas deberán ser evacuadas en la forma, sitio y oportunidad que señale la administración. ---

6. Usar las zonas de estacionamiento como lugares de juegos infantiles o para actividades similares. -----

7. Variar en alguna forma las fachadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** quedando prohibidas, entre otras obras, cambiar el tipo de ventanas o vidrios, o aumentar o disminuir el número de aquellos. -----

8. Instalar cualquier tipo de antenas de radio, radio aficionado o radar, toda vez que éstas interfieren las comunicaciones de las unidades privadas. -----

9. Instalar rejas de seguridad en las ventanas, diferentes al diseño uniforme que aprobará el Consejo de Administración. -----

10. Sacudir alfombras o ropas en las ventanas o escaleras. -----

c. Con relación a la tenencia de perros quedan prohibidos los siguientes actos: -----

1. Que los ejemplares caninos circulen por el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, sin el uso de trailla o correa, y en caso de catalogarse como potencialmente peligrosos no deben circular sin el uso de bozal. -----



2. Dejar las deposiciones fecales de los ejemplares caninos en las zonas comunes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

3. Que menores de edad sean propietarios o tenedores de los perros catalogados como potencialmente peligrosos. -----

4. Transitar con los perros catalogados como potencialmente peligrosos sin aportar la póliza de responsabilidad civil extracontractual ordenada por el

artículo 108 de la ley 746 de 2002 y demás normas que la complementen o modifiquen. -----

5. Las demás establecidas en la Ley 746 de 2002 o en las normas que la modifiquen o sustituyan. -----

d. Con relación a las áreas comunes de uso exclusivo asignadas a cada casa quedan prohibidos los siguientes actos: -----

1. Arrojar basuras u otros elementos en los bienes o zonas de propiedad común, o a otros bienes de propiedad privada o a las vías públicas; -----

2. Realizar cualquier tipo de obra que afecte, altere, modifique, obstruya, encierre las zonas, áreas, instalaciones o servicios comunes; -----

3. Dejar aparatos eléctricos conectados y en funcionamiento permanente, dentro de los bienes comunes de uso exclusivo; -----

4. Instalar cualquier tipo de antena de radio, radioaficionado o radar, de televisión, toda vez que estas interfieran las comunicaciones de las unidades privadas o repercutan en la estética del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**.

En todo caso para su instalación deberán contar con el visto bueno del Consejo de administración o en su defecto de la Asamblea General; -----

5. Realizar fogatas o prender cualquier tipo de fuego para quemar basuras, desechos orgánicos o similares; -----

6. Talar, derribar, quemar o podar la vegetación del Conjunto sin autorización previa y escrita del Consejo de Administración. -----

7. Instalar tendederos de ropa. Y construir lavaderos de ropa. -----

9. Construir cercas, casas de muñecas, asaderos en violación a lo dispuesto en el presente reglamento y a lo que determine el Consejo de Administración; ----

10. Construir obras civiles y pisos duros. -----

ARTÍCULO 56.- SANCIONES. El incumplimiento de las obligaciones consignadas en este reglamento, o de las disposiciones legales que rigen la 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

ANNY ROSA ARIAS
SECRETARÍA GENERAL

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO

requerimiento escrito, a la imposición de las sanciones previstas en este mismo reglamento. -----

Parágrafo Primero.- El pago de las multas estipuladas en este reglamento, no sana la infracción, ni el uso indebido de las unidades privadas o de las zonas comunes. Por lo tanto las sanciones podrán aplicarse tantas veces como el propietario o usuario o los terceros a cualquier título de las Unidades Privadas, incurran en dichas prohibiciones o en el incumplimiento de sus deberes y obligaciones. -----

Parágrafo Segundo.- Estas sanciones también se aplicarán cuando un propietario o tenedor de una unidad privada que conforma el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, genere algún daño a un bien común del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, la sanción recaerá directamente sobre éste, siguiendo el proceso estipulado en el presente Reglamento. -----

ARTÍCULO 57.- INDEMNIZACIÓN POR OMISIÓN DE DEBERES. Cuando por omisión de deberes a cargo de los propietarios, la propiedad horizontal tuviere que hacer gastos diferentes a los ordinarios, sea en los bienes comunes o en las unidades privadas o ya se trate del pago de indemnizaciones a favor de terceras personas, al propietario responsable se le cobrarán a su cargo dichas sumas, mas los porcentajes de interés corriente o de mora que por ellas se generen conforme a lo establecido por el artículo 884 del Código de Comercio o la norma que posteriormente regule estas materias. -----

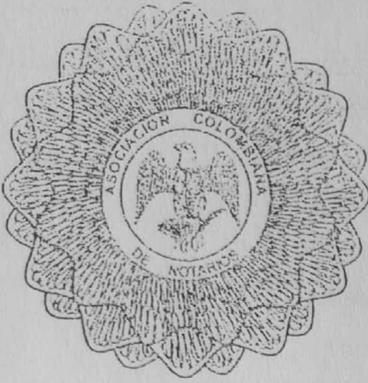
CAPITULO XIII

NORMAS PARA EL USO DE PARQUEO

ARTÍCULO 58. NORMAS PARA EL USO DE LOS CUPOS DE PARQUEO: La utilización de estos bienes estará sujeta a las siguientes reglas, las cuales consagran obligaciones de hacer y de no hacer con relación a los cupos de parqueo. -----

Para la utilización de los garajes o cupos de parqueo para residentes: -----

1. Aun cuando los usuarios de este sector tienen derecho a transitar en sus vehículos por las zonas reservadas para circulación, esto no los faculta para estorbar el libre movimiento de los demás vehículos. -----
2. Todo usuario deberá estacionar su vehículo personalmente o por medio de recomendado. -----
3. No podrán hacerse reparaciones a los vehículos en los sitios de parqueo fuera de las absolutamente necesarias para retirar el vehículo y llevarlo a reparación definitiva a otro sitio. -----
4. Queda expresamente prohibido estacionar buses o busetas. -----
5. Los propietarios deberán dejar los vehículos debidamente cerrados. -----



6. Queda expresamente prohibido el almacenamiento de combustibles; en caso de accidente causado por infracción de esta norma, el infractor será responsable por los daños causados. -----

7. Todo propietario o usuario de vehículos al ser avisado de que su vehículo está botando aceite o gasolina, deberá hacerlo reparar inmediatamente. El infractor será responsable de todo perjuicio que se pueda causar. -----

8. La circulación en los cupos de parqueo se hará siempre conservando la derecha y a velocidad moderada, siempre tendrá prelación para estacionar el vehículo que haya entrado primero. -----

9. Cualquier daño causado por uno de los usuarios a cualquiera de los vehículos debe ser reportado inmediatamente a la administración, que según las circunstancias deberá avisar a las autoridades competentes para dirimir los conflictos que por este motivo se presenten. -----

TITULO IV

MEJORAS, REPARACIONES Y MODIFICACIONES

CAPITULO XIV

MEJORAS Suntuarias y Necesarias en los Bienes

COMUNES

ARTICULO 59.- MEJORAS Suntuarias en los Bienes Comunes.

Cuando sea conveniente a juicio de la Asamblea General efectuar mejoras suntuarias en los bienes de dominio común, se observará el siguiente procedimiento: -----

Si la Asamblea General ya hubiere aprobado la modificación o mejora y le hubiere asignado la respectiva partida en el presupuesto de gastos, el Administrador General realizará los estudios técnicos necesarios, y con el visto bueno del Consejo de Administración y/o de la comisión accidental nombrada para el efecto, procederá a su ejecución. -----

Cuando se trate de mejoras y/o modificaciones suntuarias no previstas expresamente en el presupuesto anual aprobado, el respectivo proyecto, con una fórmula de distribución de sus costos entre los propietarios, deberá someterse a estudio y aprobación de la Asamblea General, la cual decidirá con el voto favorable del setenta por ciento (70%) de los coeficientes presentes en la reunión, siempre y cuando en la respectiva reunión se encuentren presentes o representados una mayoría no inferior al setenta por ciento (70%) del total de los coeficientes de copropiedad -----

967 CO
110507
lyo + 020000

05
TANIA T. ARIAS
SECRETARIA DELEGADA

ARTICULO 60.- MEJORAS NECESARIAS EN LOS BIENES COMUNES. El mismo procedimiento indicado en el artículo anterior, se observará para el caso de mejoras necesarias en los bienes comunes, pero en todo caso la decisión de la Asamblea General se adoptará con el voto favorable de una mayoría que represente por lo menos la mitad mas uno de los coeficientes de copropiedad presentes en la reunión. -----

ARTICULO 61.- MODIFICACIÓN EN EL USO DE LOS BIENES COMUNES. El Consejo de Administración y el Administrador General tendrán plenas facultades para reglamentar el uso y goce de los bienes y servicios comunes. Sin embargo, cuando se deseen introducir modificaciones en dichos bienes o servicios, y el proyecto tenga como efecto una sensible disminución del goce de los mismos, se requerirá la decisión aprobatoria de la Asamblea General, adoptada conforme lo establece el presente reglamento.-----

CAPITULO XV

MODIFICACIONES Y REPARACIONES EN LOS BIENES PRIVADOS

ARTÍCULO 62.- REPARACIÓN DE LOS BIENES PRIVADOS. Cada propietario se obliga a ejecutar de inmediato en sus bienes de dominio particular las reparaciones por cuya omisión pueda causar perjuicio a la propiedad común o a las demás propiedades de dominio particular, y responderá por los perjuicios irrogados por tal omisión.-----

ARTICULO 63.- APLICACIÓN DEL CÓDIGO CIVIL, DE COMERCIO Y NACIONAL DE POLICÍA. En cuanto a las restricciones impuestas al derecho de dominio o a su ejercicio por razones de convivencia y vecindad, no indicadas en este reglamento, se estará a lo dispuesto por el Código Civil, las leyes que lo adicionan y reforman; las normas del Código de Comercio, las leyes que lo adicionan y reforman y a las normas de Policía pertinentes. Es entendido que todo lo escrito para los propietarios en lo relativo a derechos, obligaciones, prohibiciones y reglas sobre el uso de los bienes de dominio particular o común, es aplicable también a quienes a cualquier título ocuparen las unidades privadas o los bienes comunes, estos últimos, siempre y cuando medie autorización expresa de los órganos facultados para ello. -----

CAPITULO XVI

DE LA PERSONA JURÍDICA CONSTITUIDA

ARTICULO 64.- NATURALEZA JURÍDICA, NOMBRE Y DOMICILIO. Por virtud del presente reglamento de propiedad horizontal nace una persona jurídica denominada **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., que tiene la calidad de no contribuyente de impuestos nacionales, ni de impuesto de industria y comercio, de conformidad con lo establecido en el artículo 195 del decreto 1333 de 1986.



ARTÍCULO 65.- ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y DIRECCIÓN. La dirección y administración le corresponde a la asamblea general de copropietarios, al consejo de administración, y al administrador.

CAPITULO XVII

DE LA ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIOS

ARTÍCULO 66.- CONFORMACIÓN.- La asamblea general la constituirán todos propietarios de bienes privados, o sus representantes o delegados, reunidos con el quórum y las condiciones previstas en el presente reglamento de propiedad horizontal.-----

Todos los propietarios de bienes privados que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, tendrán derecho a participar en sus deliberaciones y a votar en ellas: El voto de cada propietario equivaldrá al porcentaje del coeficiente de copropiedad del respectivo bien privado. -----

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y el presente reglamento, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes de la etapa. -----

ARTÍCULO 67.- NATURALEZA Y FUNCIONES. La asamblea general de copropietarios es el órgano de dirección, y tendrá como funciones básicas las siguientes: -----

1. Crear los cargos que estime necesarios y señalar sus asignaciones.-----
2. Aprobar o improbar los estados financieros y el presupuesto anual de ingresos y gastos que deberán someter a su consideración el consejo administrativo y el administrador. -----
3. Aprobar el presupuesto anual las cuotas para atender las expensas ordinarias o extraordinarias, así como incrementar el fondo de imprevistos cuando fuere el caso. -----
4. Elegir y remover por el sistema de cuociente electoral a los miembros del consejo de administración para el periodo establecido en el presente reglamento. -----
5. Aprobar las reformas al reglamento de propiedad horizontal, para lo cual se requerirá del voto de un número de propietarios que represente no menos del 70% de los coeficientes de copropiedad. -----
6. Decidir la desafectación de bienes comunes no esenciales, y autorizar su venta o división, cuando fuere el caso, y decidir, en caso de duda sobre el carácter esencial o no de un bien común. -----

ANNY TATIANA ARIAS
SECRETARIA DELEGADA

ESTE PAPEL NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO

7. Aprobar las obras de ampliación, modificación o adecuación de bienes comunes con una mayoría no inferior al setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad. -----
8. Aprobar por mayoría absoluta las obras de ampliación, modificación o adecuación de unidades privadas.-----
9. Decidir la reconstrucción de la propiedad horizontal, de conformidad con lo previsto la ley y el presente reglamento. -----
10. Aprobar la disolución y liquidación de la persona jurídica.-----
11. Otorgar autorización al administrador para realizar cualquier erogación con cargo al fondo de imprevistos de que trata el presente reglamento-----
12. Organizar la administración general y velar por el cumplimiento de las normas que rigen la propiedad horizontal; -----
13. Crear, si lo considera necesario, organismos asesores o ejecutores de administración y dirección, designar sus miembros y fijarles funciones, período y remuneración; -----
14. Crear e incrementar, en la cuantía y forma que estime convenientes, las reservas para el pago de prestaciones sociales a los trabajadores y aquellas otras reservas que considere necesarias o pertinentes; -----
15. Autorizar al administrador para ejecutar actos o celebrar contratos cuando su cuantía pase de veinte salarios mensuales mínimos legales y no esté incluido en el presupuesto aprobado o que por la naturaleza de los mismos exceda el límite de sus facultades. -----
16. Establecer las sanciones económicas o limitaciones a la utilización de ciertos servicios que la asamblea determiné para quienes incumplan sus obligaciones no pecuniarias para con el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----
17. Las demás funciones fijadas en la ley y en el presente reglamento de propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 68.- REUNIONES Y DECISIONES- La Asamblea General se reunirá siempre que lo considere necesario o cuando sea solicitado a la administración por un número plural de representantes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, que constituyan por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de la totalidad de los coeficientes de copropiedad, el cual se considera Quórum deliberatorio. Sus sesiones podrán ser ordinarias o extraordinarias y se llevarán a cabo en la sede social del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, o en el lugar que para tal efecto destine el Administrador. -----

ARTÍCULO 69. REUNIONES ORDINARIAS.- El Asamblea General se reunirá ordinariamente por lo menos una vez al año dentro de los tres (3) primeros meses de cada año, con el fin de examinar la situación general de la persona



jurídica; efectuar los nombramientos cuya elección le corresponda, considerar y aprobar las cuentas del último ejercicio y presupuesto del año respectivo en curso, previa fijación de lugar y citación personal que enviará el Administrador por carta a cada uno de los propietarios de las unidades privadas del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** o mediante aviso o cartel fijado en los lugares de acceso principales del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** dejando constancia tanto en la

carta como en el aviso del motivo de la reunión o mediante correo electrónico. Esta convocatoria se hará con anticipación no inferior a cinco (5) días calendario de la fecha de la reunión. -----

ARTÍCULO 70.- REUNIONES EXTRAORDINARIAS.- La Asamblea General se reunirá extraordinariamente cuando las necesidades imprevistas o urgentes del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** así lo ameriten, por convocatoria del administrador, del revisor fiscal, o de un número plural de los propietarios de las unidades privadas que constituyan por lo menos la quinta parte de los coeficientes de copropiedad del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. La convocatoria para las reuniones extraordinarias será de cinco (5) días calendario. El procedimiento para las convocatorias de las reuniones Extraordinarias deberá ceñirse a las normas prescritas para las citaciones de las reuniones ordinarias. En las reuniones extraordinarias únicamente se podrán considerar y decidir los asuntos expresamente anotados en la respectiva citación. -----

PARÁGRAFO PRIMERO.- Tratándose de reuniones extraordinarias, reuniones no presenciales o de decisiones por comunicación escrita o por vía electrónica, en el aviso se insertará el orden del día y en la misma no se podrán tomar decisiones sobre temas no previstos en este. -----

ARTÍCULO 71.- REUNIONES POR DERECHO PROPIO.- Si no fuere convocada la Asamblea General se reunirá en forma ordinaria, por derecho propio el primer día hábil del mes de abril a las 7:00 p.m. en las oficinas del administrador y en su defecto en la sede social del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

Será igualmente válida la reunión que se haga en cualquier día, hora o lugar, sin previa convocatoria, cuando los participantes representen la totalidad de los coeficientes de copropiedad del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

ARTÍCULO 72.- EXHIBICIÓN DE LIBROS. Durante el término de citación de las reuniones de la asamblea en que deban considerarse las cuentas de la administración, permanecerán a disposición de los propietarios o de sus

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

REUNIONES EXTRAORDINARIAS
 CONVOCATORIA FIRMADA

representantes debidamente acreditados, en la oficina del administrador, todos los libros de contabilidad con sus comprobantes respectivos y los demás documentos relacionados con tales cuentas -----

ARTÍCULO 73.- REPRESENTACIÓN. Los miembros de la Asamblea podrán hacerse representar por otras personas, mediante poder escrito. Cada propietario de unidades privadas solamente podrá tener un representante y nadie podrá apoderar a más de un copropietario. A falta de un representante legal, la sucesión ilíquida representada por la persona que designen los interesados o el Juez, si aquellos no se ponen de acuerdo, a solicitud de cualquiera de los copropietarios o del administrador. Si el dominio de un edificio o conjunto está limitado concurrirá a la Asamblea, con derecho a voz y voto, el propietario fiduciario o usufructuario. -----

El administrador y el revisor fiscal no podrán representar, salvo en los casos de representación legal, ni sustituir poderes que se les confieran, ni votar los balances y cuentas de fin de ejercicio, mientras estén en ejercicio de sus cargos. -----

ARTÍCULO 74.- REUNIONES DE SEGUNDA CONVOCATORIA. Si convocada la asamblea general de copropietarios, no puede sesionar por falta de quórum, se convocará a una nueva reunión en el mismo acto que se realizará el mismo día de la convocatoria inicial a la hora siguiente, la cual sesionará y decidirá válidamente con un número plural de propietarios, cualquiera que sea el porcentaje de coeficientes representados. -----

ARTÍCULO 75.- 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. -----

Parágrafo.- Para acreditar la validez de una reunión no presencial, deberá quedar prueba inequívoca como fax, grabación magnetofónica o similar, donde sea claro el nombre del propietario que emite la comunicación, el contenido de la misma y la hora en que lo hace. En este evento la mayoría respectiva se computará sobre el total de los coeficientes que integran el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. 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. -----



ARTÍCULO 76.- DECISIONES EN REUNIONES NO PRESENCIALES. En los casos a que se refieren el artículo precedente, 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 el Presidente y Secretario de la Asamblea y comunicarse a los propietarios dentro de los diez (10) días siguientes a aquel en que se concluyó el acuerdo.-----

ARTÍCULO 77.- QUÓRUM Y MAYORÍAS. Con excepción de los casos en que la ley o el presente reglamento de propiedad horizontal exijan un quórum o mayoría superior y de las reuniones de segunda convocatoria, la asamblea general sesionará con un número plural de propietarios de unidades privadas que representen por lo menos, más de la mitad de los coeficientes de propiedad, y tomará decisiones con el voto favorable de la mitad más uno de los coeficientes de propiedad representados en la respectiva sesión.-----

ARTICULO 78.- DECISIONES QUE EXIGEN MAYORÍA CALIFICADA. Como excepción a la norma general, las siguientes decisiones requerirán mayoría calificada del setenta por ciento (70%) de los coeficientes de copropiedad: -----

1. Cambios que afecten la destinación de los bienes comunes o impliquen una sensible disminución en su uso y goce. -----
2. Imposición de expensas extraordinarias cuya cuantía total, durante la vigencia presupuestal, supere cuatro (4) veces el valor de las expensas necesarias mensuales. -----
3. Aprobación de expensas comunes diferentes de las necesarias. -----
4. Asignación de un bien común al uso y goce exclusivo de un determinado bien privado, cuando así lo haya solicitado un copropietario.-----
5. Reforma a los estatutos y reglamento. -----
6. Desafectación de un bien común no esencial. -----
7. Reconstrucción del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, cuando se encuentre destruida en una proporción que represente por lo menos el setenta y cinco (75) por ciento. -----
8. Cambio de destinación genérica de los bienes de dominio particular, siempre y cuando se ajuste a la normatividad urbanística vigente. -----
9. Adquisición de inmuebles para el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**.-----
10. Liquidación y disolución de la Propiedad Horizontal.-----

ESTE PAPELINO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

TANYA TORO ARIAS

PARÁGRAFO. Las decisiones previstas en este artículo no podrán tomarse en reuniones no presenciales, ni en reuniones de segunda convocatoria, salvo que en este último caso se obtenga la mayoría exigida por esta ley. -----

ARTÍCULO 79.- PRESIDENTE Y SECRETARIO. La asamblea designará a su presidente y secretario para cada reunión o para períodos de un año, pero podrá removerlos en cualquier momento. Actuará como secretario el administrador o la persona que ella elija. La primera asamblea le presidirá la persona que designe el propietario inicial del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** y en ella se considerará el orden del día que fije este. -----

ARTÍCULO 80.- VOTO. En la Asamblea de copropietarios podrán deliberar los propietarios que se encuentren en mora pero no se computaran sus votos para efectos de las decisiones; -----

ARTÍCULO 81.- 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 cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la respectiva reunión. -----

Dentro de un lapso no superior a diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de la reunión, el administrador debe poner a disposición de los propietarios, copia completa del texto del acta en el lugar determinado como sede de la administración, e informar tal situación a cada uno de los propietarios. En el libro de actas se dejará constancia sobre la fecha y lugar de publicación. -----

La copia del acta debidamente suscrita será prueba suficiente de los hechos que consten en ella, mientras no se demuestre la falsedad de la copia o de las actas. El administrador deberá entregar copia del acta a quien se la solicite. ----

Parágrafo Primero.- Todo propietario a quien se le niegue la entrega de copia de acta, podrá acudir con reclamación ante el Alcalde Municipal o su delegado, quien a vez ordenará la entrega de la copia solicitada so pena de sanción de carácter policivo. -----

Parágrafo segundo.- Si las Actas no se aprueban en el término determinado en este reglamento de propiedad horizontal, serán aprobadas por el Secretario y Presidente del Consejo de la Administración. -----

ARTÍCULO 82.- IMPUGNACIÓN DE DECISIONES. El Administrador, el Revisor Fiscal y los propietarios de bienes privados, podrán impugnar las



decisiones de la asamblea general de copropietarios, cuando no se ajusten a las prescripciones legales o al reglamento de la propiedad horizontal.

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

Parágrafo.- Exceptúese de la disposición contenida en el presente artículo decisiones de la asamblea general, por medio de las cuales se impongan sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias, que se registrarán por lo dispuesto Capítulo Segundo, del Título II de la ley 675 de 2.001.

CAPITULO XVIII

DEL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN

ARTÍCULO 83.- CONFORMACIÓN. El Consejo de Administración está integrado por cinco (5) propietarios de unidades privadas, con sus respectivos suplentes, también propietarios, elegidos por la asamblea por períodos de un año, contado desde el día primero de abril de cada año.

ARTÍCULO 84.- REUNIONES. El Consejo se reunirá ordinariamente por lo menos, una vez cada mes y extraordinariamente cuando lo convoque uno o más, de sus miembros, el administrador o el revisor fiscal.

ARTÍCULO 85.- CITACIONES. El Consejo de Administración será convocado, para toda reunión ordinaria o extraordinaria, con anticipación no menor de dos (2) días hábiles.

ARTÍCULO 86.- QUÓRUM Y MAYORÍAS. El consejo de administración podrá deliberar si concurren por lo menos tres (3) de sus miembros y las decisiones, se tomarán por mayoría absoluta de votos, salvo en los casos en que este reglamento disponga otra mayoría. Cada miembro del Consejo tendrá un voto.

ARTÍCULO 87.- PRESIDENTE Y SECRETARIO. El Consejo elegirá a su presidente y secretario para períodos de un año, pero podrá removerlos en cualquier tiempo.

ARTÍCULO 88.- ACTAS. Las Actas de las reuniones del Consejo se sentarán en libro separado, teniendo en cuenta lo dispuesto para las actas de asamblea, en lo compatible.

ARTÍCULO 89.- ATRIBUCIONES DEL CONSEJO. Son atribuciones del Consejo de Administración:

1. Designar al Auditor o Revisor Fiscal, y Fijarle sus funciones.

ESTE PAPER NO TIENE VALOR PARA EL USUARIO

SECRETARÍA DE LA ASOCIACIÓN
SECRETARÍA DE LA ASOCIACIÓN

2. Elegir anualmente al Administrador y fijarle la asignación, vigilar sus funciones y removerlo por justas causas. -----
3. Llevar la iniciativa a la Asamblea acerca del Reglamento del uso de los bienes comunes y de las modificaciones a la reforma o goce de los mismos. -----
4. Proponer a la Asamblea la realización de programas de mejoras de obras y reparaciones o la construcción parcial o total del conjunto y la forma de distribución del aporte del costo entre los propietarios. -----
5. Autorizar al administrador para designar apoderados judiciales o extrajudiciales, para las actuaciones en que se requiere la intervención de profesionales o especialistas. -----
6. Rendir anualmente a la Asamblea un informe de labores. -----
7. Autorizar previamente al Administrador para todos los actos de carácter extraordinario o urgente que concurren en el curso de cada ejercicio. -----
8. Examinar y aprobar en primera instancia las cuentas, el balance o informes que han de pasar a la consideración de la Asamblea, y proponer las determinaciones que estime más acertadas en relación con saldo y con utilidades extraordinarias para mejorar los bienes de la persona jurídica. -----
9. Decidir y dar orden al Administrador para iniciar acciones judiciales pertinentes a la comunidad de propietarios del inmueble, por razón del régimen de propiedad horizontal. -----
10. Definir sobre su transacción o sometimiento a un Tribunal de Arbitramento según el caso. -----
11. Convocar por conducto del Administrador a las Asambleas Extraordinarias.
12. Decidir sobre la procedencia de sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, con observancia del debido proceso y del derecho de defensa. -----
13. Organizar la administración general del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, sin perjuicio de lo que sobre el particular resuelva la asamblea; -----
14. Velar por el fiel cumplimiento del reglamento por parte del administrador y de los propietarios o usuarios a cualquier título de las unidades privadas; -----
15. Reglamentar el uso y destino de los bienes comunes.; -----
16. Exigir al administrador la rendición de cuentas por conducto de su presidente; -----
17. Autorizar al administrador para celebrar o ejecutar cualquier acto o contrato de valor superior a cinco (5) salarios mensuales mínimos legales mensuales y que no exceda de veinte (20) salarios mensuales mínimos legales mensuales, no incluido en el presupuesto aprobado, la compra de artículos, por más de cinco (5) salarios mínimos mensuales legales mensuales. -----



18. Estudiar los contratos que debe autorizar la
asamblea y rendirle el informe del caso-----

19. Asesorar al administrador cuando lo solicite. -----

20. Velar por el correcto funcionamiento de los servicios
del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, el debido
comportamiento de los empleados y subalternos y el
oportuno cumplimiento de las disposiciones de la
asamblea y hacer al administrador las observaciones y
requerimientos pertinentes. -----

21. Revisar y modificar, si fuere el caso, el presupuesto -----
de ingresos y gastos anuales que debe entregar el administrador y pasarlo con
su informe y concepto a la aprobación de la asamblea. -----

22. Disponer, teniendo en cuenta las normas que haya dictado la asamblea,
sobre el recaudo, manejo, inversión y traslado de los fondos comunes; la
apertura y cancelación de cuentas corrientes o de ahorro; la cuantía y clase de
las garantías de manejo y cumplimiento que deben prestar el administrador u
otros funcionarios. -----

23. Fijar una suma apropiada para caja menor, que manejará el administrador.

24. En caso de emergencia manifiesta aprobar gastos que superen el valor de
veinte (20) salarios mínimos legales mensuales que no se encuentren
aprobados en el presupuesto. -----

25. Y en general, ejercer todas aquellas funciones que no están adscritas a
otros organismos de la copropiedad. -----

CAPITULO XIX

DEL ADMINISTRADOR Y EL ADMINISTRADOR PROVISIONAL

ARTÍCULO 90.- NATURALEZA DEL ADMINISTRADOR. La representación
legal de la persona jurídica que nace por virtud del presente reglamento y la
administración del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** corresponde al
administrador que será designado por la asamblea general de copropietarios
para un periodo de un año desde el 1º de abril de cada año, reelegible y
removible en cualquier momento. 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. -----

El administrador podrá tener un suplente que lo reemplazará en los casos de
ausencia absoluta o temporal con las mismas funciones y obligaciones. -----

ARTÍCULO 91.- ADMINISTRADOR PROVISIONAL. Mientras el órgano
competente no elija al Administrador del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**,
ejercerá como tal el propietario inicial su sucesor, el cual podrá contratar con

un tercero si es el caso tal gestión -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANILLO ARIAS
SECRETARÍA DELEGADA

Una vez se haya construido y enagenado un número de bienes privados que representen por lo menos el cincuenta y un por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad, cesara la gestion del propietario inicial como Administrador provisional. -----

Cumplida la condicion a que se ha hecho referencia, el propietario inicial deberá informarlo por escrito a todos los propietarios del CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA, para que la Asamblea General de Copropietarios, se reúna y proceda a nombrar el Administrador definitivo, dentro de los veinte (20) dias habiles siguientes. De no hacerlo el propietario inicial nombrará al Administrador definitivo.-----

Parágrafo Primero.- El propietario inicial o la sociedad constructora podrá modificar el presente reglamento de propiedad horizontal mientras no se venda el cien por ciento (100%) de las unidades privadas por medio de Escritura pública.-----

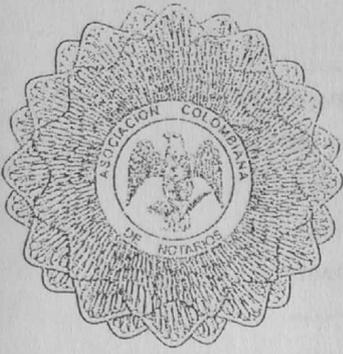
ARTÍCULO 92.- RESPONSABILIDAD. El administrador y su suplente según sea el caso responderán por los perjuicios que por dolo ó culpa leve ocasionen a la persona jurídica, a los propietarios o a terceros. Se presumirá la culpa leve del administrador en los casos de incumplimiento o extralimitación de sus funciones, violación de la ley o del reglamento de propiedad horizontal. -----

ARTÍCULO 93.- CONTRATO Y REPRESENTACIÓN LEGAL PARA ESTOS EFECTOS. Para la iniciación de labores del administrador se deberá suscribir un contrato de prestación de servicios con él, para cuyos efectos actuará como representante legal de la persona jurídica el Presidente del Consejo de administración.-----

Parágrafo.- Cuando se ejerza la administración por una persona jurídica dedicada a esta actividad deberá acreditar las calidades de idoneidad que se establezcan por los reglamentos que para el efecto expida el Gobierno Nacional.

ARTÍCULO 94.- FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR. La administración inmediata estará a cargo del administrador, quien tiene facultades de ejecución, conservación, representación y recaudo. Sus funciones básicas son las siguientes:-----

1. Convocar a la asamblea a reuniones ordinarias o extraordinarias y someter a su aprobación el inventario y balance general de las cuentas del ejercicio anterior, y un presupuesto detallado de gastos e ingresos correspondientes al nuevo ejercicio anual, incluyendo las primas de seguros.-----
- 2.Llevar directamente o bajo su dependencia y responsabilidad, los libros de actas de la asamblea y del Consejo de Administración, de registro de propietarios y residentes, y atender la correspondencia.-----



3. Poner en conocimiento de los propietarios y residentes, las actas de la asamblea general y del consejo de administración. -----
4. Preparar y someter a consideración del Consejo de Administración las cuentas anuales, e^l informe para la Asamblea General anual de propietarios, el presupuesto de ingresos y egresos para cada vigencia, el balance general de las cuentas del ejercicio anterior, los balances de prueba y su respectiva ejecución presupuestal. -----
5. Llevar bajo su dependencia y responsabilidad, la contabilidad del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----
6. ----Administrar con diligencia y cuidado los bienes de dominio de la persona jurídica que surgen como consecuencia de la desafectación de bienes comunes no esenciales y destinarlos a los fines autorizados por la asamblea general en el acto de desafectación de conformidad con el reglamento de propiedad horizontal. -----
7. ---Cuidar y vigilar los bienes comunes, y ejecutar los actos de administración, conservación y disposición de los mismos de conformidad con las facultades y restricciones fijadas en el reglamento de propiedad horizontal.-----
8. - Cobrar y recaudar, directamente o a través de apoderados cuotas ordinarias y extraordinarias, multas, y en general, cualquier obligación de carácter pecuniario a cargo de los propietarios u ocupantes de bienes de dominio particular del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, iniciando oportunamente el cobro judicial de las mismas, sin necesidad de autorización alguna.
9. Elevar a escritura pública y registrar las reformas al reglamento de propiedad horizontal aprobadas por la asamblea general de propietarios, e inscribir ante la entidad competente todos los actos relacionados con la existencia y representación legal de la persona jurídica.-----
10. ---Representar judicial y extrajudicialmente a la persona jurídica y conceder poderes especiales para tales fines, cuando la necesidad lo exija. -----
11. Notificar a los propietarios de bienes privados, en la forma indicada por este reglamento, las sanciones impuestas en su contra por la asamblea general o el consejo de administración, según el caso, por incumplimiento de obligaciones.
12. Hacer efectivas las sanciones por incumplimiento de las obligaciones previstas en la ley, el reglamento de propiedad horizontal y en cualquier reglamento interno, que hayan sido impuestas por la asamblea general o el Consejo de administración, según el caso, una vez se encuentren ejecutoriadas.
13. Expedir el paz y salvo de cuentas con la administración cada vez que se

ESTE PAPEL NO TIENE COBRO PARA EL USUARIO

AMNISTADO ARIAS
SECRETARÍA DELEGADA

- produzca el cambio de tenedor o propietario de un bien de dominio particular. --
14. Celebrar los contratos necesarios para el desempeño de sus funciones y los que le autorice la asamblea o la junta administradora y obtener el cabal cumplimiento de los mismos. -----
 15. Mantener en buen estado los bienes comunes y en correcto funcionamiento los servicios del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----
 16. Informar oportunamente a la asamblea o al Consejo de Administración sobre las infracciones en el uso de los bienes comunes o privados y solicitar la aplicación de las sanciones correspondientes. -----
 17. Realizar las obras que exijan la seguridad, integridad y salubridad y las que ordene la asamblea o la junta. -----
 18. Nombrar, contratar por escrito, vigilar y remover libremente a los trabajadores subalternos. -----
 19. Recaudar los dineros que deban pagar los propietarios u otras personas, invertirlos en los fines consiguientes y mantener los fondos disponibles en cuenta de ahorro o corriente, abierta con el nombre del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, en un Banco de la ciudad de Bogotá y/o en una Corporación de Ahorro y Vivienda en la misma ciudad; -----
 20. Presentar mensualmente a la consideración y aprobación del consejo de administración los balances mensuales de las cuentas y en la reunión en que se este preparando la asamblea ordinaria de copropietarios el balance general de las cuentas cortadas en 31 de diciembre del año anterior; -----
 21. Elaborar el presupuesto de gastos, e ingresos anuales y entregarlo a la junta administradora para su consideración; -----
 22. Enviar a cada propietario, mensualmente junto con la cuenta de cobro respectiva un extracto de su cuenta en el periodo respectivo y si dentro de los 15 días calendario siguientes al de su fecha el administrador no ha recibido observación escrita, se considerará aprobada dicha cuenta. -----
 23. Enviar a cada propietario, semestralmente o en las fechas que señale la junta administradora, un informe general sobre los ingresos y egresos en el semestre o periodo anterior. -----
 24. Rendir cuentas completas y comprobadas al terminar su mandato -----
 25. Las demás funciones previstas en la ley y en el reglamento de propiedad horizontal, así como las que defina la asamblea general de propietarios y el Consejo de Administración. -----
- Parágrafo.-** Cuando el administrador sea persona jurídica, su representante legal actuará en representación del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**.

CAPITULO XX
DEL REVISOR FISCAL



ARTÍCULO 95.- DESIGNACIÓN. Si así lo decidieran, el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, podrá contar con un Revisor Fiscal, el cual será elegido por la asamblea general de propietarios para periodos de un año, reelegible y removible en cualquier momento. -----
El Revisor Fiscal podrá ser propietario o tenedor de unidades de vivienda que conformen del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 675 de 2001. -----

ARTÍCULO 96.- 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 2.001 y en el presente reglamento. -----

CAPITULO XXI

EJERCICIO PRESUPUESTAL

ARTÍCULO 97.- PERIODO PRESUPUESTAL CUENTAS Y BALANCE. El periodo presupuestal de la administración es anual, del 1º de enero al 31 diciembre de cada año. -----

Las cuentas se cortarán en 31 de diciembre de cada año y el administrador hará el inventario y balance general antes de la reunión ordinaria de la asamblea. -----

ARTÍCULO 98.- PRESUPUESTO SUBSIDIARIO. Si por cualquier causa la asamblea no aprobare el presupuesto para el año respectivo o no acordare las contribuciones a cargo de los propietarios, el administrador queda autorizado para expedir el presupuesto y liquidar las cuotas mensuales que deban pagar éstos hasta cuando la asamblea decida al respecto. -----

Si la asamblea no hace oportunamente cualquiera de los nombramientos que le corresponden continuará en el cargo la persona anteriormente designada. Antes de la primera reunión de la asamblea o mientras ésta resuelva sobre el particular, el administrador liquidará las cuotas para gastos comunes que deban pagar los propietarios de las unidades privadas. -----

ARTÍCULO 99.- RESERVA.- Parte del presupuesto generado por el pago de las expensas de cada uno de los propietarios de las unidades de vivienda que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** se destinará a crear una reserva en dinero para soportar eventuales gastos por imprevistos de **EL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

YANNY TELLO ARIAS
SECRETARÍA DELEGADA

Dicho reserva se creará e incrementará con un porcentaje de recargo 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.-----

Parágrafo.- No obstante lo anterior, dicha reserva pasa a ser parte integrante del patrimonio de la persona jurídica **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** y la copropiedad decidirá su destino.-----

CAPITULO XXII

DE LA EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTICULO 100- CAUSALES DE EXTINCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL. La propiedad horizontal **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** se extinguirá por cualquiera de las siguientes causales:-----

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

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

ARTÍCULO 101.- PROCEDIMIENTO. La propiedad horizontal se extingue total o parcialmente por las causales 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.-----

ARTÍCULO 102- DIVISIÓN DE LA COPROPIEDAD. Registrada la escritura de extinción de la propiedad horizontal, la copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes deberá ser objeto de división dentro de un plazo no superior a un año.-----

Para tales efectos cualquiera de los propietarios o el administrador, si lo hubiere; podrá solicitar que los bienes comunes se dividan materialmente, o se



vendan para distribuir su producto entre los primeros a prorrata de sus coeficientes de copropiedad,

La división tendrá preferencia si los bienes comunes son susceptibles de dividirse materialmente en porciones sin que se deprecien por su fraccionamiento, siempre y cuando las normas urbanísticas así lo permitan. Se optará por la venta en caso contrario. Se aplicarán en lo pertinente las normas sobre división de comunidades previstas en el Capítulo III, Título XXXIII del Libro

Cuarto del Código Civil y en las normas que lo modifiquen, adicionen o subroguen.-----

ARTÍCULO 103.- LIQUIDACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA. Una vez se registre la extinción total de la propiedad horizontal 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 sobre su existencia y representación legal.-----

CAPITULO XXIII

DE LA RECONSTRUCCIÓN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

ARTÍCULO 104.- RECONSTRUCCIÓN OBLIGATORIA. Se procederá a la reconstrucción en los siguientes eventos:-----

1. Cuando la destrucción o deterioro fuere inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de su valor Comercial.-----
2. Cuando no obstante la destrucción o deterioro superior al setenta y cinco por ciento (75%), la asamblea general decida reconstruirlo, con voto favorable de un número plural de propietarios que representen al menos el setenta por ciento (70%) de los coeficientes de propiedad.-----

Parágrafo Primero.- Las expensas estarán a cargo de todos los propietarios de acuerdo con sus coeficientes de copropiedad.-----

Parágrafo Segundo.- Reconstruido el **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA** subsistirán las hipotecas y gravámenes en las mismas condiciones en que fueron constituidos, salvo que la obligación garantizada haya sido satisfecha.-----

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

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANNY TATIANA ARIAS
SECRETARIA DELEGADA

ARTICULO 105.- SEGUROS. El **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, debe permanecer asegurada contra los riesgos de incendio y terremoto o temblor por el valor Comercial total de la construcción. Las indemnizaciones provenientes de este seguro se aplicarán en primer término a la reconstrucción si ella fuere posible, salvo acuerdo unánime de todos los propietarios expresado en la Asamblea, pero si la reconstrucción no puede hacerse esas indemnizaciones se distribuirán entre los propietarios, en proporción a los coeficientes de copropiedad y con las normas legales aplicables. -----

TITULO V

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

CAPITULO XXIV

DE LA SOLUCIÓN DE CONFLICTOS

ARTÍCULO 106.- METODOS DE SOLUCIÓN DE CONFLICTOS. Las controversias o diferencias, que surjan entre propietarios capaces de transigir, durante la existencia del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, o al tiempo de su reconstrucción o de la división de los bienes comunes, con motivo del ejercicio de su derechos o el cumplimiento de sus obligaciones sobre los bienes privados o comunes cuya solución no este claramente prevista por la ley o este reglamento, y siempre que no se trate de simples infracciones o abusos, podrán ser resueltas de las siguientes formas: -----

- A. Arreglo Directo. -----
- B. Amigable Composición. -----
- C. Conciliación Prejudicial. -----
- D. Conciliación Judicial: En caso de agotarse los anteriores recursos como alternativa de solución de conflictos, antes de iniciar un proceso judicial el juez puede citar a las partes, para que concurran personalmente con o sin apoderado, a una audiencia de conciliación y -----
- E. Proceso Judicial : Surtido lo anterior sin éxito, se podrá acudir ante los jueces civiles competentes a fin de resolver el conflicto, instaurando el correspondiente proceso verbal sumario de que trata el título XXIII, Sección Primera del Libro Tercero del Código de Procedimiento Civil. En el mismo se requiere la intervención de apoderados, el juez decide aplicando las normas y principios dictados por la ley y su sentencia es obligatoria de acatar por las partes. -----

CAPITULO XXV

DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS



ARTÍCULO 107.- INFRACCIONES NO

PECUNIARIAS. El incumplimiento de cualquiera de las obligaciones no pecuniarias de los propietarios, usuarios, poseedores, tenedores, usufructuarios, etc. de las unidades privadas, consagradas en la ley, en el Reglamento de Propiedad Horizontal del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, en las decisiones de la Asamblea General de Copropietarios o en las reglamentaciones del Consejo de Administración, darán

lugar a la imposición de las sanciones previstas en el presente capítulo, previo cumplimiento del procedimiento previsto para el efecto. -----

ARTÍCULO 108.- INICIACION DEL TRÁMITE. Cualquier propietario, ocupante, poseedor, usufructuario, tenedor, y en general cualquier persona podrá colocar queja contra el presunto infractor de las normas de la propiedad horizontal ante el administrador, en forma verbal, escrita o por cualquier medio idóneo del que disponga. La iniciación del trámite también puede iniciarse de oficio por parte del administrador. -----

ARTÍCULO 109.- NOMBRAMIENTO DEL EVALUADOR. Dentro de los tres (3) días siguientes al conocimiento del hecho por cualquiera de los medios indicados en el artículo anterior, el Consejo de Administración nombrará de su seno EL EVALUADOR que conocerá del asunto, en primera instancia. -----

ARTÍCULO 110.- TRASLADO. Dentro de los tres (3) días siguientes a su nombramiento, EL EVALUADOR dará traslado de la queja al presunto infractor haciéndole conocer el documento escrito del quejoso o un resumen de los hechos que se le imputan, de todo lo cual se dejará constancia, para que dentro de los tres (3) días hábiles siguientes exprese por cualquier medio idóneo la defensa de sus intereses, para lo cual puede solicitar la práctica de pruebas. -----

ARTÍCULO 111.- TERMINO PROBATORIO. Si el presunto infractor solicita la práctica de pruebas distintas a documentales aportadas con la contestación, se fijará un término probatorio no mayor de diez (10) días para su práctica. -----

ARTÍCULO 112.- ACTO SANCIONATORIO. Una vez vencido el término probatorio EL EVALUADOR con base en las actuaciones realizadas y motivando su decisión expedirá un acto a través del cual sancionará o absolverá al presunto infractor, para lo cual tiene un término de cinco (5) días. -----

ARTÍCULO 113.- NOTIFICACIÓN. El acto del evaluador se notificará al infractor y al quejoso si lo hay en forma personal, o a través de correo certificado con el cual se allegará copia del acto del evaluador. En el acto de notificación se le hará saber los recursos que proceden y la competencia para

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

MINY TELMO ARIAS
SECRETARIA DELEGADA

su decisión.-----

ARTÍCULO 114.- RECURSOS. Contra el acto del evaluador proceden los recursos de reposición que debe ser decidido por el mismo evaluador que expidió el acto y el de apelación para ante el consejo de Administración en pleno. El recurso de Apelación podrá presentarse en forma subsidiaria del de reposición.-----

ARTICULO 115.- TERMINO PARA INTERPOSICION DE RECURSOS. Los recursos deberán interponerse en el acto de notificación o dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a esta, por escrito y expresando los fundamentos que le asisten al recurrente. El escrito deberá presentarse en la administración.-----

ARTÍCULO 116.- CONSEJO PARA EFECTOS DEL RECURSO DE APELACION. En el Consejo de Administración que sesione para decidir el recurso de apelación deberá actuar el suplente personal del evaluador que decidió la primera instancia.-----

ARTÍCULO 117.- NOTIFICACION DE RECURSOS. Las decisiones de los recursos se notificaran por el administrador en la misma forma prevista para la decisión inicial del evaluador.-----

ARTÍCULO 118.- CLASES DE SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. Las sanciones que puedan ser impuestas por el incumplimiento de obligaciones no pecuniarias son:-----

1. Publicación en lugares de amplia circulación de la edificación de la lista de los infractores con indicación expresa del hecho o acto que origina la sanción.-----
2. Imposición de multas sucesivas, mientras persista el incumplimiento, que no podrá ser superiores, cada una, a dos veces el valor de las expensas ordinarias mensuales, a cargo del infractor, a la fecha de su imposición, que en todo caso, sumadas no podrán exceder de diez (10) veces las expensas necesarias mensuales a cargo del infractor.-----
3. Restricción al uso y goce de bienes de uso común no esenciales, como salones comunales y zonas de recreación y deporte.-----

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

Parágrafo Segundo.- Para la graduación de la sanción el evaluador o el consejo de administración según sea el caso deberán valorar la intencionalidad del acto, la imprudencia o negligencia, así como las circunstancias atenuantes, y atenderán criterios de proporcionalidad y graduación de las sanciones, de acuerdo con la gravedad de la infracción, el daño causado y la reincidencia.-----

ARTÍCULO 119.- EJECUCIÓN DE LAS SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES NO PECUNIARIAS. El administrador será el responsable de hacer efectivas las sanciones impuestas



aún acudiendo a la autoridad policial competente si fuere el caso. -----

ARTÍCULO 120.- IMPUGNACION JUDICIAL DE SANCIONES. El propietario de bien privado sancionado podrá impugnar las sanciones por incumplimiento de obligaciones no pecuniarias dentro del mes siguiente a la fecha de la comunicación de la respectiva sanción ejecutoriada. 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. -----

CAPÍTULO XXVI

DISPOSICIONES VARIAS

ARTÍCULO 121.- SERVICIO DE VIGILANCIA. La vigilancia será contratada directamente por los copropietarios mediante el representante legal con una respectiva compañía de vigilancia que cumpla con las condiciones legales para el cumplimiento de dicha función. La vigilancia se compromete a seguir a cabalidad el reglamento interno del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, además de las funciones que aquí se les imponga, sin perjuicio de aquellas particulares o especiales que fije el mismo administrador o la asamblea en uso de las facultades. Además de éstas funciones tendrán expresamente las siguientes: -----

1. Suministrar los elementos y medios necesarios, para que el personal dependiente cumpla fielmente sus obligaciones. -----
2. Entregar la correspondencia a los respectivos destinatarios, firmando los recibos correspondientes. -----
3. En caso de porte de armas cumplir con las normas pertinentes y observar al máximo cuidado su uso. -----
4. Poner en debido conocimiento por parte del administrador todo tipo de violación al respectivo reglamento de propiedad horizontal, debiendo responder por los daños y perjuicios ocasionados por su negligencia u omisión. -----
5. Velar por el perfecto funcionamiento de las instalaciones de servicio en general. -----

Realizar todos los servicios que sean inherentes a su cargo aunque no estén expresamente consignados, y cumplir a cabalidad todas las órdenes impartidas por el Administrador. -----

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

CONJUNTO ARIAS
SECRETARÍA DE SEGURADA

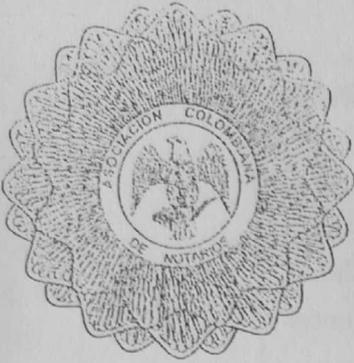
ARTÍCULO 122.- CONDICIONES DE SEGURIDAD Y SALUBRIDAD. La construcción del **CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA**, se desarrolló en ejecución de los planos aprobados por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y la Curaduría Urbana y los estudios de cálculos aprobados por las mencionadas autoridades bajo la dirección de profesionales en dicha actividad y empleando materiales de buena calidad. Cuenta con los servicios públicos requeridos para la idónea habitabilidad e instalados con los reglamentos de las respectivas Empresas suministradoras. Goza de las condiciones de higiene requeridas al respecto. Son pues óptimas sus características de salubridad, seguridad y decoro acordes con su destinación, y con las exigencias de la técnica. -----

SEGUNDO ACTO.

CONSTITUCIÓN DE SERVIDUMBRE GRATUITA A FAVOR DE CODENSA S.A. -----

PRIMERO: AREA DE LOCALIZACIÓN DE SUBESTACION ELÉCTRICA-CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA. La Subestación Eléctrica objeto de esta servidumbre, la cual se protocoliza por medio de este instrumento publico, se localiza en la Planta de Semisótano del Conjunto Residencial Atika, en la Primera Etapa, cuenta con un área de doce punto noventa y cinco metros cuadrados (12.95 M²), en los siguientes linderos: Por el Norte en distancia de tres punto cincuenta metros (3.50 mts), lindando con el Depósito No. 2, correspondiente a la unidad privada numero 901 de la Torre 1, por el Oriente en distancia de tres punto setenta metros (3.70 mts), lindando con el Parqueadero de Visitantes No. 14, Por el Sur en distancia de tres punto cincuenta metros (3.50 mts) lindando con circulación vehicular, Por el Occidente cerrando en distancia de tres punto setenta metros (3.70 mts) lindando con el Parqueadero de Visitantes No. 7. -----

SEGUNDO:--- CONSTITUCION DE LA SERVIDUMBRE.- Que EL CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA, constituye servidumbre a título gratuito y por un periodo de cien años a partir de la fecha de este instrumento sobre un área de terreno y el cuarto en él construido, en cuyo interior se encuentra la subestación eléctrica, que forma parte del predio descrito en el primer acto, en favor de CODENSA S.A. ESP, en virtud de la cual CODENSA S.A. ESP., o sus sucesores, representantes y agentes, tienen la facultad de libre acceso y tránsito a la subestación instalada en el Semisótano de la Primera Etapa del Conjunto Residencial Atika, pudiendo verificar las instalaciones, colocar materiales, hacer reparaciones, vigilar líneas, aparatos y elementos que pertenezcan a CODENSA S.A. ESP.-----



TERCERO: La zona de servidumbre que se constituye se encuentra delimitada en un cuarto con edificación adecuada para instalar una subestación transformadora de energía eléctrica que forma parte del predio determinado en el Artículo 7 del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial Atika, el cual se constituye en el primer acto de esta Escritura, que tiene entrada por la vía pública y accesos, según lo aprobado por la Licencia

de Construcción No. 05-1-0567 otorgada por la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá. -----

CUARTO: El CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA, manifiesta que el inmueble sobre el cual se constituye el derecho de servidumbre a favor de CODENSA S.A. E.S.P. es exclusivo de la propiedad horizontal, se posee en forma regular, quieta y pacífica, que no lo ha enajenado ni prometido en venta. Igualmente se encuentra libre de todo gravamen, limitaciones de dominio, demandas, hipotecas, servidumbres, embargos, anticresis, constitución de patrimonio familiar, arrendamientos por escritura pública, afectación a vivienda familiar, inquilinos y ocupantes, pleito pendiente, y en general libre de cualquier limitación que pudiere afectar el derecho de servidumbre de CODENSA S.A. E.S.P., y a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas o contribuciones de todo orden y gravámenes de todo tipo. -----

QUINTO: El CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA, se compromete a no levantar ningún tipo de construcción dentro de la zona de servidumbre, no puede emplear el área de terreno sino para el uso convenido, en virtud de lo cual podrá tener libre acceso CODENSA S.A. ESP, para efectuar la revisión, reparación, mantenimiento o reposición de los bienes que van desde el punto de conexión de media tensión autorizado por CODENSA S.A. ESP; también se compromete a no ejecutar obras que obstaculicen el libre ejercicio del derecho adquirido por CODENSA S.A. ESP. Por lo anterior el CONJUNTO RESIDENCIAL ATIKA se responsabiliza por accidentes o fallas que se presenten como consecuencia de no acatar lo antes mencionado, por lo cual pagará las indemnizaciones por daños que puedan ser causados a personas, animales o cosas y se compromete a dejar indemne a CODENSA frente a éstas reclamaciones. -----

SEXTO: El presente instrumento no cambia en su destinación, ni en su uso el área del terreno y el local en él construido, por lo tanto, se constituye la servidumbre a favor de CODENSA S.A. para dar un mejoramiento al servicio

ESTE PÁPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO

ANNILURO ARIAS
SECRETARÍA DELEGADA

de energía a los usuarios, por ser éste el operador y dueño de la subestación eléctrica. -----

ANEXOS.

1. Fotocopia auténtica de la Licencia de Construcción No. LC 05-1-0567 del 7 de marzo de 2008 otorgada por la Curaduría 4, correspondiente al Conjunto Residencial Atika, con los planos de Propiedad Horizontal aprobados. -----
2. Proyecto de División aprobado por la Curaduría Urbana No. 4 con la Licencia de Construcción No. LC 05-1-0567 del 7 de marzo de 2008. --

ADVERTENCIA, OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION:

Se advirtió a la otorgante: -----

- 1.- Que las declaraciones emitidas por ella deben obedecer a la verdad. -----
- 2.- Que es responsable penal y civilmente en el evento que se utilice este instrumento con fines fraudulentos o ilegales.-----
- 3.- Que la Notaria se abstiene de dar fé sobre el querer o fuero interno de la otorgante que no se expresó en este documento. -----
- 4.- Igualmente se le advirtió expresamente sobre la necesidad de inscribir esta escritura en la entidad competente dentro del término perentorio de dos (2) meses, contados a partir de la fecha de su otorgamiento, so pena de pagar intereses moratorio por mes o fracción de mes de retardo. -----
- 5.- Advertida del contenido del artículo 6º del Decreto Ley 960 de 1.970, la otorgante insistió en firmar este instrumento tal como está redactado, y así se autoriza entonces por la Notaria. -----

* * * * *

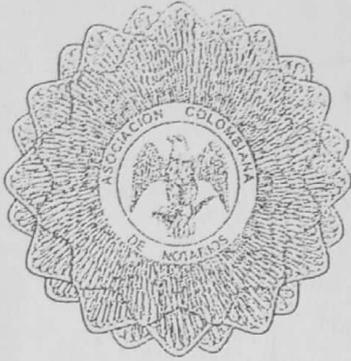
La otorgante, actuando como apoderado o representante de la parte interesada, declaró que obra dentro del marco de sus facultades y/o restricciones y que se hace expresamente responsable de la vigencia y amplitud de tal poder o calidad, y que a la fecha no ha sido notificado de revocatoria o modificación alguna de los términos y condiciones de su mandato. -----

* * * * *

La otorgante manifiesta expresamente para efectos propios de la Ley de Extinción de Dominio y aquellas normas que la adicionen, modifiquen o reformen, que los bienes materia u objeto del presente acto o contrato, así como los dineros con que se satisfacen las prestaciones derivadas de él, provienen o se originan en el ejercicio de actividades lícitas. -----

* * * * *

La otorgante hace constar que ha verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, su estado civil, el número de su documento de identidad y



declara que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas, en consecuencia asume la responsabilidad que se deriva de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce la Ley y sabe que los Notarios responden de la regularidad formal de las escrituras públicas pero no de la veracidad de las declaraciones de los otorgantes.

LEIDO el presente instrumento, la otorgante estuvo de acuerdo con él, lo aceptó en la forma como está redactado y en testimonio de que le da su aprobación y asentimiento, lo firma.

De igual manera, la otorgante leyó y aprobó el formulario de calificación o "formato de registro" que aparece en la primera hoja del presente instrumento público y que forma parte integrante del mismo, lo aceptó en la forma como está redactado y en constancia de ello firma este instrumento público.

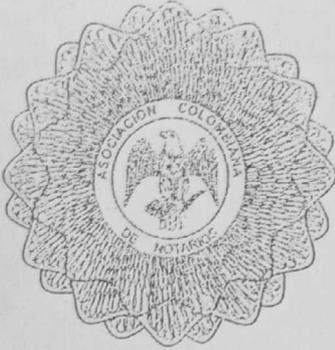
DERECHOS NOTARIALES (RESOLUCION 8.850 DE 2.007): \$ 39.630.00
IVA (ARTICULO 4º. DECRETO 347/84): \$ 213.162.00

Esta escritura se extendió en las hojas de papel notarial números: WK 9593139

- List of notary paper numbers: WK 9593138, WK 9593137, WK 9593136, WK 9593135, WK 9593134, WK 9593133, WK 9593132, WK 9593131, WK 9593130, WK 9593129, WK 9593128, WK 9593127, WK 9593126, WK 9593125, WK 9593124, WK 9593123, WK 9593122, WK 9593121, WK 9593120, WK 9593119, WK 9593118, WK 9593117, WK 9593116, WK 9593115, WK 9593114, WK 9593113, WK 9593112, WK 9593111, WK 9593110, WK 9593109, WK 9593108, WK 9593107, WK 9593106, WK 9593105, WK 9593104, WK 9593103, WK 9593102, WK 9593101, WK 9593100, WK 9593099, WK 9593098, WK 9593097, WK 9593096, WK 9593095, WK 9593094, WK 9593093, WK 9593092, WK 9593091, WK 9593090, WK 9593089, WK 9593088, WK 9593087, WK 9593086, WK 9593085, WK 9593084, WK 9593083, WK 9593082, WK 9593081, WK 9593080, WK 9593079, WK 9593078, WK 9593077, WK 9593076, WK 9593075, WK 9593074, WK 9593073, WK 9593072, WK 9593071, WK 9593070, WK 9593069, WK 9593068, WK 9593067, WK 9593066, WK 9593065, WK 9593064, WK 9593063, WK 9593062, WK 9593061, WK 9593060, WK 9593059, WK 9593058, WK 9593057, WK 9593056, WK 9593055, WK 9593054, WK 9593053, WK 9593052, WK 9593051, WK 9593050, WK 9593049, WK 9593048, WK 9593047, WK 9593046, WK 9593045, WK 9593044, WK 9593043

ANNUNCIADO ARIAS
SECRETARIA DELEGADA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO



ESTA HOJA HACE PARTE DE LA ESCRITURA
 PUBLICA NUMERO : 0967.....
 CERO NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE
 DE FECHA: DIECISIETE (17) DE MARZO
 DEL AÑO DOS MIL OCHO (2.008) OTORGADA EN
 LA NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL CIRCULO
 DE BOGOTA. -----

[Handwritten Signature]
 JUAN CARLOS SARMIENTO ARISTIZABAL
 C.C. # 79 428.977 de Bogotá
 FIDUCIARIA CENTRAL S.A.
 (como vocera del Patrimonio
 Autónomo denominado FIDUCENTRAL
 FIDEICOMISO CIUDAD SANITARIA SANITAS)



[Handwritten Signature]
 MARIA ANGELA BEATRIZ SANIN POSADA
 NOTARIA TREINTA Y CINCO (35) DEL CIRCULO DE BOGOTA

[Handwritten Signature]
 FANNY TOLO ARIAS
 SECRETARIA DELEGADA

ESTE PAPEL NO TIENE COSTO PARA EL USUARIO